

Оценщик
Кузнецова Светлана Ивановна

Свидетельство о членстве в
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

№4348 от 25 апреля 2008 года
т. +7 (951-406-9158)

Отчет № 171 от 08.06.2018 г.

Об определении рыночной стоимости имущества:

1. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1439 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 49, Кадастровый номер: 50:20:0041615:574.

2. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1200 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 50, Кадастровый номер: 50:20:0041615:573.

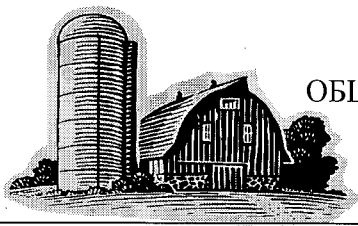
Дата оценки

08.06.2018 г.

Заказчик

Рябов Д.Д.

г. Москва - 2018



Оценщик
Кузнецова Светлана Ивановна
Свидетельство о членстве в
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
№4348 от 25 апреля 2008 года
т. +7 (951-406-9158)

Уважаемый Дмитрий Дмитриевич!

В соответствии с Договором № 171 от 08.06.2018 г. я произвела оценку объекта оценки.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости имущества, в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России, Стандартами ООО «РОО».

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, я пришла к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 08.06.2018 г. составляют:

Объект оценки:

1. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1439 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 49, Кадастровый номер: 50:20:0041615:574.

Рыночная стоимость объекта оценки, в рублях:

21 066 960,00 (Двадцать один миллион шестьдесят шесть тысяч девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

2. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1200 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 50, Кадастровый номер: 50:20:0041615:573.

Рыночная стоимость объекта оценки, в рублях:

17 568 000,00 (Семнадцать миллионов пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)).

С уважением,
специалист по оценке




Кузнецова С.И.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ и ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	24
8.1. Обзор подходов к оценке	24
9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА и ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	28
10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	31
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	32
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	33
ПРИЛОЖЕНИЕ	34

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Понятие "**рыночная стоимость**", используемое в данном Отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иных факторов, непосредственно относящихся к особенностям конкретной сделки.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.(п.8 ФСО №2)

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (например: здания, сооружения). Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения)



результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по характеристикам.

Право собственности – субъективное гражданское право, закрепленная законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащем ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.

Корректировка – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, которая вызвана влиянием конкретного элемента сравнения.

Наиболее эффективное использование - 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация в соответствии с п.21 ФСО №3	
Объект оценки:	1. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1439 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 49, Кадастровый номер: 50:20:0041615:574. 2. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1200 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 50, Кадастровый номер: 50:20:0041615:573.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Реализация
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки определяется в виде единого числа без указания интервала.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	08.06.2018 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	08.06.2018 г.
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	
1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав требования. Право оцениваемой собственности является достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, узлов. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации. 5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову из суда или на основании отдельного договора с заказчиком. 7. Мнение оценщика относительно стоимости объектов действительно на дату оценки. 8. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.	

10.Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

11. В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, а также экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и загрязнений.

Дополнительная информация в соответствии с п.8 ФСО-7

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок оценивается как условно - свободный
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.04.2017 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Ипотека (залог)

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (действующая редакция) утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков ООО «РОО».

3.СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ и ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	Рябов Дмитрий Дмитриевич
Оценщик:	Кузнецова Светлана Ивановна Паспорт серия 5203 № 510535 Выдан: Первомайским УВД Советского административного округа г. Омска 10.06.2003 г. Код подразделения: 552-004 644083, г. Омск, ул. Коммунальная, д. 13, кв.24 ИНН 550105035581
Номер контактного телефона оценщика	т. 8-951-406-9158

Почтовый адрес оценщика (место нахождения оценщика)	644 106, г. Омск, ул. Звездная 6 кв. 79
Адрес электронной почты оценщика	deadent1@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в СРО:	Свидетельство о членстве в СРО оценщиков №004348. Выдано Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» 25.04.2017 г. Оценщик включен в реестр РОО: 25.04.2008.
Документы, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом от 27.12.2006 г. о профессиональной переподготовке: ПП № 724222. Специализация: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом выдан: Высшая школа приватизации и предпринимательства. Институт.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7 – 004348 от 07.04.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Срок действия полиса страхования с 01 июля 2017 года по 31 декабря 2018 года. Лимит ответственности Страховщика 300 000 рублей.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор:	Нет
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Кузнецова С.И. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	Не привлекались

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки:	Договор № 171 от 08.06.2018 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1439 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 49, Кадастровый номер: 50:20:0041615:574. 2. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1200 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 50, Кадастровый номер: 50:20:0041615:573.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	1. Сравнительный подход: 21 066 960,00 рублей Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся 2. Сравнительный подход: 17 568 000,00 рублей Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки составляет: 21 066 960,00 рублей 17 568 000,00 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	-

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.04.2017 г.

Правообладатель объекта оценки	Малышев Николай Дмитриевич, 06.08.1957 г. паспорт гражданина РФ серия 4504 №362168
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающий документ	-
Право подтверждающий документ	- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 06.04.2017 г.
Ограничения (обременения права)	-

1. Земельный участок, Кадастровый номер: 50:20:0041615:574. 2. Земельный участок, Кадастровый номер: 50:20:0041615:573.	
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Экологическая обстановка	Хорошая
Общая характеристика объекта оценки - описание земельного участка	
Состояние земельного участка, в т. ч. внешний вид (субъективная оценка)	Отличное
Техническое обеспечение	- Холодное водоснабжение - Электроснабжение, Канализация
Наличие на участке хозяйственных построек, не являющихся отдельными объектами и влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.	Земельный участок оценивается как условно - свободный

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Согласно п. 11 ФСО №7 Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов или иных факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Общая социально-экономическая ситуация в России оказывает прямое влияние на перспективы рынка недвижимости как в целом по стране, так и в отдельных регионах, в том числе на территории Московской области.

Согласно данным официальной статистики Росстата реальные доходы россиян в 2017 году сократились на 1,7% по сравнению с предыдущим годом. Это был четвертый год падения: в 2014—2016 гг. доходы населения падали на 0,7%, 3,2% и 5,8% к предыдущему году соответственно. Доходы снижаются на фоне роста реальных зарплат — на 3,4% в годовом выражении.

