

## **Отчет № 14-06/18-2**

*Об оценке рыночной стоимости*

Незавершенных строительством двух  
многоэтажных жилых домов,  
расположенных по адресу: Московская  
область, Пушкинский район, городское  
поселение Правдинское, деревня Костино

**Оценка по состоянию на:** 04.04.2018 г.

**Заказчик:** ООО «Юбилей»

---

## Содержание

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения о заказчике и оценщике .....	6
1.4. Допущения и ограничительные условия .....	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения.....	7
1.7. Термины и определения .....	8
1.8. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки .....	10
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации .....	10
1.10. Заявление о соблюдении .....	11
<b>2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА.....</b>	<b>12</b>
2.1. Идентификация объекта оценки .....	12
2.2. Фотоматериалы об объекте оценки .....	13
2.3. Местоположение объекта оценки.....	14
2.4. Описание района местоположения объекта оценки .....	15
2.5. Описание юридических прав .....	16
2.6. Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки .....	16
2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	16
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА.....</b>	<b>17</b>
3.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации .....	17
3.2. Обзор новостроек Москвы и Подмосковья, 2017 год.....	25
3.3. Основные экономические и социальные показатели Московской области .....	27
3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости объекта оценки .....	31
3.5. Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	32
3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также, при альтернативных вариантах его использования .....	32
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>33</b>
<b>5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>36</b>
5.1. Общее описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов .....	36
5.2. Затратный подход .....	37
5.3. Сравнительный подход .....	38
5.4. Доходный подход.....	39
5.5. Согласование результатов оценок, полученных разными подходами.....	41
5.6. Выбор подходов и методов оценки .....	41
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ....</b>	<b>43</b>
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>45</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>46</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>47</b>
Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки .....	47
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком.....	54

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Объекты оценки	<p>Объекты незавершенного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:581;</li> <li>• Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:582.</li> </ul>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи в ходе конкурсного производства.
Имущественные права	Право собственности
Собственник объекта оценки	ООО «Юбилей», (ИНН 5042012279, ОГРН 1025005324145, дата присвоения ОГРН 24.09.2002 г., 141313, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, улица Воробьевская, 33, А, пом.111).
Балансовая стоимость	Не представлена
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 2003/18 от 20.03.2018 г.
Дата оценки	04.04.2018 г.
Дата осмотра	27.03.2018 г.
Дата составления отчета	14.06.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в разделе 1.4 отчета
Ограничения и пределы полученной итоговой величины стоимости	Итоговая величина рыночной стоимости может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.
Результат по затратному подходу, руб.	87 746 000 (Восемьдесят семь миллионов семьсот сорок шесть тысяч) рублей.
Результат по доходному подходу, руб.	Не применялся
Результат по сравнительному подходу, руб.	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом НДС и с учетом округления, руб.</b>	<b>87 746 000 (Восемьдесят семь миллионов семьсот сорок шесть тысяч) рублей.</b>

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3) от 20 мая 2015 года и ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, а также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

**Рыночная стоимость объекта оценки** - объектов незавершенного строительства, рассчитанная с помощью методов затратного подхода, составила, с учетом округления и НДС:

**87 746 000 (Восемьдесят семь миллионов семьсот сорок шесть тысяч) рублей, в том числе:**

- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:581 – **43 873 000 рубля;**
- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:582 – **43 873 000 рубля.**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

В.В. Иоффе

Оценщик

\_\_\_\_\_

С.И. Маслова

**1.2. Задание на оценку**

**Приложение №2**  
к Договору № 2003/18  
от «20» марта 2018 года  
об оказании услуг по оценке

**Задание на оценку**

1. Объект оценки:  
Объекты незавершенного строительства:
  - Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:581;
  - Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:582.
2. Местонахождение объекта оценки: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино.
3. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его составных частей: составные части объекта приведены в п.1 Задания на оценку. Подробные характеристики объекта оценки приведены в Проекте на два многоэтажных жилых дома, раздел 3 «Архитектурные решения», выполненного ООО «Компания Стройгрупп».
4. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Юбилей» (ИНН 5042012279, ОГРН 1025005324145, дата присвоения 24.09.2002 г., 141313, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, улица Воробьевская, 33, А, пом.111).
5. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право собственности.
6. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: Приведены в выписке из ЕГРН.
7. Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
8. Задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Результаты оценки предполагается использовать для реализации в ходе конкурсного производства.
9. Вид стоимости: Рыночная стоимость.
10. Итоговый результат оценки объекта: Рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала.
11. Дата оценки: 04.04.2018 г.
12. Срок проведения оценки: в соответствии с п. 2.1 к Договору № 2003/18 от 20.03.2018 г.
13. Требования к оформлению результатов: Отчет об определении рыночной стоимости.
14. Денежная единица для измерения стоимости: Рубли РФ.
15. Необходимость юридической экспертизы прав: Нет.
16. Ограничения (обременения) имущественных прав: Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
17. Допущения, на которых должна основываться оценка:  
Оценка рыночной стоимости проводится с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
  - Результаты оценки, приведенные в Отчете, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату определения стоимости. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
  - Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Заключения является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
  - Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
  - В процессе проведения оценки и подготовки настоящего Отчета Оценщик будет исходить из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки.
  - Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке Отчета, получены, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

- Исполнитель не будет производить технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии делаются на основе информации, представленной Заказчиком.
- 18. Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта: Отсутствуют.
- 19. Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: В соответствии с Договором.
- 20. Необходимость привлечения отраслевых экспертов: Не требуется.
- 21. Количество экземпляров Отчета, передаваемых Заказчику: 2 экземпляра.

### 1.3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик и его месторасположение	Общество с ограниченной ответственностью «Юбилей» (ИНН 5042012279, ОГРН 1025005324145, дата присвоения 24.09.2002 г., 141313, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, улица Воробьевская, 33, А, пом.111), в лице конкурсного управляющего Максимова Александра Николаевича, член СРО «Союз менеджеров и арбитражных управляющих» (ОГРН 1027709028160, ИНН 7709395841, 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д.32, корп.15).
Оценщик	Маслова Светлана Ивановна Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков ООО «РОО» № 0017866 (регистрационный № 003374 от 30.01.2008 г.). Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ППИ-И № 233159 от 27.09.2007 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002282-1 от 19.01.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости». Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-003374, выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г. Стаж работы в оценке 10 лет У оценщика заключен трудовой договор с ООО «ПиЭрДжи Консалтинг».
Юридическое лицо	ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» ИНН 7707337259 КПП 770701001 ОГРН 1157746286059 от 31.03.2015 г. Адрес: РФ, 127051, Большой Каретный пер., д.20, стр.2, эт.2, п.1, к.2, оф.1 Тел. (495) 77-88-127 Оценочная деятельность ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» застрахована на сумму 5 000 000 руб., страховой полис №700-0000367-00139 от 01.06.2018 г., выдан ООО Страховая компания «Гелиос», срок действия Договора страхования с 1 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г. На момент подписания договора действовал страховой полис №7700 00-000149/17, выданный ООО «ЦСО», срок действия Договора страхования с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2018 г. (страховая сумма 5 000 000 руб)
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не подпадает под другие определения зависимости, установленные законодательством РФ
Сведения о независимости юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» является полностью независимым юридическим лицом. ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не подпадает под другие определения зависимости, установленные законодательством РФ
Информация обо всех привлеченных лицах к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки	Не привлекались

### 1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;

3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
8. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
9. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
11. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – MicrosoftExcel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями.

#### **1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

#### **1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения**

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

**Таблица 1.1. Перечень данных, использованных при оценке**

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки и местонахождении	Выписки из ЕГРН; Проект на два многоквартирных жилых дома, раздел 3 «Архитектурные решения», выполненный ООО «Компания Стройгрупп».	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Состояние активов	Установлено при осмотре	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик имущества
3	Экономические обзоры (РФ, Региона)	<a href="http://economy.gov.ru/">http://economy.gov.ru/</a> <a href="http://msko.gks.ru">http://msko.gks.ru</a>	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
4	Обзор новостроек Москвы и Московской области	<a href="https://www.irm.ru/articles/40081.html">https://www.irm.ru/articles/40081.html</a>	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен

### 1.7. Термины и определения

#### Оценка:

1. Процесс определения качества, ценности или полезности Объекта оценки, который может реализоваться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости Объекта оценки без приведения расчетов и обоснований.
2. Расчетная или экспертная оценка стоимости объекта, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке.
3. Мнение о чём-либо или оценка стоимости.

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

**Оценщики** – субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. Документ, содержащий сведения доказательственного значения в судебном процессе.

**Ограничивающие условия** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

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



При определении **цены** Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости** 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.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

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

**Датой оценки** (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.

**Принципы оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

**Рыночная стоимость** - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

### **1.8. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение и согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развёрнутого отчёта об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.

### **1.9. Анализ достаточности и достоверности информации**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, представленные Заказчиком (см. раздел «Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки», Приложение «Копии документов, предоставленных Заказчиком»);
- нормативные документы (полный перечень см. раздел «Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки»);
- методическая литература (полный перечень см. раздел «Перечень документов и данных используемых при проведении оценки»).

Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком документах, достаточна для оценки объекта оценки. Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений. Выбор подходов и методов оценки будет осуществлен в соответствующем разделе Отчета. Объем и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

**1.10. Заявление о соблюдении**

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

## 2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

### 2.1. Идентификация объекта оценки

Объектом оценки в настоящем Отчете является:

Объекты незавершенного строительства:

- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:581;
- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:582.

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Юбилей» (ИНН 5042012279, ОГРН 1025005324145, дата присвоения 24.09.2002 г., 141313, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, улица Воробьевская, 33, А, пом.111).

Государственная регистрация права № 50:13:0060150:581-50/001/2018-2 от 09.01.2018 г.; № 50:13:0060150:582-50/001/2018-2 от 09.01.2018 г.

Строительство объекта производится на основании разрешения на строительство № RU 50522102-2/Ю от 24.11.2014 г.

Объекты незавершенного строительства расположены на земельном участке общей площадью 29992 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 50:13:0060150:56, договор аренды земельного участка от 13.05.2011 г. №250-11А, дата регистрации 26.07.2011 г., № 50-50-13/049/2011-155.

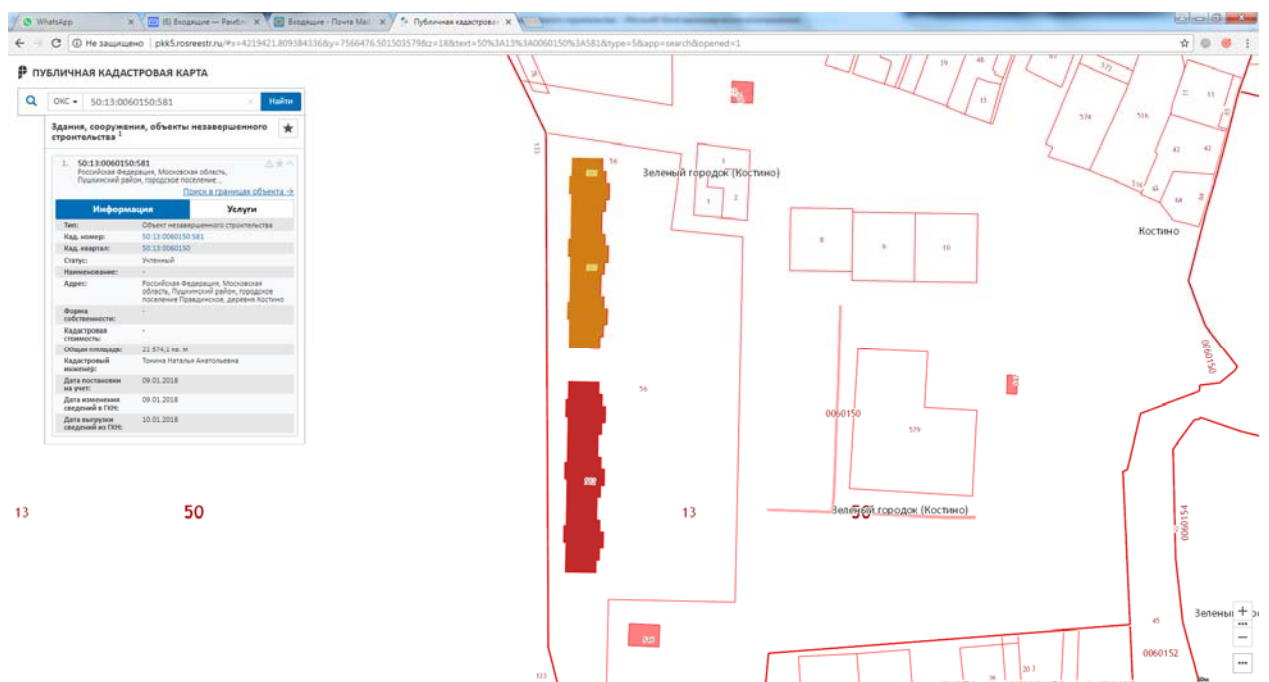


Рисунок 1 Положение объектов незавершенного строительства на публичной кадастровой карте