При этом население стало меньше сберегать, по оценке Росстата в 3 квартале 2017 года на сбережения граждане направили всего 5% своих доходов — против 8,2% годом ранее, оба предыдущих квартала доля сберегаемых доходов заметно отставала от прошлогодней. На снижение нормы сбережений обращали внимание аналитики ЦБ в своем декабрьском бюллетене «О чем говорят тренды». Согласно их мнению «россияне стали больше доходов направлять на покупку товаров и оплату услуг, в том числе по банковским картам за рубежом, а также на оплату обязательных платежей и взносов».

Оценка данной тенденции подтверждается и результатами опроса социологического агентства «инФОМ». Согласно опросу, отмечается рост потребительского спроса и оборота розницы, а по итогам 2017 года розничный товарооборот вырос на 1,2% к уровню 2016 года (когда

он сократился на 4,6%). Во второй половине 2017 года доля граждан, у которых есть личные или семейные сбережения, упала с 39 до 31%, а тех, у кого нет вообще никаких сбережений, выросла с 59% до 67%.

Аналогичное мнение выражает целый ряд экономистов-аналитиков. В частности, главный экономист БКС Владимир Тихомиров считает, что россияне меньше сберегают, поскольку начинают «проедать» накопленное ранее. Директор аналитического департамента «Локо-инвест» Кирилл Тремасов озвучил, что снижение склонности к сбережениям при снижающихся доходах — это индикатор того, что «есть уже не на что», люди поддерживают хотя бы оплату базовых потребностей.

В «Мониторинге экономической ситуации в России» РАНХиГС от октября 2017 года указывается, что население активнее потребляет не только за счет меньшей экономии, но и в долг: прошлый год ознаменовался восстановлением розничного кредитования. Причем за январь-ноябрь 2017 г. россияне заняли у банков больше, чем откладывали денег на депозитах. Кредиты играют все большую роль в бюджетах российских семей, отмечалось в октябре.

При этом, по данным Независимого института социальной политики потребительские кредиты активнее всего брали жители бедных регионов, периферийных территорий, а также наиболее бедные strаты населения, таким образом они компенсируют падающие доходы. Ускоренный рост долговой нагрузки в регионах с высоким уровнем бедности подтверждали и данные FR Group. Согласно мнению главного экономиста Альфа-банка Натальи Орловой перспективы роста доходов на будущий 2018 год ухудшаются, и риски, что не очень обеспеченные люди не смогут обслуживать кредиты, нарастают.

Резюме по данной теме подвел министр экономического развития Максим Орешкин, заявив, что «ЦБ РФ» немного упустил инициативу с точки зрения быстрого роста необеспеченного кредитования населения, нужно ускоренно реагировать на этот процесс». Необеспеченные кредиты, с его точки зрения, растут слишком быстро, с опережением роста зарплат, а значит, «эта история неустойчива».

В целях соответствия диалектическому подходу следует отразить альтернативное мнение по ситуации, связанной с тенденциями уровня доходов населения России. В частности, в докладе Центробанка «Инфляция и инфляционные ожидания» отмечается, что: «Потребительские настроения россиян по итогам 2017-го оказались на самом высоком уровне за последние годы. Индекс потребительских настроений рос в прошлом году благодаря стабильности экономической ситуации и национальной валюты. Индекс потребительских настроений (ИПН) россиян в прошлом году продемонстрировал лучшую динамику с 2015 года.

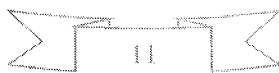
На конец декабря 2017 года он составил 99 пунктов, говорится в докладе ЦБ «Инфляция и инфляционные ожидания». Это на семь пунктов больше, чем в декабре 2016 года.

ИПН — это макроэкономический индикатор, необходимый для объяснения и прогнозирования поведения потребителей. Для расчета индекса используются базовые опросы, отражающие оценки и ожидания населения относительно личного благосостояния, экономического развития страны и ситуации на потребительском рынке.

По мнению регулятора «рост показателя обусловлен тем, что в прошлом году Россия вышла из острой фазы кризиса. Экономика приспособилась к относительно низким ценам на нефть, стали расти реальные зарплаты населения. В связи с этим граждане стали больше потреблять. В качестве важного индикатора повышения уверенности в завтрашнем дне может служить стремление брать ипотечные кредиты».

Играет на руку улучшению потребительских настроений и исторически низкая инфляция. По данным Росстата, в прошлом году она составила всего лишь 2,5%. Вслед за замедлением роста цен снизились и инфляционные ожидания населения. Так, на конец года они составили 10%. Это самый низкий показатель за всю историю наблюдений — с 2010 года. Опустился и прогнозируемый годовой рост цен. Население предполагает, что товары и услуги в 2018 году подорожают в среднем не более чем на 8,7%.

В ЦБ РФ рассчитывают, что инфляционные ожидания граждан и дальше будут демонстрировать такую же динамику.



Институт социального анализа и прогнозирования РАНХиГС прогнозирует дальнейшее улучшение потребительских настроений граждан: «большинству населения кажется, что ситуация стабилизировалась. Люди видят, что соотношение валют держится на одном уровне, рубль не скачет, форс-мажорных ситуаций в экономике не происходит». Подобного мнения официально придерживается и Институт стратегического анализа ФБК, который также связывает рост индекса потребительского настроения со стабильным курсом рубля.

Итогом умеренного оптимизма является макропрогноз Минэкономразвития до 2020 года, в котором отмечено, что «в целом есть предпосылки к тому, чтобы настроение россиян улучшалось и дальше. Реальные зарплаты и доходы населения будут увеличиваться. Общий рост доходов за три года составит 4,4%. Инфляция останется в рамках таргета ЦБ в 4%».

Одно из главных определяющих значений для рынка недвижимости имеет состояние строительной сферы.

Одним из ключевых прогнозов по этому сектору экономики являются данные НИУ ВШЭ. Специалисты института в своем исследовании констатируют: «по итогам 2018 года индекс предпринимательской уверенности (ИПУ) — ключевой показатель настроения инвесторов в девелопмент — вырастет до минус 4%, что выведет строительную сферу из кризиса». В этой отрасли результат считается положительным не когда индекс более нуля, а когда он превышает минус 4%. В этом году мы приблизимся к этой отметке».

Со второго по четвертый квартал 2017 года ИПУ вырос на 0,5 п. п. К началу 2018 года показатель составил минус 15%, а к концу года должен достичь минус 4%.

В России ИПУ в строительстве с середины 1990-х годов находился в отрицательной зоне, отмечено в исследовании. Самое большое падение произошло в 1997 году, когда индекс опустился до минус 60%. Исключением был 2008 год, когда показатель составил плюс 5%.