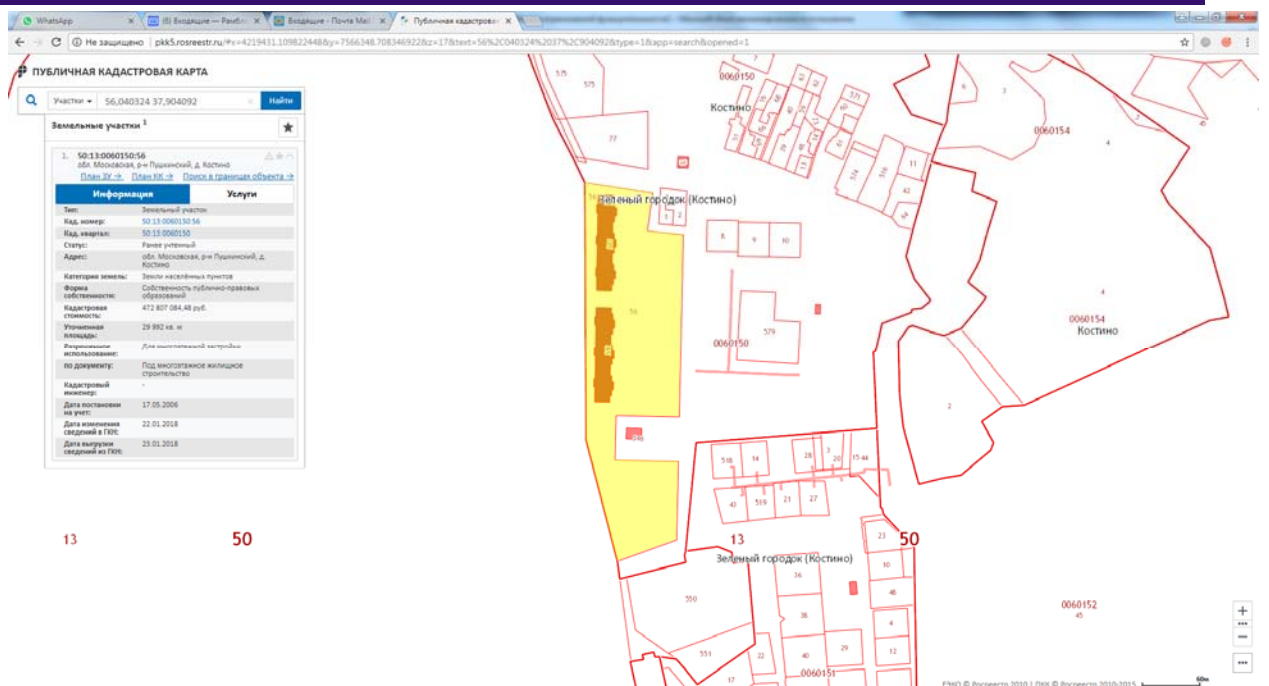


Рисунок 2 Данные публичной кадастровой карты о земельном участке

По проекту: два 17-ти этажных, 3-х секционных жилых дома, прямоугольных в плане.

Выполнено: фундаменты – монолитная ж.б. плита толщиной 900 мм, стены подвала – монолитные, толщ. 300 мм (частично).

Площадь участка в границах отвода - 2,99 га.

Площадь участка в границах благоустройства – 1,96 га.

Строительный объем здания, м<sup>3</sup> – 88240.

Строительный объем надземной части, м<sup>3</sup> – 78504.

Общая площадь, м<sup>2</sup> – 21374,12.

Площадь квартир, м<sup>2</sup> – 16783,7.

## 2.2. Фотоматериалы об объекте оценки





### **2.3. Местоположение объекта оценки**

Объект оценки расположен в Московской области, Пушкинском районе, городское поселение Правдинское, деревня Костино.

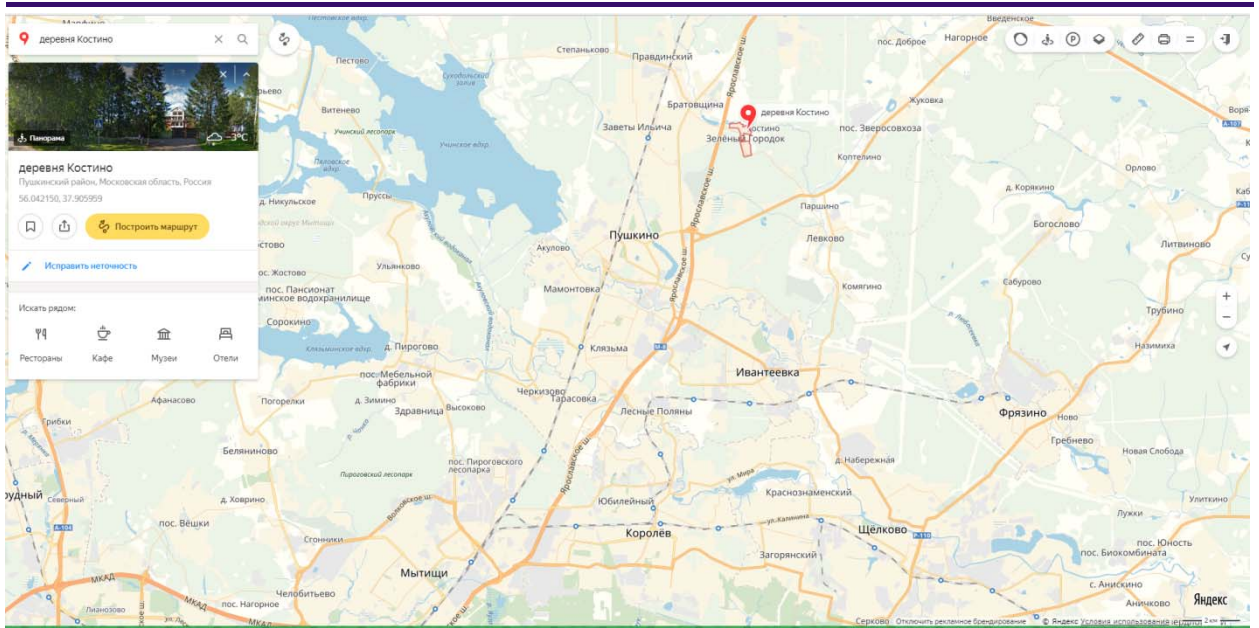


Рисунок 3 Местоположение Объекта оценки на карте области

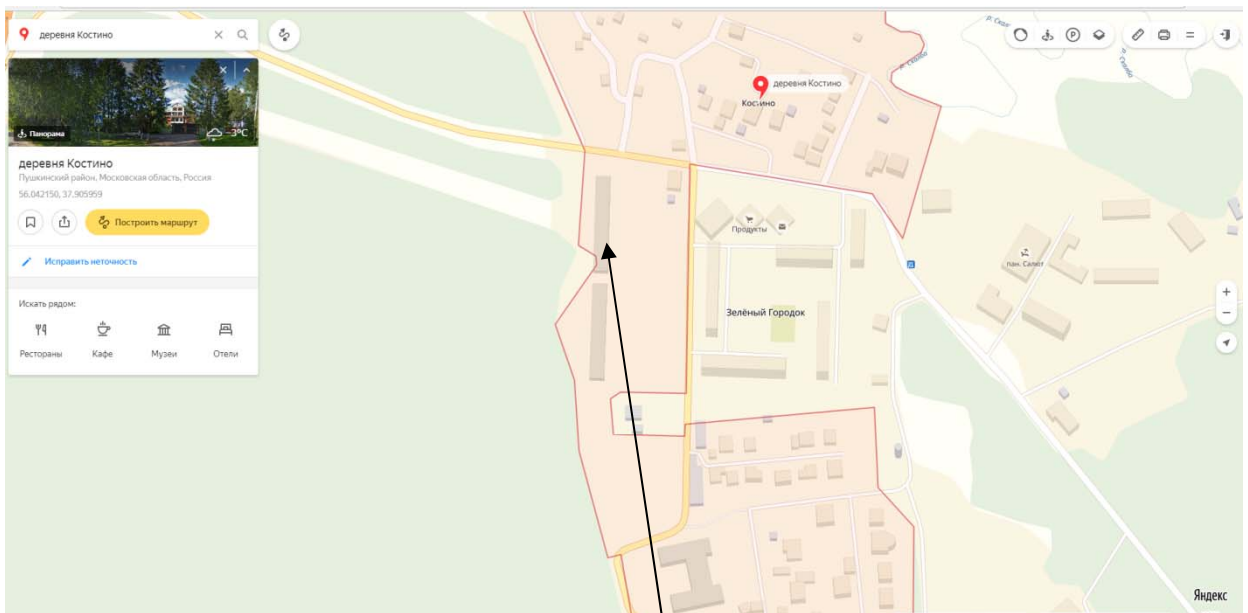


Рисунок 4 Местоположение объекта оценки на карте д. Костино

#### 2.4. Описание района местоположения объекта оценки

Костино - деревня в Пушкинском районе Московской области России, входит в состав городского поселения Правдинский.

Расположена на севере Московской области, в южной части Пушкинского района, рядом с Ярославским шоссе, примерно в 5 км к северо-востоку от центра города Пушкино и 21 км от Московской кольцевой автодороги, на правом берегу впадающей в Учу реки Скалбы.

В 3 км к западу - линия Ярославского направления Московской железной дороги. Ближайшие сельские населённые пункты - село Братовщина и посёлок Зелёный Городок, ближайшая железнодорожная станция - платформа Заветы Ильича. Связана автобусным сообщением с районным центром.

Административная принадлежность: с 2006 года - деревня городского поселения Правдинский Пушкинского муниципального района Московской области.

Источники информации: материал из Википедии – <http://ru.wikipedia.org>.

**2.5. Описание юридических прав**

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Юбилей» (ИНН 5042012279, ОГРН 1025005324145, дата присвоения 24.09.2002 г., 141313, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, улица Воробьевская, 33, А, пом.111).

Государственная регистрация права № 50:13:0060150:581-50/001/2018-2 от 09.01.2018 г.; № 50:13:0060150:582-50/001/2018-2 от 09.01.2018 г.

Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки) – право собственности.

**2.6. Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки**

В настоящий момент не используется – объект не завершён строительством (строительство на стадии «нулевого цикла»).

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

Не выявлено.



### 3. АНАЛИЗ РЫНКА

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, влияющих на определяемую стоимость Объекта оценки.

К данным позициям относятся:

- Обзор и анализ макроэкономики Российской Федерации.
- Обзор новостроек Москвы и Подмосковья, 2017 год

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (раздел III, п. 8, пп. з), отчет об оценке должен содержать анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

#### 3.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации

*Источник: <http://economy.gov.ru/>*

##### Картина экономики в 2018 году

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к

ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер (см. «Картину промышленности в ноябре 2017 года»).

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

**Таблица 3.1. Показатели производственной активности**

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
<b>Промышленное производство</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
<b>Добыча полезных ископаемых</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
<b>Обрабатывающие производства</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений.

Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях.

Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в 1кв17 составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4кв17 индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.

Рис.5 Индексы PMI – на максимальных с 2008 года уровнях



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Рис.6 Индексы предпринимательской уверенности впервые с 2012 года – в положительной области



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

«Жесткие» данные также свидетельствуют о значительном росте экономической активности в 2017 году.