При этом, в исследовании НИУ ВШЭ отмечается, что «за 2017 год с рынка девелопмента России ушли порядка 20% компаний-застройщиков. Большая часть ушедших с рынка компаний решила либо сменить вид деятельности, либо на неопределенное время заморозить запуски новых проектов. Многие из них хотят дождаться более благоприятной макроэкономической среды и устойчивой законодательной базы».

В целом, рынок недвижимости России в 2017 году характеризовался следующими чертами:

1. Снижение выхода объектов на первичный рынок.
2. Невысокая инвестиционная привлекательность недвижимости, прежде всего жилой, при сохранении общего невысокого уровня платежеспособного спроса.

3. Если ставка рефинансирования Центрального Банка продолжит своё падение, то рынок недвижимости может настигнуть двойная волна стимулирования: ставки депозитов в банках окажутся менее привлекательными по сравнению с инвестициями в недвижимость, и ставка ипотечного кредитования снизится в очередной раз, что также простимулирует рынок.

2017 год показал рост спроса на сегмент «эконом» рынка новостроек, и эта тенденция с высокой долей вероятности сохранится в следующем 2018 году.

Уменьшившийся ввод новостроек при этом не сможет в прогнозе оказывать влияние на общее состояние рынка в ближайший год из-за скопившихся у застройщиков нереализованных квартир. А вот возможное законодательное изменение схемы финансирования долевого строительства в стране может повлиять на стоимость квадратного метра новостроек в сторону увеличения.

Прогноз аналитиков рынка, что рост цен в России на жилую недвижимость будет в 2018 году выше среднемесячной инфляции составляет всего 15%. Вероятность продолжающегося снижения цен на жильё оценивается некоторыми аналитиками в 25%, вероятность прекращения падения и стабилизации цен в 2018 году - в 60%.

Для рынка жилой недвижимости сфера ипотечного кредитования, без преувеличения, является не только индикатором состояния, но и важнейшим двигателем развития.

Материалы Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) свидетельствуют, что «граждане в прошлом году «потянулись за ипотекой» в связи с очень низкими ставками. Ставки по ипотечным кредитам в 2017 году опустились до 9 – 9,5%. При этом всего в 2017 году, по

оценке АИЖК, было выдано около 1,1 млн. кредитов на 2 трлн. рублей (+15% к лучшему по показателю 2014 году). Это новый рекорд ипотечного рынка.

Ключевой тенденцией второй половины 2017 года является рост объемов рефинансирования (пере кредитования). Снижение процентных ставок на 2-3 п. п. до 10% и ниже сформировало спрос на продукты рефинансирования ипотечных кредитов, которое начало активно развиваться в третьем квартале 2017 года. При рефинансировании кредита заемщик получает возможность сэкономить на ежемесячном платеже до 20-25%. По оценке АИЖК в 2017 году доля рефинансирования путем досрочного погашения кредита за счет нового кредита, оформленного в другом банке, в общем объеме выдачи оценивается около 5-10%. В 2018 году, в случае отсутствия регуляторных изменений, препятствующих сейчас развитию рефинансирования через изменение условий договора, доля рефинансирования в новой выдаче ипотеки может превысить 20%.

Оптимистичную позицию в аспекте ипотечного рынка занимает Министерство строительства РФ. Глава Минстроя РФ Михаил Мень официально заявил, что «в настоящее время очень хорошая тенденция по ипотечному кредитованию. По его словам, «на сегодняшний день ипотека является драйвером как строительной отрасли, так и экономики России в целом. Сегодня мы видим, что наконец-то ипотечная ставка преодолела психологический барьер в 10%. По сути, сегодня ставка ипотечного кредита — однозначное число, ниже 10%», — сказал Михаил Мень. «Мы видим, что снижается уровень инфляции, снижается ключевая ставка Центробанка. Мы не исключаем, что к завершению программы (субсидирования ставок для многодетных семей) ипотечные ставки снизятся до 6%».

Согласно данным Центрального Банка России в ноябре 2017 года зафиксировано снижение средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам до 9,81%. За год его стоимость упала почти на 3%. В частности, в декабре 2016 года средняя ставка была почти 13%, сейчас — менее 10%. По прогнозам экспертов, эта тенденция продолжится, и к концу 2018 года ипотечная ставка вполне может достигнуть 7% годовых.

По оценке АИЖК средние ставки выдачи по ипотечным кредитам в начале 2018 года закрепились на уровне ниже 10%. Ключевые факты Статистика Банка России за 11 месяцев свидетельствует о продолжении рекордного роста на рынке ипотеки. По оценке АИЖК, в декабре 2017 года рынок ипотеки поставил новый рекорд: выдано более 150 тыс. кредитов на 300-310 млрд. руб. Ежемесячные темпы роста в четвертом квартале держатся на уровне выше 60%, а с мая месяца — на уровне около 40% и более.

Общий объем выдачи ипотеки повторил итог рекордного 2014 года - это на 24% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 34% — в денежном. Портфель ипотечных кредитов достиг 5,2 трлн. рублей (+13,2% к началу 2017 года) 9,66% — на новостройки (в 2016 году — 11,3%) 9,8% — на вторичное жилье (в 2016 году — 12,7%) До 2,3% снизилась доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней. Это — минимум с начала 2015 года. В сочетании со стабильными ценами на жилье это говорит об отсутствии предпосылок формирования «пузыря на рынке ипотеки». Состоявшееся снижение ключевой ставки до 7,75% в конце 2017 года способствовало продолжению тенденции к снижению ставок в начале 2018 года.

Существенным фактором, определяющим состояние и тенденции развития рынка недвижимости, является количество зарегистрированных сделок и прав на недвижимое имущество.

Во внутриквартальной динамике особое внимание обращает на себя факт низкого уровня роста количества сделок в традиционно успешном для рынка декабре месяце относительно ноября (+ «6,5%»). Сравнительно с аналогичными данными 2016 года декабрьский рост показателя составил 34,5%, т.е. более, чем в 5 раз «динамичнее», чем в 2017 году.

Основными причинами увеличения объективных показателей являются заметное снижение ставок по кредитам и «запуск» новых социальных программ по стимулированию ипотечных займов (в частности, для «молодых семей с детьми»). Немаловажным следствием данных позитивных фактов стало активация процессов рефинансирования выданных ранее ипотечных

кредитов. Таким образом, вторая половина 2017 года стала для России в целом важным периодом, ускорившим реальную динамику ипотеки, находящейся на стыке банковского сектора с рынком недвижимости.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для дачного строительства;

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка недвижимости — земельный участок, земли поселений, для дачного строительства.