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Таблица 3.2. Основные показатели социально-экономического развития России (прирост/снижение)

	2017 год										
	январь	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сентяб.	окт.	нояб.
<b>Промышленное производство<sup>1)</sup></b>											
% м/м	-23,8	-0,6	12,7	-2,3	1,2	1,7	-2,5	2,0	1,0	5,7	-0,2
% г/г	2,3	-2,7	0,8	2,3	5,6	3,5	1,1	1,5	0,9	0,0	-3,6
% г/г, с нач.года	2,3	-0,3	0,1	0,7	1,7	2,0	1,9	1,9	1,8	1,6	1,2
<b>Добыча полезных ископаемых</b>											
% м/м	-3,8	-6,2	9,4	-1,9	3,5	-2,2	2,6	-0,3	-3,5	3,3	-4,1
% г/г	3,3	0,0	0,2	4,2	5,6	5,2	4,0	2,9	-0,1	-0,1	-1,0
% г/г, с нач.года	3,3	1,7	1,2	1,9	2,7	3,1	3,2	3,2	2,8	2,5	2,2
<b>Обрабатывающие производства</b>											
% м/м	-35,2	4,7	17,4	-1,3	2,7	5,1	-5,5	3,3	2,8	4,9	0,4
% г/г	2,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	2,9	-0,8	0,7	1,1	0,1	-4,7
% г/г, с нач.года	2,0	-1,8	-0,8	-0,4	0,9	1,2	1,0	0,9	1,0	0,9	0,4

	2017 год										
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь
<b>Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>2)3)4)</sup>, на конец периода</b>											
% м/м	3,3	0,8	-0,3	-1,5	-0,5	-0,3	-0,5	1,5	2,4	1,2	0,9
% к дек. предыдущ. года	3,3	4,1	3,8	2,2	1,8	1,4	0,9	2,4	4,9	6,1	7,0
<b>Сельское хозяйство (в сопоставимых ценах)</b>											
% м/м	-43,9	10,0	43,4	13,5	12,1	-0,4	83,3	49,5	71,4	-35,3	-31,2
% г/г	0,6	0,2	1,1	0,8	0,3	-1,3	-2,7	5,1	8,5	-2,5	1,2
% г/г, с нач.года	0,6	0,4	0,7	0,7	0,6	0,2	-0,6	1,7	3,8	2,9	2,5
1)Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). 2)На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке. 3)За ноябрь 2017 г. - предварительные данные. 4)В целях обеспечения сопоставимости ранее опубликованные данные за периоды 2016 г. пересчитаны в соответствии с группировками ОКВЭД2.											

Источник: Росстат

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.

Драйвером роста инвестиций крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Металлургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам (см. раздел «Банковский сектор»). Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрём и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура)<sup>5</sup>. Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Рис.7 Темпы роста реальной заработной платы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесечном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4

% м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция в ежемесячном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

**Таблица 3.3. Индикаторы инфляции**

	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	2016	2015	2014
<b>Индекс потребительских цен</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,7	3,0	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,1	0,0	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,1	1,6	2,0	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	-0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	-0,2	0,0	-0,3	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,8	3,1	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	4,2	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	-0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовый индекс потребительских цен (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,5	2,8	6,0	13,7	11,2

	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	2016	2015	2014
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,6	2,7	2,9	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,2	0,4	-	-	-

В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % 3m SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % 3m SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

Нефтяные котировки с начала ноября устойчиво превышают уровень 60 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре выросла до 62,5 долл. США за баррель с 56,4 в октябре и 51,2 в 3кв17. В декабре нефтяные котировки закрепились на достигнутых уровнях (63,8 долл. США за баррель в среднем за месяц).

Высокая дисциплина выполнения соглашения ОПЕК+ (91 % в январе–ноябре) способствовала дальнейшему снижению запасов нефти. Коммерческие запасы нефти в США в октябре–ноябре возобновили снижение после временного роста в конце августа – начале сентября из-за ураганов, которые привели к приостановке работы нефтеперерабатывающих заводов в южных штатах.

Курс рубля в ноябре–декабре стабилизировался. В номинальном эффективном выражении рубль в декабре укрепился на 0,1 % после ослабления в ноябре на 1,7 %. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в ноябре составил 58,9 (ослабление на 2,0 % по отношению к октябрю). В декабре курс рубля к доллару США оставался стабильным (58,3 в среднем за месяц).

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту.



### **3.2. Обзор новостроек Москвы и Подмосковья, 2017 год**

В 2017 г. число сделок с новостройками увеличилось, в Москве - даже рекордно. Однако основной спрос сосредоточен лишь в нескольких проектах. По данным риелторских агентств, в лидеры по уровню продаж вышли «замкадные» новостройки с хорошей транспортной доступностью. Большинство тех, что расположены внутри МКАД, для «массового» покупателя слишком дороги даже с учетом рекордно подешевевшей ипотеки.

В 2017 году Росреестр зарегистрировал в Москве рекордные 54 207 договоров долевого участия в строительстве жилья (ДДУ). По сравнению с 2016 г. число сделок с новостройками увеличилось на 52,2%, а относительно докризисных 2013 и 2014 гг. - более чем в два. В Подмосковье спрос вырос на 2,7% относительно 2016 г. и на 6% по сравнению с 2013-м. Всего Росреестр оформил в прошлом году 94 592 сделки с областными новостройками.

Официальную статистику подтверждают и данные риелторов: у опрошенных IRN.RU столичных агентств продажи выросли до 60% по числу лотов и до 50% - по объему реализованных площадей. В среднем по рынку Москвы последний показатель составил 35%.

У подмосковных компаний результаты скромнее - рост числа сделок не превышал 12%.

Рост спроса обеспечило главным образом рекордное снижение ипотечных ставок и, соответственно, увеличение доступности жилья, считают участники рынка. По данным Центробанка, в ноябре (более свежих данных пока нет) кредиты на покупку квартир в новостройках выдавались под 9,66% годовых против 11,37% годом ранее. Это в среднем, минимальные ставки по программам с участием застройщиков опустились в 2017 г. до пяти с небольшим процентов.

Влияние ипотеки сложно переоценить - во многом именно снижение ипотечной ставки обусловило рост продаж квартир на первичном рынке. Даже в Москве доля ипотечных сделок приблизилась к 60%, тогда как в предыдущие годы не превышала 40-50%.

Данные о проникновении ипотеки на первичный рынок области сильно разнятся. Например, в ЖК «Новый Зеленоград» доля ипотечников за год выросла с 45% до 67%, причем в конце 2017 г. с привлечением кредитных средств заключалось до 100% сделок. А по проектам, которые продает Prisma Group, показатель увеличился только на 7% и достиг 32% по итогам декабря 2017 г.

Удешевление ипотеки примерно на 2 п.п. привело к увеличению спроса на 40-50% в зависимости от конкретного проекта.

Ипотека усилила интерес покупателей к наиболее доступным предложениям, поэтому во многих массовых проектах увеличилась доля покупателей из Московской области и регионов страны.

Впрочем, удельный вес ипотечных сделок увеличился не только в массовом сегменте, но и в бизнес-классе, где в некоторых проектах (например, в ЖК «Маяковский») доля ипотечников достигала 40% в отдельные месяцы прошлого года.

Однако, несмотря на всю свою важность и полезность, панацеей для рынка ипотека не стала. Хотя кредиты на первичном рынке поступательно дешевели практически весь год, в Москве месячные темпы роста числа ДДУ, в марте-апреле превысившие 100% в годовом выражении, в дальнейшем сокращались и к декабрю опустились до 37%. Фактически это свидетельствует о том, что существующая модель рынка близка к насыщению - ипотечного спроса уже недостаточно для сохранения достигнутых темпов роста покупательской активности.

Пики спроса в 2017 г. пришлись на середину февраля, вторую половину марта и конец мая. В декабре 2017 г. спрос снизился на 29% относительно ноября 2017 г., по сравнению с данными декабря 2016-го спрос был еще ниже (на 37%).

Спрос падает из-за сокращения реальных доходов населения. Полностью компенсировать этот фактор ипотека не в состоянии: ставки, напомним, снизились за год на пару процентов, а реальные доходы покупателей, по оценкам, за тот же период просели на 4,5-5%.

В общем, ипотека может поддержать спрос, но не создать новый. Снижение ипотечных ставок на пару пунктов значимо для тех, кто уже, в принципе, накопил средства на первоначальный взнос, но хочет сократить ежемесячный платеж банку или приобрести более просторную квартиру. Проблема в том, что большинство таких граждан воспользовались соответствующей возможностью в 2017 г., а большинству оставшихся квартира в Москве не по карману даже при нулевой ставке по кредиту.

#### Покупатели ушли за МКАД

Еще одним стимулом спроса был рост объемов нового строительства, причем в первую очередь в демократичных сегментах - девелоперы подстраивались под финансовые возможности покупателей. В Москве объем нового строительства в эконо классе увеличился на 54,1%, в «комфорте» - на 13,3%, по данным «ИРН-Консалтинг». Всего в 2017 г. первичный рынок Москвы между Третьим транспортным кольцом и МКАД пополнился 124 новостройками. Суммарная площадь квартир в новых домах выросла на 19,4% и составила 2 037 900 кв. м. (См. «Новостройки Москвы в 2017 году: объем нового строительства увеличился на 19,4%».)

Как и в предыдущие два года, застройщики в 2017 г. были активнее покупателей. По оценке компании «БЕСТ-Новострой», за год в Москве было куплено 1,6 млн кв. м первичных квартир и апартаментов из примерно 3,2 млн выставленных на продажу. То есть, предложение превысило спрос примерно в два раза. В Новой Москве, по словам гендиректора ООО «Новые Ватутинки» Александра Зубца, разрыв между спросом и предложением меньше – 1,6 раза. А в Подмосковье, по данным регионального правительства, новостроек больше, чем покупателей, в 2,6 раза (согласно подсчетам агентства «Бон Тон», в 2017 г. в Московской области было реализовано порядка 70 000 лотов, или 3,3 млн кв. м - на 20% больше, чем в 2016 г.).

Другие участники рынка Москвы и Подмосковья также уверены в превышении предложения над спросом, но приводят более скромные цифры: 30-60%.

Строят больше, чем покупают, по причине инертности, срок реализации небольшого проекта в Подмосковье (около 100 тысяч кв. м. жилья) - от трех до пяти лет. Это значит, что проекты начинались в благополучные 2013-2014 гг.

Ситуацию усугубляет то, что спрос распределяется не более-менее равномерно между всеми новостройками, а концентрируется в немногих из них. То есть, несмотря на рост числа сделок в среднем по рынку, в разрезе отдельных проектов продажи могут падать.

В Москве 30% всех сделок было заключено в 10 проектах из более чем 300 жилых комплексов и апартаментов. По данным «Бон Тон», шесть из 10 самых популярных ЖК находятся за МКАД («Мир Митино», «Гринада», «Мещерский лес», «Лучи», «Северный», «Столичные поляны»), а остальные возводятся в рамках реновации промышленных зон (например, микрорайон «Домашний»). Средняя цена кв. м в этих проектах составляет 126 000 руб. при среднем бюджете 6,6 млн руб.

В Новой Москве, по словам Александра Зубца, порядка половины сделок в 2017 г. пришлось на пять новостроек. Все эти комплексы объединяет соседство с уже действующими или перспективными станциями метрополитена. Четыре новостройки расположены не далее 10 км от МКАД и только одна - в 14 км от кольцевой дороги, но при этом на реконструированном Калужском шоссе.

По информации «Бон Тон», самые востребованные ЖК Новой Москвы - «Саларьево Парк», «Бунинские луга» и «Москвичка». Средняя цена кв. м в них составила 105 тыс. руб. при среднем бюджете 4,9 млн руб. Причем в «Саларьево Парке» и «Бунинских лугах» квартиры реализуются с отделкой, которая включена в ДДУ, подчеркивает Наталия Кузнецова.

Помимо вышеназванных, на присоединенных территориях, по словам гендиректора компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Натальи Шаталиной, пользуются высоким спросом следующие ЖК: «Испанские кварталы», «Новые Ватуткин», «Скандинавия», «Внуково 2017», «Новая Звезда», «Москва А101».

На первичном рынке Московской области порядка трети всех сделок собрали 10 новостроек. Все они расположены не далее в 7 км от МКАД и предлагают широкий ассортимент квартир, в том числе с отделкой, за небольшие деньги - от 3 млн. руб.

В целом, наибольшим спросом в московском регионе в 2017 г. пользовались объекты с удачным сочетанием конкурентоспособного преysкуранта, удачного расположения - в частности, близости к метро (как в Москве, так и в области), высокой степени готовности дома или возможности заселения. При этом львиную долю продаж в массовом сегменте делают новостройки за МКАД, а значит, ключевым критерием выбора жилья в московском регионе остается низкая цена.

Источник: <https://www.irm.ru/articles/40081.html>

### 3.3. Основные экономические и социальные показатели Московской области

Таблица 3.4. Основные экономические и социальные показатели

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-декабрь 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
<b>Индекс промышленного производства<sup>1</sup></b>			
декабрь 2017 года в % к ноябрю 2017 года	101,5	x	108,2 <sup>2</sup>
январь-декабрь 2017 года в % к январю-декабрю 2016 года	112,1	x	101,0
оборот организаций, млн. рублей	9546987,0	110,2 <sup>3</sup>	...
<b>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей</b>			
добыча полезных ископаемых	11752,1	129,6 <sup>3</sup>	...
обрабатывающие производства	2233753,6	109,8 <sup>3</sup>	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	271399,9	108,8 <sup>3</sup>	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	62181,8	120,1 <sup>3</sup>	...
<b>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн</b>			
скот и птица в живой весе	306,2	104,4	104,7
молоко	644,3	102,5	101,2
яйца, млн. штук	136,4	73,4	102,8
<b>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению</b>			
декабрь 2017 года в % к ноябрю 2017 года	100,8	x	100,4 <sup>2</sup>
декабрь 2017 года в % к декабрю 2016 года	103,2	x	102,5
стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в декабре 2017 года, рублей	3859,9	99,98 <sup>1</sup>	100,8 <sup>2</sup>
численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2017 года, человек	21847	105,81	105,9 <sup>2</sup>
уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2017 года, в процентах	0,6	x	...
уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за октябрь-декабрь 2017 года, в	2,9	x	...