6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов. Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом. Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям. Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации по итогам 2013 года, соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости.

Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам января-октября 2017 года. Общая экономическая и социальная ситуация в стране приведена на основании данных МЭР РФ «Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе - октябре 2017 года» (источник: МЭРТ). Основные выводы и тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-октябре 2017 года.

По предварительной оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с учетом сезонной корректировки в октябре составил 0,1% к предыдущему месяцу. Таким образом, неотрицательные оценки сезонно очищенной динамики ВВП сохраняются в течение четырех последних месяцев. Годовая динамика ВВП в октябре, по оценке Минэкономразвития России, как и в сентябре, снизилась на 3,7% против падения на 4,1% в III квартале, соответственно. Позитивное влияние на изменение динамики ВВП в октябре, как и в предыдущем месяце, оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство. В октябре заметный вклад в динамику ВВП внес транспорт, включая трубопроводный. Главным негативным моментом октября остается снижение динамики розничной торговли, платных услуг населению, строительства. С начала года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на 3,7% к соответствующему периоду 2016 года. В октябре, по оценке Минэкономразвития России, рост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих продолжился второй месяц подряд после сокращения в августе (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,1%). В отраслях инвестиционного спроса в октябре восстановился рост производства машин и оборудования, продолжился в производстве 31 прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве транспортных средств и

оборудования; сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования. В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, продолжился в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство кокса и нефтепродуктов, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий. В потребительских отраслях замедлился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, сократился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве. По виду деятельности «Строительство» восстановился положительный тренд с исключением сезонного фактора – прирост, по оценке Минэкономразвития России, составил 2,6% к предыдущему месяцу. Учитывая, что Росстат уточнил ежемесячную годовую динамику за 2016 и 2017 годы, Минэкономразвития России скорректировало ежемесячную сезонно очищенную динамику за указанный период. Динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности впервые в текущем году перешла в положительную область, составив, по оценке Минэкономразвития России, 0,4 процента.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в октябре, по предварительным данным, снизилась на 0,9 процента. Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) на протяжении трех месяцев демонстрируют отрицательную динамику. При этом интенсивность сокращения постепенно снижается: в октябре сокращение составило 0,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (-1,3% в августе, -0,5% в сентябре). Экспорт товаров в октябре 2017 г., по оценке, составил 26,8 млрд. долл. США (64,6% к октябрю 2014 г. и 101,7% к сентябрю 2017 года). Импорт товаров в октябре текущего года, по оценке, составил 16,8 млрд. долл. США (62,7% к октябрю 2016 г. и 100,5% к сентябрю 2017 года). Положительное сальдо торгового баланса в октябре 2017 г., по оценке, составило 10,0 млрд. долл. США, относительно октября 2014 г. снизилось на 32,1 процента. В октябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,7% против 0,6% в сентябре, с начала года – 11,2%, за годовой период – 15,6% (в 2016 г.: с начала месяца – 0,8%, с начала года – 7,1%, за годовой период – 7,3%). Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года) 2016 2017 октябрь янв.- октябрь сентябрь октябрь март (с исключением сезонного и календарного фактора) янв.-окт. ВВП1.

Инфляция и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка (прирост цен в % к соответствующему месяцу предыдущего года) 33 Основное влияние второй волны ослабления рубля сказалось на активном росте цен на непродовольственные товары, которые с исключением бензина в октябре выросли на 1,1% (также как и в сентябре). В ноябре рост цен замедлился, однако он выше традиционного для данного месяца. Столь высокий рост цен (в октябре 16,6% г/г) объясняется более сильным снижением предложения товаров, чем падение спроса (по оценке, импорт сократился более чем на треть, производство отечественных товаров данной группы – в среднем на 15-20%, товарооборот непродовольственных товаров в октябре снизился на 12,5 процента). Сжатие рынка непродовольственных товаров обусловлено давлением падения рубля на рост издержек при одновременном сокращении платежеспособного спроса населения.

В октябре, также как и в сентябре, значительно подорожали товары с высокой импортной компонентой (обувь, теле- радиотовары, электротовары и другие бытовые приборы, одежда и белье, легковые автомобили и другие). На продовольственные товары без плодоовощной продукции темпы роста цен ниже предыдущей группы (в октябре прирост цен составил 0,8% м/м, в сентябре – 0,7%), сдерживаемые снижением потребительского спроса (продовольственный товарооборот сократился в октябре на 10,9% г/г.) и насыщенностью рынков по большинству товаров в результате импортозамещения. За годовой период цены на продовольственные товары без плодоовощной продукции снижаются с апреля. В октябре рост цен замедлился до 16,2% с 21,2% в марте. Как и в предыдущие два месяца, в октябре в основном росли цены на отдельные продукты, на рынках которых имеются дисбалансы (крупы и бобовые, макаронные изделия, масло подсолнечное, овощи и другие). В частности, сезонное снижение поставок отечественной овощной продукции в условиях действия продовольственных контрсанкций привело к дефициту и

значительному удорожанию отдельных видов овощей, что сказалось на усилении инфляции. Так, в октябре цены на плодоовощную продукцию выросли на 2,9%, а за прошедшие три недели ноября, по оценке Росстата, выросли на 7,8%, превысив прошлогодние показатели в 1,3 раза. На рыночные услуги цены в октябре снизились на 0,2% под давлением сокращения платежеспособного спроса населения.

Ситуация на финансовых рынках и состояние финансового сектора. В текущем году Банк России продолжил осуществлять денежно-кредитную политику в условиях режима плавающего валютного курса. В октябре курс российской валюты относительно основных мировых валют несколько повысился, следуя за изменением цен на энергоресурсы на международном рынке. Официальный курс доллара США к рублю за октябрь снизился на 2% и на 1 ноября 2017 г. составил 64,3742 руб. за доллар, курс евро к рублю – на 4% (70,7537 руб. за евро), стоимость бивалютной корзины понизилась на 3% (67,2450 руб.). Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в октябре текущего года по сравнению с предыдущим месяцем снизился на 9%, до 16,8 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 6%, составив 2,3 млрд. евро.

Правовое регулирование земельных отношений в Московской области Классификация земель Согласно Земельному кодексу РФ (в ред. от 12.12.2011), Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Особенности земельного рынка России Правовая система землепользования в России базируется на основных положениях Конституции РФ, Гражданского Кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ, федеральных законов об обороте земель сельскохозяйственного назначения, о разграничении прав собственности, о переоформлении прав на земельные участки и др. Данными федеральными законами установлены в ряде случаев конкретные полномочия Российской Федерации, субъектов РФ и местного самоуправления в области принятия нормативных актов, а также управления земельным фондом. Земельный Кодекс РФ разграничил полномочия Российской Федерации, её субъектов и органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений.

К ведению Федерации ЗК РФ относит:

- установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;
 - установление ограничений прав собственности земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;
 - государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;
 - установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для государственных и муниципальных нужд;
 - изъятие для нужд РФ земельных участков, в том числе путём выкупа;
 - разработку и реализацию федеральных программ использования и охраны земель.
- Земельный рынок в нашей стране прошёл в своём развитии несколько этапов.

До 2001 года земельный рынок в городах и иных населённых пунктах развивался на основе арендных отношений. В 2001 году федеральным центром начата активная фаза российской

земельной реформы, одним из важнейших принципов которой является разграничение прав собственности на земельные ресурсы, что фактически эквивалентно разделу земельных ресурсов между сильными игроками российского рынка различных уровней.

К числу основных особенностей земельного рынка в России необходимо отнести следующие:

- значительная доля земель ещё не прошла процедуру разграничения и находится в публичной собственности, но часть наиболее ценных земель уже перешла в частную собственность;
- существующие правила игры на рынке, и, прежде всего, действующее законодательство позволяют оспорить практически любую сделку, и в большинстве случаев признать её недействительной;
- за счёт отсутствия в российском законодательстве практически общепринятого налога на недвижимость, земли были скуплены ограниченным числом лиц, а их стоимость существенно возросла.

Правовое регулирование земельных отношений в Московской области осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, Уставом Московской области, настоящим Законом и иными законами Московской области, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Правительства Московской области. Согласно Конституции РФ (ст. 9) земля и другие природные ресурсы могут находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности. Правовое регулирование земельных отношений в Московской области определено в Законе № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» от 7 июня 1996 года № 23/96-ОЗ. В Московской области регулирующим органом в вопросах земельных отношений является Московская областная Дума, Московская областная администрация в лице уполномоченного органа - Комитета по земельным ресурсам и землеустройству. Согласно п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи (так же как и аренда), могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. В результате государственного кадастрового учёта земельный участок приобретает характеристики, позволяющие идентифицировать его среди других земельных участков. Под кадастровым делением территории понимается закрепление границ кадастровых единиц (округов, районов, кварталов), осуществляемое компетентным органом в установленном порядке, и нанесение их на кадастровые карты. С 01.03.2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (от 24.07.2007г. №221-ФЗ), устанавливающий порядок учёта недвижимого имущества в едином государственном кадастре недвижимости.

В государственном кадастре недвижимости учитываются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершённого строительства. Результаты кадастровой оценки земель Московской области на 2016 года (введены в действие с 01.01.2016) утверждены Распоряжениями Министерства экологии и природопользования Московской области: - от 27.11.2013 №566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Московской области»; - от 27.11.2013 №567-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земельных участков, категория которых не установлена на территории Московской области»; - от 26.11.2013 №564-РМ "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, а также земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (строительства) на территории Московской области"; - от 26.11.2013 №562-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, в составе земель особо охраняемых территорий и объектов Московской области»; - 26.11.2013 №563-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Московской области»; - 26.11.2013 №565-РМ «Об

утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель водного фонда Московской области»».

Цены на участки предлагались по курсу июля 2016 года – 33,84 руб. за долл. В поселке эконом класса «Рузские дачи» стоимость сотки начинается от 29 тыс. руб., а в поселке бизнес-класса «Рузская усадьба» – от 169 тыс. руб.». «Рузские дачи» находятся в 110 км от Москвы между Минским и Новорижским шоссе. Стоимость пакета коммуникаций – около 670 тыс. руб.

- Для сравнения, в коттеджном поселке Березки (116 км по Симферопольскому шоссе) средняя цена УБП составляет 19,5 тыс. руб. за сотку, а минимальная – 10 тыс. руб.

- В поселке Приозерный (80-й км по Ярославке) сотка стоит в среднем около 25 тыс. руб. (плюс 275 тыс. руб. – за подключение коммуникаций).

- В поселке Дубровка (1-я и 2-я очереди), расположенном в 130 км от Москвы по Киевскому шоссе, цена начинается от 23 тыс. руб. за сотку.

- В 19 км от Москвы между Щелковским и Ярославским шоссе в поселке Заповедный парк-2 стоимость от 1,5 до 8,3 млн. руб. (23–128 тыс. руб. за сотку).

Специалисты «Инком-Недвижимости» считают, что в начале 2017 года был переходный период, в течение которого покупатели выжидали, продавцы сомневались по поводу запрашиваемых цен, а девелоперы пересматривали бизнес-стратегии и планы. Этот переходный период продлится от 6 до 12 месяцев. В дальнейшем произойдет изменение структуры спроса, цен, участникам рынка придется привыкнуть к новым показателям продаж. Также, по словам аналитиков, постепенно уходит в прошлое деление рынка загородной недвижимости по направлениям. Градостроительная политика региональных властей привела к тому, что земли по Новой Риге, Минскому, Киевскому направлениям, которые раньше считались элитными, сейчас застраиваются дешевым жильем, в массе которого «растворяются» дорогие поселки. И направление перестают быть 45 определяющими для элитности. Сейчас, скорее, можно говорить об отдельных ценовых кластерах, которые формируются по разным направлениям Подмосковья. Повышенный спрос на УБП долго не сохранится. Специалисты считают, что в ближайшее время рынок успокоится. Но при этом спрос не опустится ниже планки, характерной для обычного состояния рынка. Кризиса на рынке участков без подряда сейчас нет и, вероятнее всего, не будет. На падение цен на УБП по аналогии с кризисом 2008–2009 годов (когда дисконты на участки доходили до 70–80%) рассчитывать не приходится. Шесть лет назад предложение было очень высоким – землевладельцы были вынуждены продавать мелкой нарезкой огромные наделы, которые они скупили во времена строительного бума в середине нулевых годов. Сейчас подобных вариантов на рынке нет. В последние месяцы 2016 года аналитики загородного рынка отметили резкий рост спроса на участки без подряда в Московской области. По разным оценкам, он вырос на 35–50%. Причем реализовывался не на самых престижных направлениях. Эта тенденция сродни той, что наблюдалась в сегменте городской недвижимости в ноябре-декабре. Объяснение простое. Участки без подряда дешевле самых недорогих квартир – многие люди искали любые недвижимые активы с минимальной стоимостью входного билета на рынок, чтобы просто сохранить свои сбережения.