<sup>1</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>2</sup> к предыдущему месяцу

<sup>3</sup> темп роста в фактических ценах

<sup>4</sup> по полному кругу организаций

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-декабрь 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
процентах			
за 2017 год	3,2	х	...
грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	7523,1	108,0	101,2 <sup>4</sup>
пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	7087,7	104,2	...
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций</b>			
за ноябрь 2017 года, рублей	47005,2	109,1	108,0
ноябрь 2017 года в % к октябрю 2017 года	101,6	х	101,0 <sup>2</sup>
январь-ноябрь 2017 года	45552,2	107,9	107,1
среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за ноябрь 2017 года, рублей	53151,5	109,5	...
ноябрь 2017 года в % к октябрю 2017 года	101,9	х	...
январь-ноябрь 2017 года	51018,2	108,4	...
просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2018 года, тыс. рублей	83069	125,6 <sup>1</sup>	79,6 <sup>1</sup>
<b>Оборот торговли, млн. рублей</b>			
розничной торговли по всем каналам реализации	2118197,8	106,6	101,2
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	4803489,9	123,7	...
товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2018 года			
млн. рублей	122322,0	100,7 <sup>1</sup>	...
уровень запасов, дней торговли	33	84,61	...
оборот общественного питания, млн. рублей	100918,0	110,3	...
объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	462067,7	100,1	100,2
выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	345381,9	97,9	98,6
ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	8798,5	98,7	97,9
<b>Строительство объектов социально-культурного назначения</b>			
Спортивные сооружения с искусственным льдом:			
количество	2	100,0	...
площадь, кв. м	19850,8	в 4,8 р.	...
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м):			
количество	5	-	...
площадь, кв. м зеркала воды	1511,5	-	...
учреждения культуры клубного типа, мест	958	128,4	...
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	16	145,5	...
дошкольные образовательные организации, мест	5842	122,6	...
общеобразовательные организации, учебных мест	11808	66,7	...
образовательные организации высшего образования, кв. м площади учебно-лабораторных зданий	2077,0	-	...
больничные организации, коек	826	-	...
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	3002	в 2,9 р.	...
санатории, коек	200	-	...
дома интернаты для престарелых, инвалидов (взрослых и детей), мест	65	-	...
стадионы, мест	20544	-	...
спортивные залы, кв. м	4385,7	34,7	...
плоскостные спортивные сооружения, кв. м	8288,0	18,4	...
сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-	393134,2	90,0	...

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-декабрь 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
ноябрь 2017 года, млн. рублей в фактических ценах			
<b>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2017 года, млн. рублей</b>			
дебиторская	1967004,7	100,9 <sup>1</sup>	...
кредиторская	2750670,7	99,4 <sup>1</sup>	...
в том числе просроченная	58691,7	101,2 <sup>1</sup>	94,61
из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	106304,2	120,9 <sup>1</sup>	...
в том числе просроченная	931,0	102,2 <sup>1</sup>	...

Источник: <http://msko.gks.ru>

## СТРОИТЕЛЬСТВО

Жилищное строительство. В январе-декабре 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 126659 новых квартир общей площадью 8798,5 тысячи квадратных метров, что на 1,3 процента меньше, чем в январе-декабре 2016 года. В сельской местности введено 2999 тысяч квадратных метров жилья, что составило 34,1 процента от общего ввода.

**Таблица 3.5. Динамика ввода в действие жилых домов**

	Тыс. кв. м общей площади	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2016 год</b>			
Январь	230,9	64,8	
Февраль	425,7	95,7	184,4
Март	605,0	90,8	142,1
I квартал	1261,6	86,0	х
Апрель	426,6	121,3	70,5
Май	448,3	69,7	105,1
Июнь	836,8	139,8	186,7
II квартал	1711,7	107,4	135,7
I полугодие	2973,3	97,1	х
Июль	795,5	162,2	95,1
Август	805,3	в 2,0 р.	101,2
Сентябрь	857,6	116,5	106,5
III квартал	2458,4	151,5	143,6
Январь-сентябрь	5431,7	116,0	х
Октябрь	556,1	81,2	64,8
Ноябрь	745,0	78,1	134,0
Декабрь	2090,2	67,6	в 2,8 р.
IV квартал	3391,3	71,7	137,9
Год	8823,0	91,7	х
<b>2017 год</b>			
Январь	243,1	105,3	
Февраль	308,8	72,8	127,0
Март	613,6	101,4	198,7
I квартал	1165,5	92,5	х
Апрель	579,8	135,9	94,5
Май	710,9	158,6	122,6
Июнь	493,4	59,0	69,4
II квартал	1784,1	104,2	153,1
I полугодие	2949,6	99,3	х
Июль	514,3	67,6	104,2
Август	916,9	113,9	178,3
Сентябрь	964,7	112,5	105,2
III квартал	2395,9	98,8	134,3

	Тыс. кв. м общей площади	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Январь-сентябрь	5345,5	99,1	х
Октябрь	948,0	170,5	98,3
Ноябрь	854,5	114,7	90,1
Декабрь	1650,5	74,4	193,1
IV квартал	3453,0	101,8	144,1
Год	8798,5	98,7	х

За январь-декабрь 2017 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 3386 тысяч квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 38,5 процента.

Стоимость строительства. Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в декабре 2017 года, составила для застройщиков 46824 рубля (в декабре 2016 года – 44775 рублей).

**Таблица 3.6. Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов для застройщика, рублей**

	Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств
<b>2016 год</b>	
I квартал	58864
II квартал	46820
I полугодие	51658
III квартал	46029
Январь-сентябрь	48760
IV квартал	46363
Январь-декабрь	47733
<b>2017 год</b>	
I квартал	54301
II квартал	53880
I полугодие	54062
III квартал	47126
Январь-сентябрь	50822
IV квартал	47122
Январь-декабрь	49342

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие за январь-декабрь 2017 года зданий 96,5 процента составляют здания жилого назначения.

**Таблица 3.7. Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий по их видам за январь-декабрь 2017 года**

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс. куб. м	Общая площадь зданий, тыс. кв. м
Введено в действие зданий	21860	71127,2	15407,5
в том числе:			
жилого назначения	21098	44739,3	11650,0
нежилого назначения	762	26387,9	3757,5
из них:			
промышленные	146	4698,2	434,3
сельскохозяйственные	18	3058,4	425,4
коммерческие	257	12507,3	1648,2
административные	52	1347,3	206,3
учебные	67	1785,3	436,4
здравоохранения	26	920,0	223,3
другие	196	2071,4	383,6

Строительная деятельность. В январе-декабре 2017 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 345,4 миллиарда рублей, что на 2,1 процента ниже уровня января-декабря 2016 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 139,4 миллиарда рублей, что на 3 процента ниже уровня января-декабря 2016 года.

**Таблица 3.8. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»**

	Миллионов рублей	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу
<b>2017 год</b>			
Январь	14011,2	87,7	
Февраль	17393,8	87,2	123,4
Март	20321,5	88,7	116,2
I квартал	51726,5	88,0	х
Апрель	20707,8	96,7	101,3
Май	23153,7	98,4	111,1
Июнь	26191,5	111,9	112,4
I полугодие	121779,5	95,8	х
Июль	31223,7	120,7	119,0
Август	36697,9	113,1	116,9
Сентябрь	37714,7	91,7	102,0
Январь-сентябрь	227415,8	100,2	х
Октябрь	36330,3	89,2	95,9
Ноябрь <sup>1</sup>	39706,1	95,3	108,8
Декабрь	41929,7	95,6	104,9
Январь-декабрь	345381,9	97,9	х

Источник: <http://msko.gks.ru>

### 3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

#### Фактор сделки

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

#### Фактор типа дома

В зависимости от категории здания:

- старый жилой фонд (1-3 этажные дома возрастом более 50 лет),
- пятиэтажные панельные дома,
- четырех-пятиэтажные кирпичные дома,
- девяти-десятиэтажные панельные дома,
- девяти-десятиэтажные кирпичные дома,
- монолитные дома,
- элитные жилые дома, выполненные по индивидуальным проектам, которые могут быть как кирпичными, так и монолитными.

#### Фактор этажности

- Нижние (1-2) этажи, обладающие некоторыми недостатками: повышенная опасность квартирных краж, просмотр квартиры с улицы через окна, шум.
- Верхние этажи - относятся все остальные этажи в доме, которые в свою очередь подразделяются на «с лифтом» и «без лифта».
- Отдельно выделяется первый этаж с перспективой перевода «в нежилое».

<sup>1</sup> Уточнение данных организациями

**Фактор планировки**

- Масштаб квартиры,
- Размер кухни,
- Соотношение жилой и полезной площади,
- Типовая планировка,
- Улучшенная планировка,
- Индивидуальная планировка.

**Фактор уровня отделки**

- Требуется ремонт,
- Стандартная отделка - типовое состояние квартиры - обои, линолеум, плитка в санузле и отчасти на кухне, побелка или покраска потолка, все в среднем состоянии, возможны некритичные, но многочисленные дефекты,
- Улучшенная отделка - отделка в хорошем состоянии - на полу новый качественный линолеум или ламинат, потолки натяжные или гипсокартонные, современная плитка в санузле и на кухне, пластиковые окна,
- Евроремонт - подразумевает индивидуальный дизайнерский проект, отделку в очень хорошем состоянии из дорогих материалов, фигурные потолки со встроенным освещением и т.д.

**Фактор вида из окна**

Три категории вида из окон: «двор», «улица» и «панорама» (подразумевается панорамный вид на город, реку, лес).

**Фактор наличия (отсутствия) балкона или лоджии.**

**Фактор местоположения и транспортной доступности включая экологическую ситуацию в районе, в том числе близость промышленных зон.**

**3.5. Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту жилой недвижимости на начальной стадии строительства. Об этом можно судить как на основании правоустанавливающих документов - разрешенное использование земельного участка, так и на основании конструктивной схемы самого здания и объема выполненных работ.

**3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также, при альтернативных вариантах его использования**

Предложений (или сделок) по продаже незавершенных жилых комплексов целиком, к тому же не завершенных строительством, со степенью готовности менее 10% на рынке не выявлено.



#### **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В соответствии с п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.
- Максимальная доходность: рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи

для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного не рассматривалось. Оцениваемое здание по своей конструктивной схеме представляет собой жилой комплекс со встроенными помещениями свободного назначения с парковочными машино-местами.. Данная конструктивная схема не позволит использовать здание в ином качестве.

Исходя из сказанного выше, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости будет являться его использование, после завершения работ по строительству, в качестве жилого комплекса.

## **5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **5.1. Общее описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов**

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в рамках настоящего Отчета определению подлежит рыночная стоимость.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки: как внутренних (рассмотренных в рамках главы «2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки»), так и внешних (рассмотренных в рамках главы «3. Анализ рынка»).

При определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо рассмотреть различные варианты использования. При этом, рыночная стоимость определяется для варианта наиболее эффективного использования («4. Анализ наиболее эффективного использования»).

Стоимость объекта оценки в соответствии Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», определяется следующими подходами:

- затратным подходом;
- сравнительным подходом;
- доходным подходом.

В соответствии с п. 11 ФСО-1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Детально методология оценки описана в рамках каждого подхода.

На заключительном этапе результаты, полученные с использованием трех подходов, обобщаются и согласуются, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

**Анализ выбора методологии оценки:** Выбор методологии оценки должен учитывать характер объекта оценки, его индивидуальные характеристики, а также заключения анализа наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ).

**Затратный подход.** Затратный подход в трактовке ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» представляет собой «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства».

**Сравнительный подход.** ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» указывает, что «сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах». При этом в п. 13 отмечается, что «сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». Стоит заметить, что объектом - аналогом объекта оценки «признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Таким образом, исходной предпосылкой применения метода является наличие развитого рынка того сегмента, к которому относится объект оценки, а сама купля-продажа аналогичных объектов распространенной практикой. В тоже время, когда данных недостаточно, применимость подхода, основанного на сравнении продаж, может быть ограничена.

**Доходный подход.** ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» указывает, что «доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». П. 16 ФСО № 1 говорит, что «доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Таким образом, исходной предпосылкой применения подхода является возможность извлечения доходов от объекта оценки.

## 5.2. Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма рыночной стоимости улучшений земельного участка и рыночной стоимости прав на участок земли. Процедура оценки по затратному подходу включает два самостоятельных расчета:

1. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка.
2. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок как условно свободный.

Определение рыночной стоимости улучшений включает в себя определение стоимости строительства улучшений (восстановительной стоимости) и вычитание из нее величины накопленного износа.

Для расчета восстановительной стоимости могут применяться следующие методы:

1. Метод анализа сметы;
2. Метод составления сметы;
3. Метод разбивки по видам работ;
4. Ресурсно-индексный метод;
5. Метод проектных аналогов;
6. Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости;
7. Метод определения стоимости воспроизводства по показателям ресурсно-технологических моделей.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента его создания (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Накопленным износом называется общая потеря имуществом стоимости в процентном (долевом) или стоимостном выражении на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости выделяют следующие виды износа и устареваний:

- Физический износ;
- Функциональное устаревание;
- Экономическое (внешнее) устаревание.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

- нормативный;

- стоимостной;
- метод срока жизни;
- экспертный.

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым.

Экономическое (внешнее устаревание) – снижение стоимости, вызванное внешними факторами, такими как, изменение финансовых и законодательных условий, изменение транспортных систем, уровень занятости населения и др.

Экономическое устаревание в большинстве случаев является неустрашимым и может быть измерено капитализированной величиной потери арендной платы, либо методом прямого сравнительного анализа продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего устаревания, а другой нет.

Степень износа и устареваний можно выразить в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100%. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки. Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ, иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы накопленного износа:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{Иф}) \times (1 - \text{Ифн}) \times (1 - \text{Ивн}), \quad \text{где:}$$

НИ – накопленный износ в долевым выражении;

Иф – физический износ в долевым выражении;

Ифн – функциональное устаревание в долевым выражении;

Ивн – внешнее устаревание в долевым выражении.

### **5.3. Сравнительный подход.**

Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) трактует сравнительный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах».

Сравнительный подход в теории базируется на общенаучном методе сравнительного анализа, а в практике основывается на анализе рыночной информации о сделках (или предложениях) с аналогичными объектами. В основе сравнительного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

Стоит заметить п. 13 ФСО №1 прямо указывает, что «сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При этом под объектом - аналогом (ФСО №1 п. 10) «признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Важным замечанием приведенного определения является то, что информация об аналогах и ценах на них должна быть доступной и достоверной. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Понятие доступности информации прямо не описано в положениях федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности РФ» и в действующих ФСО не отражено. Однако ФСО №3 гласит - «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

В общем случае, исходной предпосылкой применения метода является наличие развитого рынка того сегмента, к которому относится объект оценки, а сама купля-продажа аналогичных объектов распространенной практикой. Следовательно, применение сравнительного подхода основано на наличии развитого рынка соответствующих объектов.

Общие шаги реализации сравнительного подхода:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения...
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В рамках сравнительного подхода могут использоваться разные методы.

В практике наиболее распространен метод сравнения продаж.

#### **5.4. Доходный подход**

Подход основан на принципе замещения и принципе ожидания. Оценка по доходу основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, она принесет. Инвестор приобретает недвижимость, способную приносить доход, за текущую цену взамен на ее возможность в будущем приносить доход от коммерческого использования и последующей продажи.

В рамках доходного подхода могут быть применены следующие методы:

- Метод прямой капитализации применяется в случаях, когда оцениваемый объект недвижимости приносит постоянный, стабильный доход, путем капитализации чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта;
- Метод дисконтированных денежных потоков, который учитывает первоначальный отрицательный денежный поток, неравновеликие доходы и возврат вложенного капитала в форме реверсии – продажи объекта по истечении периода владения.

При применении методов доходного подхода необходимы достоверность и полнота информации, поскольку получение показателя дохода является тем базисом, на котором строится каждый из методов и его определение требует особой аккуратности. Небольшая погрешность в расчете дохода будет математически

увеличиваться по мере проведения расчетов и приведет к существенной погрешности в итоговой оценке стоимости.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между ценой продажи объекта оценки и ожидаемым доходом от его эксплуатации. Решающим шагом в расчетах доходным подходом является выбор соответствующих норм дисконтирования (ставок дохода). Этот выбор проводится на основе интерпретации действий и ожиданий участников рынка (продавцов, покупателей, кредиторов, брокеров, консультантов и т.п.) по объектам недвижимости аналогичного назначения.

Коэффициент дисконтирования, с математической точки зрения, представляет собой коэффициент пересчета будущих поступлений в текущие на основе понятия сложных процентов. С экономической – это уровень альтернативной доходности по проектам, сходным с оцениваемым по показателям риска.

Коэффициент капитализации - ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации либо непосредственно выводится по продажам сопоставимых объектов как отношение годового дохода к цене продажи (прямая капитализация), либо рассчитывается исходя из ожидаемой ставки периодического дохода на капитал и задаваемых условий возмещения инвестиций (капитализация отдачей).

Метод прямой капитализации дохода основан на определении чистого операционного дохода (или других показателей доходности) за один год владения и умножении этого дохода на соответствующий коэффициент (мультипликатор), называемый коэффициентом капитализации. Дисконтирование строится на определении всех потоков денежных средств за весь период владения и приведения этих потоков к сегодняшней стоимости.

Методом прямой капитализации можно рассчитывать стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход по заемным средствам, доход от земли или доход от зданий. Выбор конкретного уровня дохода зависит от целей анализа, наличия доступной информации и традиций местного рынка.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где,  $V$  – рыночная стоимость;  
 $I$  – чистый операционный доход (ЧОД);  
 $R$  - коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков используется тогда, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих, когда можно с достаточной степенью обоснованности определить будущие денежные потоки, а их значения будут являться положительными величинами для большинства прогнозных лет. В том числе, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = \sum_{t=1}^n NOI_t / (1+i)^t + (NOI_{стабл} / K) / (1+i)^t$$

где:

$V$  – рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату оценки;

$NOI_t$  – ЧОД в период  $t$ ;

$i$  – ставка дисконта;



$t$  - период выхода на стабильный ЧОД;

$NOI_{\text{стабл}}$  - стабильный ЧОД;

$K$  - ставка капитализации.

### **5.5. Согласование результатов оценок, полученных разными подходами**

В идеальном варианте использование трёх подходов к оценке рыночной стоимости должно приводить к одинаковым результатам оценки по каждому из применяемых подходов. Однако в действительности, в силу отсутствия по ряду причин некоторого количества информации, использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта.

Как правило, оценщики используют два метода согласования оценок – экспертный метод или метод анализа иерархий.

Суть экспертного метода – субъективное придание веса каждому из подходов в итоговой оценке стоимости в зависимости от достоверности и полноты информации, способности учёта конъюнктуры рынка и прочих ценообразующих факторов, то есть после анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Метод анализа иерархий основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям. Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии. Процесс декомпозиции предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень.

В случае если значения результатов оценок, полученных различными подходами, достаточно близки, то возможно использование экспертного метода согласования результатов, в противном случае предпочтительнее метод анализа иерархий.

### **5.6. Выбор подходов и методов оценки**

Объект оценки:

Объекты незавершенного строительства:

- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:581;
- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:582.

На дату оценки процент готовности фундаментов здания с кадастровым номером 50:13:0060150:581 составлял 50%, здания с кадастровым номером 50:13:0060150:582 – 40%. Данные об объекте приведены в разделе 2 Отчета. Процент готовности определен в результате визуального освидетельствования объектов незавершенного строительства, подсчета выполненных работ по устройству фундаментов и сравнения с проектными данными.

Исполнитель счел целесообразным использовать методики затратного подхода, позволяющие с большой достоверностью определить затраты, понесенные инвестором на дату оценки.

Методы сравнительного подхода не применялись в данном Отчете. Предложения (или сделки) по продаже жилых комплексов целиком, к тому же не завершенных строительством (процент выполнения менее 10%), на рынке отсутствуют. А использование данных по предложениям на продажу квартир в период строительства будет не корректным, в силу невозможности расчета поправки на масштаб, и может привести к искажению итогового результата.

В Отчете доходный подход не использовался. Прогноз сроков реализации проекта, использование различных источников финансирования будет нести в себе большую долю субъективных мнений и суждений, что может привести к искажению полученного результата.

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость объектов имущества в рамках затратного подхода определяется как полная восстановительная стоимость (полная стоимость замещения) за вычетом всех видов износа (физического, функционального и экономического устареваний).

Последовательность определения стоимости объекта оценки:

1. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
2. Определение стоимости воспроизводства улучшений;
3. Определение рыночной стоимости объектов оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства.

Для определения стоимости незавершенного строительства был использован показатель средней фактической стоимости строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов для застройщика в 2017 году для Московской области 49 342 рубля (таблица 3.4, раздел 3.3 Отчета, среднее значение январь-декабрь).

Стоимость строительства для застройщика учитывает как затраты на строительство (стоимость строительных материалов и инженерного оборудования, затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин и механизмов, накладные расходы и сметную прибыль, затраты на строительство временных зданий и сооружений, прочие и дополнительные затраты), так и затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование и проведение необходимых согласований по проектным решениям, расходы на страхование строительных рисков, затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, содержание службы заказчика строительства и строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы, а также затраты, связанные с выделением и отводом земельного участка под строительство, включая арендную плату за период строительства).

Исходя из этого, можно сделать вывод, что стоимость объектов незавершенного строительства, рассчитанная с использованием данного показателя, и будет являться рыночной стоимостью оцениваемого имущества, включающего, в том числе, и стоимость прав на земельный участок.

**Таблица 6.1. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:13:0060150:581.**

Параметр	Ед. измерения	Значение	Обоснование
Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов для застройщика в 2017 году для Московской области	руб./м <sup>2</sup>	49 342,00	Основные экономические и социальные показатели Московской области, раздел 3.3 Отчета, <a href="http://msko.gks.ru">http://msko.gks.ru</a>
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	21 374,12	
Стоимость воспроизводства	руб.	1 054 641 829,04	
Удельный вес конструктивного элемента (фундаменты, подземная часть)	%	10,40%	Справочник оценщика, Укрупненные показатели стоимости строительства, Жилые дома, Ко-Инвест, 2014г. Аналог ЖЗ.01.001.0222
Степень готовности конструктивного элемента	%	40,00%	
Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства	руб.	43 873 000	

**Таблица 6.2. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:13:0060150:582.**

Параметр	Ед. измерения	Значение	Обоснование
Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов для застройщика в 2017 году для Московской области	руб./м <sup>2</sup>	49 342,00	Основные экономические и социальные показатели Московской области, раздел 3.3 Отчета, <a href="http://msko.gks.ru">http://msko.gks.ru</a>
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	21 374,12	
Стоимость воспроизводства	руб.	1 054 641 829,04	
Удельный вес конструктивного элемента (фундаменты, подземная часть)	%	10,40%	Справочник оценщика, Укрупненные показатели стоимости строительства, Жилые дома, Ко-Инвест, 2014г. Аналог ЖЗ.01.001.0222
Степень готовности конструктивного элемента	%	40,00%	
Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства	руб.	43 873 000	

Таким образом, величина рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, рассчитанная с помощью методов затратного подхода, составила:

**87 746 000 (Восемьдесят семь миллионов семьсот сорок шесть тысяч) рублей, в том числе:**

- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:581 – **43 873 000 рубля;**
- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:582 – **43 873 000 рубля.**

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении стоимости объекта оценки использован один подход, затратный, потому согласование результатов не требуется.

**Таблица 7.1. Согласование результатов**

	<b>Предварительный результат</b>	<b>Доля</b>
Сравнительный подход, руб.	Не применялся	0
Доходный подход, руб.	87 746 000	1
Затратный подход, руб.	Не применялся	0
<b>Итоговый результат</b>	<b>87 746 000</b>	

*Источник: расчеты Оценщика*

**Рыночная стоимость объекта оценки** - объектов незавершенного строительства, рассчитанная с помощью методов затратного подхода, составила:

**87 746 000 (Восемьдесят семь миллионов семьсот сорок шесть тысяч) рублей, в том числе:**

- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:581 – **43 873 000 рубля;**
- Многоквартирный жилой дом общей площадью 21374,1 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино, кадастровый номер 50:13:0060150:582 – **43 873 000 рубля.**

## **8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### **Перечень документов, представленных Заказчиком:**

1. Выписки из ЕГРН;
2. Проект на два многоэтажных жилых дома, раздел 3 «Архитектурные решения», выполненный ООО «Компания Стройгрупп».
3. Договор аренды земельного участка от 13.05.2011 г. № 250-11А, дата регистрации 26.07.2011, № 50-50-13/049/2011-155.