Если у человека есть 1,5–3 млн руб. и он не может взять ипотеку на квартиру (в том числе из-за повышения кредитных ставок) или не рискует вкладываться в проекты «на котловане», то фактически ему ничего не остается, кроме как купить землю. Кроме того, если в сегменте городской жилой недвижимости девелоперы поднимали цены (поскольку стоимость строительства росла из-за обесценивания рубля), то стоимость земли не зависит от курса валюты. Поэтому девелоперы поселков с участками без подряда практически не меняли ценники. Однако, на взгляд аналитиков, участки без подряда – один из самых рискованных недвижимых активов. Недооцененной земли практически нет, более того, по многим направлениям она была переоценена. Есть риски, что участок не только не будет расти в цене, но его реальная цена продажи через год-два может даже снизиться. Источник информации: Индикаторы рынка недвижимости. Статья: «В Подмосковье ажиотажно скупают участки без подряда», <http://www.irm.ru/articles/38303.html>

Динамика цен продажи земельных участков под ИЖС На рынке предлагаются к продаже УБП в дачных поселках по всей Московской области от МКАД до границ Московской области (разные вариации). Участки не превышают 50 соток, средний размер 15-20 соток. Цена 1 сотки на первичном рынке Московской области возрастает в 10 раз в зависимости от удаленности земельного участка от МКАД, о чем говорят материалы коммуникационной группы «Земер». Согласно данным группы, на вторичном рынке разница в стоимости на разно удаленные участки также может превышать 10 раз по некоторым направлениям. Согласно данным информационно-аналитического агентства «RWAY» уровень цен продажи (предложения к продаже) земель сельскохозяйственного назначения зависит от направления и от удаленности участка от МКАД.

Округ	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	5 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,60
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108083

Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на цены земельных участков с разрешенным использованием – дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке земельных участков, как правило, являются:

- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и иные условия);
- состав прав на земельный участок (передаваемые имущественные права);
- местоположение объекта; • целевое назначение, разрешенное использование земельного участка;
- права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики участка (площадь участка, рельеф, форма, соотношение площади участка и площади его застройки);
- транспортная доступность; • инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним); 49

- объекты социальной инфраструктуры и т.п.
- наличие и состояние зданий, строений и сооружений на земельном участке.

Земельные угодья	Площадь, тыс. Га	%
Сельскохозяйственные угодья	632,1	27,1
из них пашни	277	11,9
В стадии мелиоративного строительства (сельхозугодья) и восстановления плодородия	0,2	0
Леса и лесные насаждения не входящие в лесной фонд	1407,5	60,3
Под водными объектами	39,2	1,7
Земли застройки	7,9	0,3
Под дорогами	16,8	0,7
Болота	198,4	8,5
Нарушенные земли	2,8	0,1
Прочие	27,7	1,3
Итого	2332,6	100

Таблица Состав базы данных по продаже земельных участков поселений,
Q4 – 2017

Число объектов, шт.	Суммарная площадь, тыс. кв.м	Суммарная стоимость, млн. руб.	Минимальная цена предложения, min price, в руб./кв.м	Максимальная цена предложения, max price, в руб./кв.м
32	130,8	130,9	295	4 786

Таблица Состав базы данных по продаже земельных участков поселений

	Количество экспонируемых участков, п, в шт.		Суммарная площадь, Land area, в тыс. кв.м		Суммарная стоимость, Σ value, в млн. руб.		Минимальная цена предложения, min price, в руб./кв.м		Максимальная цена предложения, max price, в руб./кв.м	
Q4/16	2	(-26,76%)	26,5	(-31,73%)	02,5	(-33,21%)	16	(+93,70%)	673	(-0,99%)
Q1/17	3	(-17,31%)	71,4	(-47,50%)	46,7	(-51,52%)	16	(0,00%)	000	(-34,84%)
Q2/17	1	(-27,91%)	00,2	(-41,52%)	39,7	(-4,75%)	32	(+146,02%)	250	(+25,00%)
Q3/17	9	(+58,06%)	45,3	(+543,77%)	81,3	(+172,96%)	67	(-68,68%)	000	(-4,00%)
Q4/17	2	(-34,69%)	30,8	(-79,74%)	30,9	(-65,67%)	95	(+77,27%)	786	(-20,24%)

Таблица. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q4 – 2017

Средняя цена, в руб./кв.м	Средневзвешенная цена продажи, в руб./кв.м	Мода удельной цены, в руб./кв.м	Медиана удельной цены, в руб./кв.м
1 310	1 001	640	799

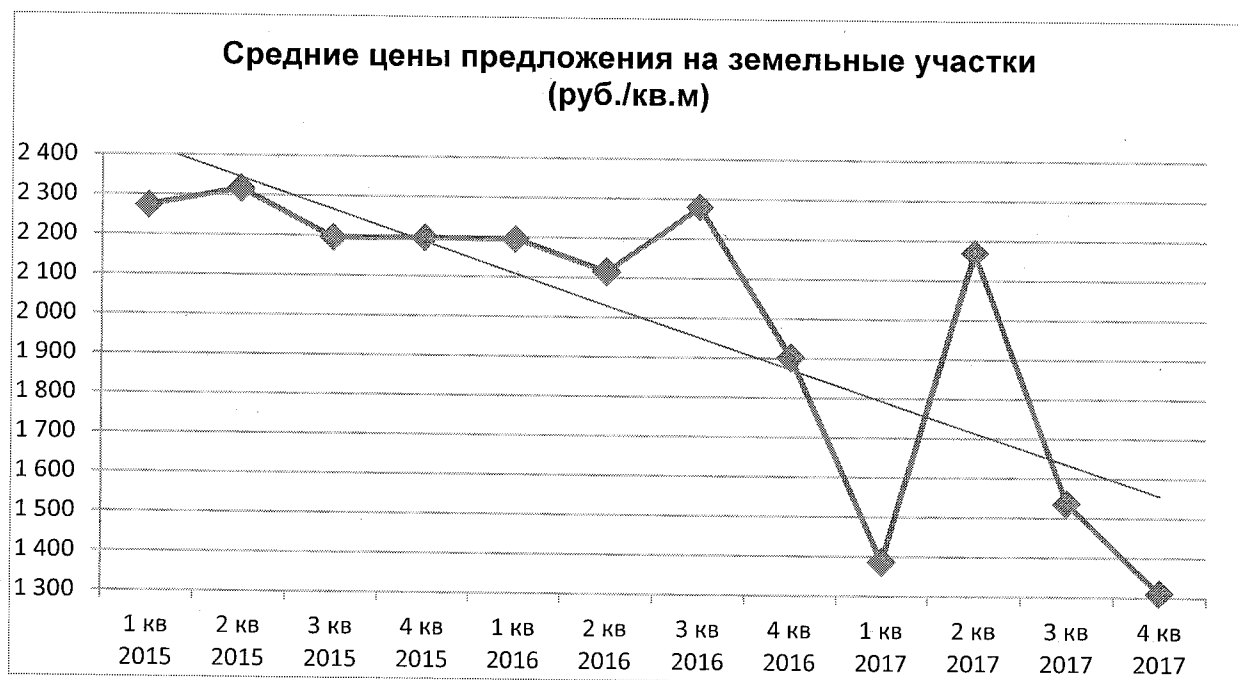


Таблица. Средняя и средневзвешенная цена предложения земельных участков поселений, в руб./кв.м

	Средняя цена		Средневзвешенная цена	
Q4/16	1 902	(-16,55%)	927	(-2,16%)
Q1/17	1 387	(-27,10%)	856	(-7,67%)
Q2/17	2 169	(+56,43%)	1 394	(+62,87%)
Q3/17	1 536	(-29,20%)	591	(-57,60%)
Q4/17	1 310	(-14,69%)	1 001	(+69,40%)

6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов:

В целях определения величин коэффициентов, необходимых к применению в профессиональной деятельности по оценке объектов недвижимости была разработана анкета, включающая в себя целевые вопросы по зависимости реальных рыночных цен от различных факторов.

Пилотный проект анкеты представлялся профессионалам оценочной деятельности для внесения предложений и замечаний по структуре и содержанию опроса.

Экспертный опрос был проведен в октябре 2016 года среди 28 специалистов рынка недвижимости, имеющих средний стаж работы на рынке - 12 лет. В состав экспертной группы были включены риэлторы-практики, специалисты-оценщики и специалисты банковской сферы.

Результаты анкетирования были обработаны с помощью электронной программы обесчистки от экстремальных показателей, полученные результаты были приведены к средним значениям

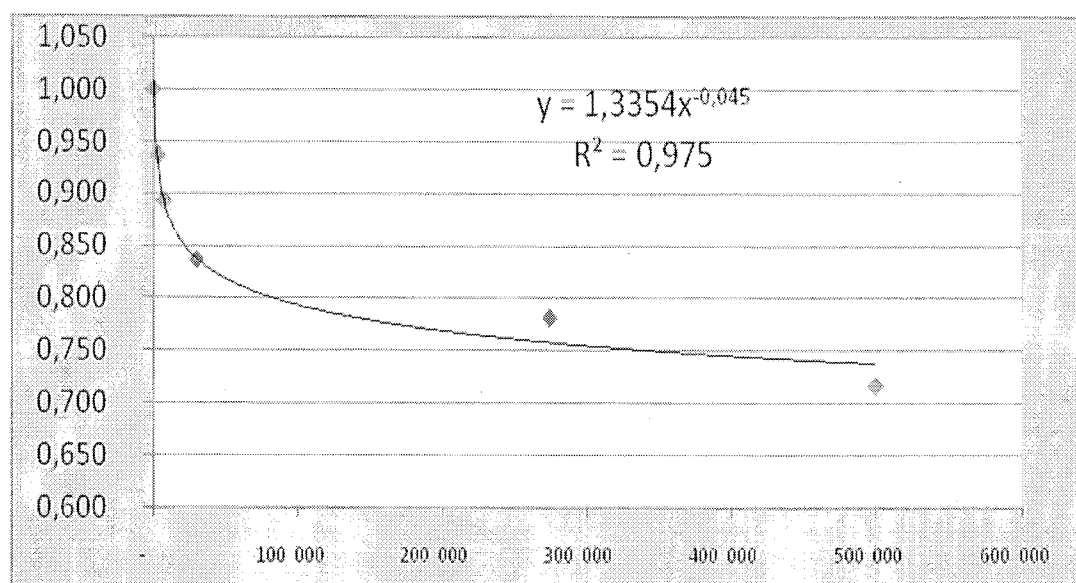
Экспертный опрос показал следующие результаты:

Цена земельных участков зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м земельных участков при увеличении площади земельных участков. Зависимость цены от площади земельных участков, расположенных в Московской области.

Корректировка на различие в площади земельных участков

Площадь объекта аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м					
	до 1000	от 1 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	Свыше 500 000
Размер скидки, применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1 000 кв.м (%)	0%	4%-9% среднее -6,3%	8%-14% среднее -10,6%	14%-19% среднее -16,4%	19%-25% среднее -21,9%	25%-32% среднее -28,3%
Размер скидки, применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 11 000 кв.м, (корректирующий коэффициент)	1,000	0,937	0,894	0,836	0,781	0,717

В результате обработки данных, полученных от экспертов и приведенных в таблице выше, методом наименьших квадратов была построена степенная функция, выражающая непрерывную зависимость стоимости земельных участков земель населенных пунктов от их площади. Она приведена на следующем рисунке.



Зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка (значение корректирующего коэффициента на площадь участков указано по вертикальной оси, площадь участков указана по горизонтальной оси)

Скидки на цену предложения земельных участков (интервал):

Так как, указанные, в открытых источниках информации (газеты, журналы, сайты), величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в Московской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Данные приведены в таблице:

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта, %		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Земельные участки	3.1%	8.8%	6%

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Поскольку в данном случае объектом оценки является Земельный участок, назначение: для дачного строительства, расположен в жилом секторе и его эксплуатация определяется существующими техническими характеристиками, а изменение их назначения нецелесообразно. Наиболее эффективное использование объекта оценки возможно только при его существующем назначении. Следовательно, стоимость объекта оценки будет определена исходя из его фактического, существующего использования.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

8.1. Обзор подходов к оценке

В соответствии со стандартами оценки при проведении оценки используются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный, в рамках которых могут использоваться различные методы оценки.

Затратный подход к оценке недвижимости

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устаревания определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход к оценке недвижимости

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход к оценке недвижимости.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА и ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Согласно п. 12 ФСО №1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами»

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п.13 ФСО №1)

В распоряжении оценщика имеется достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1)

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, частного дома, расположенного на земельном участке.

Согласно ФСО-1 п. 19: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке... затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;»

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

В распоряжении оценщика имеется достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Принимая во внимание выше изложенное, Оценщик принял решение отказаться от применения подхода в рамках данного Отчёта, в силу невыполнения условий применения затратного подхода согласно п.19 ФСО-1, п. 24 ФСО №7.