### **Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке**

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ №15 от 26.01.1996 г. с изменениями и дополнениями.
7. Свод стандартов оценки ССО РОО-2015.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ.ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998года
9. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.
10. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова. Под ред.Федотовой М.А. , Москва, КНОРУС, 2007г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Маслова Светлана Ивановна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 7500 № 829826, выдан 30.03.2001г.  
УВД г. Озерска Челябинской обл.  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 30 » января 2008г., регистрационный № 003374

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 01 » февраля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова



0023225 \*









**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Маслова Светлана Ивановна</b> Паспортные данные: Сер. 7500 №829826 выдан УВД г. Озерска Челябинской обл. (код подразделения - 741-002) 30.03.2001
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	2.1. <b>СПАО «ИНГОССТРАХ»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. <b>ОАО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей.</b> 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b>
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»</b>
<i>Маслова Светлана Ивановна</i>	От Состраховщика 1: <i>Начальник отдела страхования, профессиональных рисков Архангельской С.Ю. на основании доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»</i>





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru  
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

У 0018331

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000164Д7
		Дата выдачи	01.06.2017 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ПиЭрДжи Консалтинг» (ООО «ПиЭрДжи Консалтинг»)		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая врсл. причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований 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		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	нет		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	3 500.00 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 10.06.2017 г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с 0 1 0 6 2 0 1 7 по 3 1 0 5 2 0 1 8		
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.                  Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b> ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> ООО « ПиЭрДжи Консалтинг » Генеральный директор		
 / Новиков Р.С. /	 Иоффе В.В. /		
по Договорности № 2016-01-25 от «01» декабря 2016 г.	М.П. ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» PRG Consulting ОГРН 1157746236059 г. МОСКВА		





**ПОЛИС**  
№ 700-0000367-00139

« 01 » июня 2018 г.

**добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос», действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Договоре, Приложениях к нему, в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика

<b>1. Страхователь</b>	ООО «ПиЭрДжи Консалтинг»																	
<b>2. Страхованием подлежит ответственность</b> (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/> )	<input checked="" type="checkbox"/> По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем <input type="checkbox"/> По договору № _____ от «__» _____ 20__ г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем																	
<b>3. Выгодоприобретатель</b>	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.																	
<b>4. Объект страхования</b>	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки объекта оценки, и/или имущественного вреда причиненного третьим лицам.																	
<b>5. Страховой случай</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований: законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба</li> <li>Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки объекта оценки, и/или третьему лицу, в результате:               <ul style="list-style-type: none"> <li>утраты документов, информации, имеющих значение для осуществления оценки;</li> <li>разглашения конфиденциальных сведений, полученных от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки.</li> </ul> </li> </ul>																	
<b>6. Валюта договора</b>	<input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США																	
<b>7. Страховые суммы</b>	Страховая сумма / лимит ответственности	Лимит ответственности на один страховой случай	Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная															
	5 000 000,00	5 000 000,00	нет															
<b>8. Общая страховая сумма</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек																	
<b>9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет:</b>	3 500 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.																	
<b>10. Порядок оплаты</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Взносы</th> <th>1й взнос</th> <th>2й взнос</th> <th>3й взнос</th> <th>4й взнос</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Дата внесения, до</td> <td>19.06.2018</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сумма</td> <td>3 500,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос	Дата внесения, до	19.06.2018				Сумма	3 500,00			
Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос														
Дата внесения, до	19.06.2018																	
Сумма	3 500,00																	
<b>11. Период страхования</b>	Полис страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии, но не ранее 01.06.2018 г. и действует по 31.05.2019 г.																	
<b>12. Дополнительные условия</b>																		
<b>СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика)</b> ООО Страховая Компания «Гелиос» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 997950001 Р/с 40701810099000003036 БАНК ПГБ (АО) г. Москва БИК 044525823 К/с 30101810300000000823 Директор Департамента имущественного страхования и перестрахования Дирекции андеррайтинга и аналитики Общества Доверенность № 19/ГО от «01» января 2018 г.  /Озеров А.И./ подпись /И.О. Ф.И.О.	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил. Адрес: 127051, г. Москва, Большой Каретный пер., д.20, стр.2, эт.2, пом.1, ком.2, оф.1 ИНН 7707337259 КПП 770701001 Р/с 40702810873000022604 Филиал Центральный ИАЮ Банка «ФК Открытие» БИК 044525297 К/с 30101810945250000297  /Иоффе В.В./ подпись /И.О. Ф.И.О.																	

**Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком**

Информация, представленная на страницах с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ верна

Должность \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

подпись

расшифровка

МП

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Объект незавершенного строительства</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
<b>09.01.2018</b>	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:	<b>50:13:0060150:581</b>
Номер кадастрового квартала:	50:13:0060150
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	10
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и её проектируемое значение:	Площадь: 21374.1 кв.м
Проектируемое назначение:	Многоквартирный дом
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:13:0060150:56
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Юбилей"

**ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ**

(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

**Бамбиза И. А.**

(инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Объект незавершенного строительства</b>			
<small>(млн объектов недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
09.01.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:13:0060150:581</b>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Юбилей", ИНН: 5042012279, ОГРН: 1025005324145
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:13:0060150:581-50/001/2018-2 от 09.01.2018
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на строительство от 28.11.2014 №RU50522102-2/Ю; Договор аренды земельного участка от 13.05.2011 №250-11А, дата регистрации 26.07.2011, №50-50-13/049/2011-155
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
4. 4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	09.01.2018
номер государственной регистрации:	50:13:0060150:581-50/001/2018-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	дата регистрации первого договора 29.12.2014 г., срок передачи квартиры участнику: в течении четырех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирно дома от 18.12.2014 №3-38, дата регистрации 29.12.2014, №50-50-13/119/2014-039
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	М.П. <small>(подпись)</small>	Бамбиза Л. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	----------------------------------	---





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимости)			
Лист № 1	раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2	
"09" января 2018 г. № МО-17/ЗВ-5746454			
Кадастровый номер:		50:13:0060150:581	
Номер кадастрового квартала:		50:13:0060150	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		10	
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:		Площадь	21374.1
		тип	значение
Проектируемое назначение:		Многоквартирный дом	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:13:0060150:56	
Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		МСК-50, зона 2; Сведения, необходимые для заполнения Раздела 2 "Сведения о зарегистрированных правах", отсутствуют.	
Получатель выписки:			
Ведущий специалист - эксперт полное наименование должности		подпись	Л. А. Бамбиза инициалы фамилия

Сертификат № 07 f7 01 b0 7a c4 0c da bb e7 11 40 51 39 33 d6 0f  
Действителен с 04.09.2017 10:00:00  
Действителен по 04.12.2018 10:00:00  
Владелец сертификата: Управление Росреестра по Московской области  
Бамбиза Л.А.  
09.01.2018 14:03:25

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского муниципального района Московской области»

Адрес: 143007, Московская обл., г. Одинцово, Можайское ш., д.71, этаж 6

Тарасенко А.В. Главный специалист-оператор

12.01.2018



Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимости)				
Лист № 1	раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
"09" января 2018 г. № МО-17/ЗВ-5746454				
Кадастровый номер:			50:13:0060150:581	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах)				
Масштаб 1: 1000		Условные обозначения:		
Ведущий специалист - эксперт полное наименование должности		подпись	Л. А. Бамбина инициалы, фамилия	

Сертификат № 07 f7 01 b0 7a c4 0c da bb e7 11 40 9: 39 33 d6 0f

Действителен с 04.09.2017 10:00:00

Действителен по 04.12.2018 10:00:00

Владелец сертификата: Управление Росреестра по Московской области

Бамбиза Л.А.

09.01.2018 14:03:25

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского муниципального района Московской области»

Адрес: 143007, Московская обл., г. Одинцово, Можайское ш., д.71, этаж 6

Тарасенко А.В. Главный специалист-оператор

12.01.2018



(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Объект незавершенного строительства**

Лист № <u>09.01.2018</u> Раздела <u>1</u>		Всего листов раздела <u>1</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:				<b>50:13:0060150:582</b>			
Номер кадастрового квартала:				50:13:0060150			
Дата присвоения кадастрового номера:				09.01.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				данные отсутствуют			
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино					
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		10					
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и её проектируемое значение:		Площадь: 21374.1 кв.м					
Проектируемое назначение:		Многоквартирный дом					
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:13:0060150:56					
Статус записи об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Особые отметки:		данные отсутствуют					
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Юбилей"					
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ							
(полное наименование должности)				(подпись)			
				М.П.			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>09.01.2018</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:13:0060150:582</b>		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Юбилей", ИНН: 5042012279, ОГРН: 1025005324145
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:13:0060150:582-50/001/2018-2 от 09.01.2018
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на строительство от 28.11.2014 №RU50522102-2/Ю; Договор аренды земельного участка от 13.05.2011 №250-11А, дата регистрации 26.07.2011, №50-50-13/049/2011-155
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	09.01.2018
номер государственной регистрации:	50:13:0060150:582-50/001/2018-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	дата регистрации первого договора 29.12.2014 г., срок передачи квартиры участнику: в течении четырех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирно дома от 18.12.2014 №3-38, дата регистрации 29.12.2014, №50-50-13/119/2014-039
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Бамбиза Л. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимости)			
Лист № 1	раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2	
"09" января 2018 г. № МО-17/ЗВ-5746453			
Кадастровый номер:		50:13:0060150:582	
Номер кадастрового квартала:		50:13:0060150	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, Пушкинский район, городское поселение Правдинское, деревня Костино	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		10	
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:		Площадь	21374.1 кв. м
Проектируемое назначение:		тип	значение единица измерения
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:13:0060150:56	
Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		МСК-50, зона 2; Сведения, необходимые для заполнения Раздела 2 "Сведения о зарегистрированных правах", отсутствуют.	
Получатель выписки:			
Ведущий специалист - эксперт		Л. А. Бамбита	
полное наименование должности		подпись инициалы, фамилия	

м.п.

Сертификат № 07 f7 01 b0 7a c4 0c da bb e7 11 40 91 39 33 d6 0f

Действителен с 04.09.2017 10:00:00

Действителен по 04.12.2018 10:00:00

Владелец сертификата: Управление Росреестра по Московской области

Бамбиза Л.А.

09.01.2018 14:03:19

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского муниципального района Московской области»

Адрес: 143007, Московская обл., г. Одинцово, Можайское ш., д.71, этаж 6

Тарасенко А.В. Главный специалист-оператор

12.01.2018





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 4 Лист 2

Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимости)			
Лист № 1	раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 2
"09" января 2018 г. № МО-17/ЗВ-5746453			
Кадастровый номер:		50:13:0060150:582	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах)			
Масштаб 1: 1000	Условные обозначения:		
Ведущий специалист - эксперт полное наименование должности	подпись	Л. А. Бамбига инициалы, фамилия	

М.П.



Сертификат № 07 f7 01 b0 7a c4 0c da bb e7 11 40 91 39 33 d6 0f

Действителен с 04.09.2017 10:00:00

Действителен по 04.12.2018 10:00:00

Владелец сертификата: Управление Росреестра по Московской области

Бамбиза Л.А.

09.01.2018 14:03:19

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»

Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского муниципального района Московской области»

Адрес: 143007, Московская обл., г. Одинцово, Можайское ш., д.71, этаж 6

Тарасенко А.В. Главный специалист-оператор

12.01.2018



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КОМПАНИЯ СТРОЙГРУПП»

**ПРОЕКТ**

**ДВА МНОГОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ДОМА**  
по адресу: Московская область, Пушкинский район,  
г.п. Правдинское, дер. Костино  
первый этап застройки

Раздел 3

**Архитектурные решения**

А-79-АР

Главный инженер проекта



Распопов П.В.

Главный архитектор проекта

Усольцева

Москва 2013

Или № 10024  
Итого: в листах  
Всего: листов №

**Содержание**  
**Текстовая часть**

Титульный лист.....	1
Содержание.....	2
Состав проекта.....	4
Пояснительная записка:	
1. Топографические, климатологические и метеорологические условия участка застройки.....	5
2. Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта.....	5
3. Объемно-планировочные решения.....	6
4. Состав и площади помещений.....	7
5. Технико-экономические показатели.....	12
6. Наружная отделка.....	10
7. Внутренняя отделка.....	11
8. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения.....	12
9. Генплан и организация рельефа.....	12
10. Обоснование проектных решений и мероприятий, обеспечивающих нормальную эксплуатацию конструкций здания.....	12
<b>Графическая часть</b>	
1. План техподполья.....	1
2. План 1-го этажа.....	2
3. План типового этажа.....	3
4. План технического чердака.....	4
5. Разрез 1-1.....	5
6. Фасад 1-33.....	6
7. Фасад А-Ж.....	7
8. Фасад 33-1.....	8
9. Фасад Ж-А.....	9
10. План кровли.....	10

№ листа	Подп. и дата	Взам. лист №

Изм.	Кол.уч.	Листы	Мелок	Подп.	Дата
ГНП		Распопов			
Разраб.		Усольцева			
Проверил					

А-79-А<sup>Р</sup>

Содержание раздела

Стелля	Лист	Листов
П		

Нагрузка на 1 пог. м стены

Наименование	Нормативное	$\gamma_f$	$\gamma_w$	Расчетная
Наружные самонесущие стены				
Постоянные нагрузки				
Газосиликатный блок толщ. 400 мм, D400 h=2,8м	450	1,1	1,0	495
Кирпич толщ. 120 мм, $\gamma=1800 \text{ кг/м}^3$ h=2,8м	610	1,1	1,0	671
Ц.в. в закрутку ( $\gamma=2500$ ), $\gamma=1000 \text{ кг/м}^3$ h=2,8м	100	1,1	1,0	110
<b>ВСЕГО</b>	<b>1160</b>			<b>1.76</b>

#### 4. Описание и обоснование технических решений, обеспечивающих необходимую прочность и устойчивость здания.

17-этажный, 3-х секционный жилой дом – прямоугольной формы в плане, запроектирован из 18 надземных этажей (1 этаж 18 этаж – технический) и одного подземного этажа.

Размеры надземной части здания в осях 1-33, А-Ж 95,8х18,63м. Основная сетка колонн здания 6,2х3,0 м.

Отметка парапета внешних стен – 51,00м.

**Фундаменты** – монолитная железобетонная фундаментная плита толщиной 900мм.

Относительная отметка верха фундаментной плиты – 2,520м. Плита выполнена по бетонной подготовке толщиной 100мм из бетона класса В7,5 на основании из уплотненного песка средней крупности толщиной 100мм. Материалы плиты – тяжелый бетон класса по прочности В25, марка по морозостойкости F50 и марка по водонепроницаемости W6. Основное армирование фундамента из арматуры класса А500С (ГОСТ Р 52544–2006) и А240 (ГОСТ 5781-82\*).

Сплошная фундаментная плита под все здание применена в целях перераспределения усилий между более и менее податливыми местами, благодаря чему исключается резкая неравномерность в осадках отдельных частей здания.

Основанием фундамента жилого дома будут служить: суглинок тугопластичный, и песок средней плотности (ИГЭ 4 и ИГЭ 5б).

Максимальное давление под подошвой фундаментной плиты от полных расчетных нагрузок составляет  $p=41,2 \text{ т/м}^2$ . Максимальная осадка – 6,7см.

**Колонны** – сборные железобетонные 600х310мм и 310х310мм поперечного сечения.

Колонны выполнены из тяжелого бетона класса по прочности В40, маркой по морозостойкости F75 и маркой по водонепроницаемости W4. Основное армирование колонн из арматуры класса

Изм. № \_\_\_\_\_  
Подп. и дата \_\_\_\_\_  
Разм. инв. № \_\_\_\_\_

										А-79-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

Инв. № Подл. и дат. Вып. инв. №	<p>A500С (ГОСТ Р 52544-2006) и А240 (ГОСТ 5781-82*). Колонны удовлетворяют требованиям ГОСТ 13015-2003.</p> <p>Соединение фундаментной плиты с колонной выполняется по типу “штепсельного соединения” продольной арматуры колонны с вертикальными каналами в фундаменте.</p> <p><i>Стены подвала наружные и акупреники(под шахту лифта)</i> – монолитные железобетонные толщиной 300мм, выполнены из тяжелого бетона класса по прочности В25, маркой по морозостойкости F50 и маркой по водонепроницаемости W6. Основное армирование стен из арматуры класса А500С (ГОСТ Р 52544-2006) и А240 (ГОСТ 5781-82*).</p> <p>стыкование монолитного фундамента и стен осуществляется выпусками арматуры из фундамента.</p> <p><i>Гидроизоляция подвала</i> – клееная из двух слоев “ТЕХНОЭЛАСТ ЭПП” (ТУ 5774-003-00287832-99 с изм.1-4) по праймеру битумному (ТУ 5775-042-17925162-2006 с изм.1) с пропайкой швов. Стены подвала утепляется экструдированным пенополистиролом “Primaplex 45 Standard” (ТУ 2244-001-96303219-2007) толщ. 50мм (<math>\gamma=45\text{кг/м}^3</math>, <math>\lambda_D=0,030\text{Вт/м}^{\circ}\text{C}</math>). Вокруг здания запроектирована асфальтобетонная отмостка шириной 0,90м по щебеночной подготовке.</p> <p>Техноэласт. Сертификат соответствия № РОСС RU.АЮ62.Н00577. Срок действия с 22.02.2011 по 21.02.2014.</p> <p>Экструдированным пенополистиролом “Primaplex 45 Standard”: Сертификат соответствия : РОСС RU.СЛ45.Н00110. Срок действия с 15.02.2011 по 15.02.2014</p> <p>Праймер битумный: Сертификат соответствия № РОСС RU.АЕ83.Н10548. Срок действия с 22.04.2011 по 21.04.2014.</p> <p><i>Ригели</i> – сборно-монолитные ригели стенового безопалубочного формования состоят из детали лоткообразной формы (310х250h) и монолитного железобетонного пояса (200х220h). (110х220h) нижняя часть которого размещена в лоткообразной детали. Сборная ж.б. деталь ригеля выполнена из тяжелого бетона класса по прочности В35, маркой по морозостойкости F75 и маркой по водонепроницаемости W4. Основное армирование ригеля из высокопрочной проволоки класса Вр1400 (ГОСТ 7348-81*). Монолитный ж.б. пояс ригеля выполнен из тяжелого бетона класса по прочности В30, маркой по морозостойкости F75 и маркой по водонепроницаемости W4. Основное армирование монолитного пояса из арматуры класса А500С (ГОСТ Р 52544-2006). Ригель удовлетворяет требованиям ГОСТ 13015-2003.</p> <p><i>Перекрытие</i> – сборные железобетонные многпустотные плиты перекрытий стенового безопалубочного формования с высотой сечения 220мм. Плиты выполнены из тяжелого бетона класса по прочности В30, маркой по морозостойкости F75 и маркой по водонепроницаемости W4. Основное армирование плит из высокопрочной проволоки класса Вр1400 (ГОСТ 7348-81*). Плиты удовлетворяют требованиям ГОСТ 13015-2003.</p>					Лист
	А-79-ПЗ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

**Диафрагмы жесткости** - монолитные железобетонные плоские диафрагмы жесткости, толщиной 160мм затроектированы сплошными и с проемами (в 1ой и 2ой секции). Диафрагмы выполнены из тяжелого бетона класса по прочности В30, маркой по морозостойкости F75 и маркой по водонепроницаемости W4. Основное армирование диафрагм из арматуры класса А500С (ГОСТ Р 52544-2006) и А240 (ГОСТ 5781-82\*).

### 5. Объемно-планировочные решения

За условную отметку ±0.000 для всех секций принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 158,90 (здание 1), 161,00 (здание 2).

**Подвал** располагается на отм. -2.520 и предназначен для размещения индивидуальных тепловых пунктов, водомерного узла, технических помещений и разводки инженерных коммуникаций.

Доступ в помещения подвала возможен через входы, расположенные возле входных групп. Входы в техническое подполье изолированные от основных входов в жилую часть здания. В техническом подполье предусмотрено по два окна с приямком на каждую секцию для обеспечения тушения пожара и спасательных работ. В наружных стенах подвала предусмотрены продухи для проветривания подполья.

Высота подземного этажа в чистоте от пола до низа плит перекрытия составляет 2,13м, от пола до низа ригелей – 1,88м.

**Первый этаж** включает в себя помещения общественного назначения в трех секциях, отметка пола которых 0.000. Входы в жилую часть и в помещения общественного назначения раздельные. На первом этаже также располагаются помещения консьержа, электрощитовой, кладовой уборочного инвентаря и мусорокамеры. Для входных групп каждой секции проектом предусмотрен пандус для инвалидов и маломобильных групп населения.

Доступ в помещения верхних этажей возможен при помощи лифтов, а также при помощи незадымляемых лестниц типа Н1 в осях 5-6/Д-Г; 16-17 /Д-Г; 27-28/Д-Г.

В каждой секции предусмотрены пассажирский лифт грузоподъемностью 400кг и грузопассажирский лифт грузоподъемностью 630кг производства Щербинского лифтостроительного завода.

Высота 1-го этажа (от пола 1-го до пола второго этажа) 3,2м.

**2-17 жилые этажи** располагаются за отм. +3,300; 6,100; 8,900; 11,700; 14,500; 17,300; 20,100; 22,900; 25,700; 28,500; 31,300; 34,100; 36,900; 39,700; 42,500; 45,300 и включает в себя жилые квартиры. Высота жилых этажей (от пола до пола) 2,8м.

**Технический чердак**, расположен на отметке +48,100 и включает в себя в каждой секции здания помещения венткамеры, машинное помещение лифтов и другие технические помещения.

Инв. №	Подл. и деп.	Разм. инв. №					Лист
			А-79-ПЗ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Высота этажа в чистоте (от пола до потолка) 1,9м. Доступ на технический чердак возможен при помощи незадымляемых лестниц типа Н1.

### 5.1.Состав и площади помещений

Жилой дом - 3-х секционный прямоугольной формы в плане, запроектирован из семнадцати надземных этажей с техническим чердаком и подвала.

№ г/п	Наименование	Площадь, м2
1	2	3
<b>Техподполье</b>		
секция 1		
1.	Технические помещения	465,3
2.	Тепловой пункт	15,95
3.	Водомерный узел. Насосная станция	8,91
секция 2		
4.	Технические помещения	473,48
секция 3		
5.	Технические помещения	473,48
<b>I этаж</b>		
секция 1		
6.	Лифтовой холл	9,12
7.	Кладовая уборочного инвентаря	3,00
8.	Помещение консьержа	6,56
9.	С/у консьержа	1,56
10.	Эл.щитовая	5,15
11.	Камера мусороудаления	6,20
12.	Лестничная клетка	13,55
13.	Тамбуры в лестничную клетку	8,74
14.	Тамбуры в лифтовой холл	6,33
15.	Офисные помещения	364,33
16.	С/у офисных помещений	12,86
17.	Входной тамбур	4,03
секция 2		
18.	Лифтовой холл	9,12

Изм. № \_\_\_\_\_ Подл. и дат. \_\_\_\_\_ Вып. инв. № \_\_\_\_\_

						А-79-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Взам. инв. №	25.	Тамбуры в лестничную клетку	8,74			
	26.	Тамбуры в лифтовой холл	6,33			
	27.	Офисные помещения	362,16			
	28.	С/у офисных помещений	12,86			
	29.	Входной тамбур	4,03			
	секция 3					
	30.	Лифтовой холл	9,12			
	31.	Кладовая уборочного инвентаря	3,00			
	32.	Помещение консьержа	6,56			
	33.	С/у консьержа	1,56			
	34.	Эл.щитовая	5,15			
	35.	Камера мусороудаления	6,20			
	36.	Лестничная клетка	13,55			
	37.	Тамбуры в лестничную клетку	8,74			
	38.	Тамбуры в лифтовой холл	6,33			
	39.	Офисные помещения	364,33			
	40.	С/у офисных помещений	12,86			
	41.	Входной тамбур	4,03			
	<b>Технический этаж</b>					
	Площ. здания	42.	Техническое помещение (секция 1)	400,38		
		43.	Техническое помещение (секция 2)	407,29		
		44.	Техническое помещение (секция 3)	407,40		
		45.	Машинное помещение (секция 1,2,3)	18,34		
		46.	Мусоросборная камера (секция 1,2,3)	2,84		
		47.	Лестничная клетка (секция 1,2,3)	18,26		
		48.	Коридор (секция 1,2,3)	12,86		
		Изм. №				
				А-79-ПЗ		
				Лист		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

						Жилые помещения	
№ г/п	Наименование				Площадь, м2		
1	2				3		
	2-16 этажи (все секции с учетом лоджий и балконов)						
49.	1-я комнатная квартира 1А (3шт)				40,92		
50.	1-я комнатная квартира 1Б (2шт)				33,66		
51.	1-я комнатная квартира 1В (2шт)				34,45		
52.	1-я комнатная квартира 1Г (3шт)				23,26		
53.	1-я комнатная квартира 1Д (3шт)				23,39		
54.	1-я комнатная квартира 1Е (3шт)				29,66		
55.	1-я комнатная квартира 1Ж (3шт)				42,00		
56.	2-я комнатная квартира 2А (2шт)				62,07		
57.	2-я комнатная квартира 2Б (3шт)				64,47		
58.	2-я комнатная квартира 2В (1шт)				54,48		
59.	3-я комнатная квартира 3А (1шт)				79,08		
	Общего пользования (все секции)						
60.	Коридор				32,97		
61.	Лифтовой холл				7,99		
62.	Тамбур в лифтовой холл				5,88		
63.	Лестничная клетка				17,38		

Изм. №	Подп. и дата	Вып. инв. №					Лист
						А-79-ПЗ	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

5.1.2. Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Численное значение
1	2	3	4
1.	Площадь участка в границах отвода	га	2,99
2.	Площадь участка в границах благоустройства	га	1,00
3.	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2800,00
4.	Строительный объем	м <sup>3</sup>	88040,0
5.	Строительный объем надземной части	м <sup>3</sup>	10000,0
6.	Строительный объем подземной части	м <sup>3</sup>	10000,0
7.	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	11890,00
8.	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	16783,7
9.	Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	8698,24
10.	Количество квартир на этаж с 2-17	шт	26
11.	Количество квартир всего	шт	416
12.	Площадь тех.помещений на отм. -2,500	м <sup>2</sup>	1444,85
13.	Площадь тех.помещений на отм.+48,100	м <sup>2</sup>	1371,97

Изм. инв. №

Изм. в дата

Изм.

Изм.	Код уч.	Лист	№ док.	Годн.	Дата	Лист
						A-79-AP

## ДОГОВОР

### АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 250-11А

г. Пушкино

13 мая 2011г.

Пушкинский муниципальный район Московской области, от имени которого выступает **Комитет по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района**, ИНН 5038000584, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025004916331, свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 04.06.2009г. (серия 50 № 011980277; серия 50 №011980276) выданы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по Московской области, в лице исполняющего обязанности председателя Комитета по управлению имуществом Администрации Пушкинского муниципального района Московской области **Герасимова Александра Васильевича**, действующего на основании Приказа Комитета от 16.12.2010г. №88. Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района от 16.03.2009г. №503 (с изменениями от 22.05.2009г.), именуемый в дальнейшем "**Арендодатель**" и **Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Юбилей»**, ИНН 5042012279, КПП 504201001, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025005324145, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 29.03.2011г. серия 50 номер 012635672, выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Сергиеву Посаду Московской области, в лице генерального директора **Егорова Владимира Евграфовича**, паспорт: серия 46 05 номер 387216, выдан 05.11.2003г. Сергиево-Посадским отделом милиции Московской области, код подразделения 503-100, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиев Посад, ул.Осипенко, д.4, кв.16 действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемый "**Арендатор**", совместно именуемые "**Стороны**", на основании Постановления администрации Пушкинского муниципального района от 16.11.2010г. №3164 и Протокола от 03 мая 2011г. об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **Арендодатель** предоставляет (передает) земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **29992 кв.м** (в т.ч. площадью 413кв.м и площадью 122кв.м – особый режим использования земли, охранная зона ЛЭП и силового кабеля), расположенный по адресу: Московская область, Пушкинский район, д.Костино, кадастровый номер 50:13:060150:56 (приложение №1), за плату во временное пользование (аренду), а **Арендатор** принимает Участок для его использования в соответствии с условиями настоящего Договора, при этом обязуется в установленный Договором срок за свой счет либо за счет привлеченных средств осуществить на Участке строительство в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, ввести объект в эксплуатацию, а также выполнить все иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Участок относится к категории земель «земли населенных пунктов», и имеет разрешенное использование: для многоэтажного жилищного строительства.

1.3. Передача Участка Арендатору производится по акту приема-передачи земельного участка, который подписывается Арендатором и Арендодателем одновременно с подписанием настоящего договора аренды.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы.

#### 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора устанавливается: **5 (пять) лет**.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты подписания акта приема-передачи участка (приложение 2).

2.3. Договор, вступает в силу с даты его государственной регистрации в органах осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и распространяется на правоотношения сторон, возникшие после передачи земельного участка Арендатору в установленном порядке.

#### 3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Размер арендной платы определен по итогам аукциона, состоявшегося 03.05.2011г. (Протокол от 03.05.2011г.) и составляет **24 748 000** (Двадцать четыре миллиона семьсот сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек в год.

3.2. Арендные платежи по настоящему договору исчисляются с даты подписания сторонами настоящего договора.

3.3. Годовая арендная плата в сумме **24 748 000** (Двадцать четыре миллиона семьсот сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек в год с учетом внесенного задатка в сумме 4 949 600 (Четыре миллиона девятьсот сорок девять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек оплачивается Арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно с даты подписания Сторонами настоящего договора по следующим реквизитам: Получатель: УФК по Московской области (Комитет по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района), ИНН 5038000584; КПП 503801001; ОКАТО 46247558000; БИК 044583001; Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705, Р/с 40101810600000010102, КБК 78911105010100000120.

3.4. Арендная плата ежегодно изменяется на размер коэффициента – дефлятора, соответствующего прогнозируемому индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год, устанавливаемый Правительством Московской области, без заключения дополнительного соглашения к договору аренды.

3.5. Датой оплаты арендной платы по настоящему договору считается дата списания денежных средств со счета Арендатора.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

- 4.1. Арендодатель имеет право:
- 4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при внесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.
  - 4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.
  - 4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.
- 4.2. Арендодатель обязан:
- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
  - 4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.
  - 4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.3 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.
  - 4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в пп. 3.3, 3.4 настоящего Договора.
  - 4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.
- 4.3. Арендатор имеет право:
- 4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.
  - 4.3.2. Сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя в порядке, установленном законодательством.
  - 4.3.3. По истечении срока продлить срок действия настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.
- 4.4. Арендатор обязан:
- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
  - 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.
  - 4.4.3. Принять Участок от Арендодателя по акту приема-передачи (приложение №2).
  - 4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия Банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату. Ежегодно являться в течении первого квартала к Арендодателю для уточнения реквизитов по перечислению арендных платежей и их сверки.
  - 4.4.5. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок по его требованию для целей контроля выполнения Арендатором п. 4.4.2 настоящего Договора.
  - 4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 30 (тридцати) календарных дней направить его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  - 4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.
  - 4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.
  - 4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.
  - 4.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях (а также на расстоянии 10 метров от арендованной территории), соблюдать чистоту, а также выполнять работы по благоустройству территории.
  - 4.4.11. Своевременно (в течение семи календарных дней) письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.
  - 4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.
- 4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.
- 5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.
- 5.3. В случае систематического (2 и более раза) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п. 3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) "Невыясненные поступления", Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 10% от суммы, подлежащей уплате в бюджет.
- 5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

**6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

6.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

6.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора или назначения Участка либо неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает Участок;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- использует Участок способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ;
- возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;
- нарушает условия предоставления Участка, определенные условиями торгов.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

**7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.**

7.1. Все споры между Сторонами разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Арендатор оплачивает денежные средства за оценку рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка в сумме 8000 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек на счет Управления федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района) реквизиты для оплаты: ИНН 5038000584, КПП 503801001, ОКАТО 46247000000, расчётный счёт 40101810600000010102 Отделение 1 Московского ИУ Банка России г.Москвы 705, **КБК 78911303050050000130**, БИК 044583001

8.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:**

Приложение №1 – кадастровый паспорт Участка

Приложение №2 – акт приема-передачи земельного Участка.

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель:**  
Комитет по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района  
**Юридический адрес:**  
141200, Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Московский праспект, д. 12/2  
ИНН 5038000584 КПП 503801001  
ИФК по Московской области (Администрация Пушкинского муниципального района)(Комитет по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района л/с 03700380020)  
БИК 044583001  
р/с 4070281060000002326  
Отделение ТД МГТУ ЦБ РФ г. Москва  
И.о. председателя Комитета по управлению имуществом  
**(А.В.Герасимов)**

**Арендатор:**  
**(ООО) «Юбилей»**  
**Юридический адрес:**  
141315, МО, г.Сергиев Посад, Новоулицкое шоссе, д.46А  
ИНН 5042012279, КПП 504201001  
к/с 3010181020000000904  
БИК 044525904  
р/с 4070281050000003254  
В ОАО «ФОНДСЕРВИС БАНК»  
Генеральный директор  
ООО «Юбилей»  
**(В.Е.Егоров)**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Информационный журнал № 50

Дата государственной регистрации 26.07.2011 г.

№ документа 50-50-13/049/2011 - 155

Коньякин С.А.  
(И.И.О.)



ФГУ "Кадестровая Палата" по Московской области, отдел обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по территории (инвентаризация земель кадастрового района)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
"5" августа 2009 г. № 50/13/308/09-13/

1	Кадастровый номер	50:13:060150:56	2	Лист №	1	3	Всего листов	3	
<b>Общие сведения</b>									
4	Предыдущие номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.05.2006							
5									
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Пушкинский, д. Костино							
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	Весь								
9	Разрешенное использование:	Под многоквартирное жилищное строительство							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:								
11	Площадь: 29992.00 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 103320040.64	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 3444.92	14	Государственный, 1963 г.		
15	Сведения о правах:								
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:13:060150:56 равнозначен кадастровому номеру 50:13:06 01 50:0056. Площадь земельного участка соответствует материалам измерения.								
17									
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:					-
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					-
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					-



Начальник отдела по Пушкинскому району Управления Роснедвижимости по МО  
(инициалы, фамилия)  
Л.В. Гришко

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 "5" августа 2009 г. № 50:13:008/09-13/

2	Лист № 2	3	Всего листов 3
---	----------	---	----------------

1 Кадастровый номер 50:13:060150:56

4 План (чертеж, схема) земельного участка

5 Масштаб 1:5000

Начальник отдела по Пушкинскому району Управления Роснедвижимости по МО  
 (инициалы, фамилия)

Л.В. Гришико  
 (инициалы, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 "5" *августа* 2009 г. № *50:13:008/09-131*

2	Лист № 2	3	Всего листов 3
---	----------	---	----------------

1 Кадастровый номер 50:13:060150:56

4 План (чертеж, схема) земельного участка

Л.В. Гришко  
(подпись, фамилия)

5	Масштаб 1:5000	
---	----------------	--


Начальник отдела по Пушкинскому району Управления Роснедвижимости по МО  
 (полное наименование должности)

03.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (внесены все сведения из государственного кадастра недвижимости)

" 5 " августа 2009 г. № 50/01/09-01/09-01

1	Кадастровый номер 50:12:060130:56	2	Лист № 3	3	Всего листов 3
<b>4 Сведения о частях земельного участка и обременениях</b>					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика	Листа, в пользу которых установлены обременения	
1	2	3	4	5	
1	1	413	Особый режим использования земли. Охранная зона ЛЭП и силового кабеля		
2	2	122	Особый режим использования земли. Охранная зона ЛЭП и силового кабеля		



**Начальник отдела по Пушкинскому району Управления Роснедвижимости по МО**  
(наименование должности)

**М.П.**

**Л.В. Гринико**  
(инициал, фамилия)

АКТ

ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от 13 мая 2011г.

Пушкинский муниципальный район Московской области, от имени которого выступает Комитет по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района, в лице исполняющего обязанности председателя Комитета по управлению имуществом Администрации Пушкинского муниципального района Московской области Герасимов Александр Васильевич, действующего на основании Приказа Комитета от 16.12.2010г. №88, Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района, утвержденного постановлением Администрации Пушкинского муниципального района от 16.03.2009г. №503 (с изменениями от 22.05.2009г.), именуемый в дальнейшем "Арендодатель" и Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Юбилей», в лице генерального директора Егорова Владимира Евграфовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По настоящему акту «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял земельный участок общей площадью **29992 кв.м** (в т.ч. площадью 413кв.м и площадью 122кв.м – особый режим использования земли, охранная зона ЛЭП и силового кабеля), категория земель – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:13:060150:56, расположенный по адресу: Московская область, Пушкинский район, д. Костино, для многоэтажного жилищного строительства.

2. Указанный земельный участок передается в таком состоянии, в каком он есть. Претензий у «Арендатора» к передаваемому земельному участку не имеется.

3. Настоящий передаточный акт является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка **№250-11А от 13.05.2011г.**

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один передается «Арендатору», второй хранится в делах «Арендодателя», третий – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи сторон:

Передал:

"АРЕНДОДАТЕЛЬ":



Герасимов Александр Васильевич

М.П.

Принял:

"АРЕНДАТОР":



Егоров Владимир Евграфович

М.П.

В данном документе пронумеровано,  
процуровано и скреплено печатью  
Лист от

Арендодатель А.В.Герасимов

Арендатор