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно ФСО-1 п. 16: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Наиболее эффективное использование Земельного участка является дачное строительство, объект оценки при своих характеристиках не способен приносить прибыль.

Вывод: Таким образом, единственно возможным подходом к оценке данного объекта оценки является сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт объективный результат.

10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода будет использован метод количественных корректировок, так как имеется достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов, относимых к одному сегменту рынка, а также были изучены аналитические материалы по рынку недвижимости для обоснования вносимых корректировок по каждому элементу сравнения.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже земельных участков в городе расположения объекта оценки. Согласно анализу рынка объекта оценки на дату оценки к продаже предлагается значительное количество аналогичных объектов. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству.

В качестве единицы сравнения земельных участков была принята цена 1 сотки (а), что используется для сравнения объектов недвижимости на рынке продаж.

В своих исследованиях рынка недвижимости оценщик пользовался информацией по ценам предложений продажи объектов недвижимости, размещенной в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью и ежемесячном информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «Rway».

Для сравнительного анализа объекта оценки (земельного участка) были отобраны следующие объекты-аналоги:

Аналог-1

Наименование	Земельный участок
Категория использования	ИЖС
Общая площадь участка	18 соток
Местоположение объекта-аналога	Одинцовский район
Цена сотку (руб.)	18 500 000
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	http://www.cian.ru

Аналог 2

Наименование	Земельный участок
Категория использования	ИЖС
Общая площадь участка	40 соток
Местоположение объекта-аналога	Одинцовский район
Цена сотку (руб.)	40 000 000
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	http://www.cian.ru

Аналог 3

Наименование	Земельный участок
Категория использования	ИЖС
Общая площадь участка	12 соток
Местоположение объекта-аналога	Одинцовский район
Цена сотку (руб.)	29 924 688
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	http://www.cian.ru

Аналог 4

Наименование	Земельный участок
Категория использования	ИЖС
Общая площадь участка	25 соток
Местоположение объекта-аналога	Одинцовский район
Цена сотку (руб.)	35 000 000
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	http://www.cian.ru

Аналог 5

Наименование	Земельный участок
Категория использования	ИЖС
Общая площадь участка	15 соток
Местоположение объекта-аналога	Одинцовский район
Цена сотку (руб.)	28 054 395
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	http://www.cian.ru

Как правило, при корректировке стоимости земельного участка применяются следующие поправки: на передаваемые имущественные права, на условия финансирования, на условия продажи (уторговывание, на расходы, сделанные сразу после покупки, на рыночные условия (время продажи), на местоположение, на размещение, на отличие количества единиц измерения, характеризующего объект-аналог.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Московской области, категория земель: земли под ИЖС. Учитывая отличия объектов-аналогов от объекта оценки, приняты следующие корректировки: на уторговывание. Остальные поправки не применялись ввиду схожести условий и параметров, характеризующих объекты-аналоги и объект оценки.

Результаты расчетов приведены в таблице ниже.
Результаты сравнительного анализа и корректировки стоимости объектов-аналогов в отношении Земельного участка.

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Первоначальная цена, тыс. руб.		18 500	40 000	29 925	35 000	28 054
Площадь, сот	1. 14,39 2. 12,00	18	40	12	25	30
Первоначальная цена 1 сот, тыс. руб.		1 027	1 000	2 490	1 400	1870
Корректировка уторговывание, %.		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена 1 сот, тыс. руб.		965	940	2 341	1316	1 758
Корректировки на местоположение, %		0	0	0	0	-0
Скорректированная цена 1 сот, , тыс. руб.		965	940	2 341	1316	1 758
Корректировка на площадь участка, руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 сот, , тыс. руб.		965	940	2 341	1316	1 758
Корректировка на обеспеченность коммунальными сетями, %.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена сот, тыс. руб.	1 464	965	940	2 341	1316	1 758
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	1. 21 066 960,00 2. 17 568 000,00					

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В результате применения различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки с учетом принятых допущений получены значения, приведенные в таблице ниже.

Результаты расчетов стоимости объекта оценки, полученные в рамках подходов

Подход к оценке		
Затратный	Сравнительный	Доходный
Не применялся	1. 21 066 960,00 2. 17 568 000,00	Не применялся

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то есть наиболее вероятного использования объекта недвижимости, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, и в результате которого расчетная величина стоимости объекта недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

С учетом вышеизложенного для оценки стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход.

Согласование результатов оценки

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Величина стоимости объекта оценки в рамках подхода (руб.)	Не применялся	1. 21 066 960,00 2. 17 568 000,00	Не применялся
Весовой коэффициент, отн. ед.	-	1,0	-
Итоговая величина стоимости объекта оценки, (руб.)	1. 21 066 960,00 2. 17 568 000,00		

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, я пришла к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 08.06.2018 г. составляют:

Объект оценки:

1. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1439 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 49, Кадастровый номер: 50:20:0041615:574.

Рыночная стоимость объекта оценки, в рублях:

21 066 960,00 (Двадцать один миллион шестьдесят шесть тысяч девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

2. Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов, для дачного строительства; Площадь общая: 1200 кв. м; Адрес: Россия, Московская область, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК «Тест» уч. 50, Кадастровый номер: 50:20:0041615:573.

Рыночная стоимость объекта оценки, в рублях:

17 568 000,00 (Семнадцать миллионов пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.

**С уважением,
специалист по оценке**



Кузнецова С.И.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» принят ГД ФС РФ 17.06.1997 (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» принят ГС ФС РФ 4.07.2007(с изм. и доп.).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принят ГД ФС РФ 16.07.1998 (с изм. и доп.).
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611«Оценка недвижимости (ФСО № 7)
8. Стандарты РОО
9. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86. Правила оценки физического износа жилых зданий. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. М., 1990.
10. Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание четвертое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика».— М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.—592 с.
11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ, выпуск 74 (январь) 2011 г., выпуск 89 (октябрь) 2014 г.
12. «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.-384с.
13. СРД №16, 2015. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. – М. ЦПО. 2015

ПРИЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки;

Правоустанавливающие, право подтверждающие, технические документы и иные представленные документы, касающиеся объекта оценки.

Информация по аналогам

Свидетельство о членстве в СРО

Выписка из реестра СРО

Квалификационный аттестат

Диплом о профессиональной переподготовке

Страховой полис

Местоположение объекта оценки

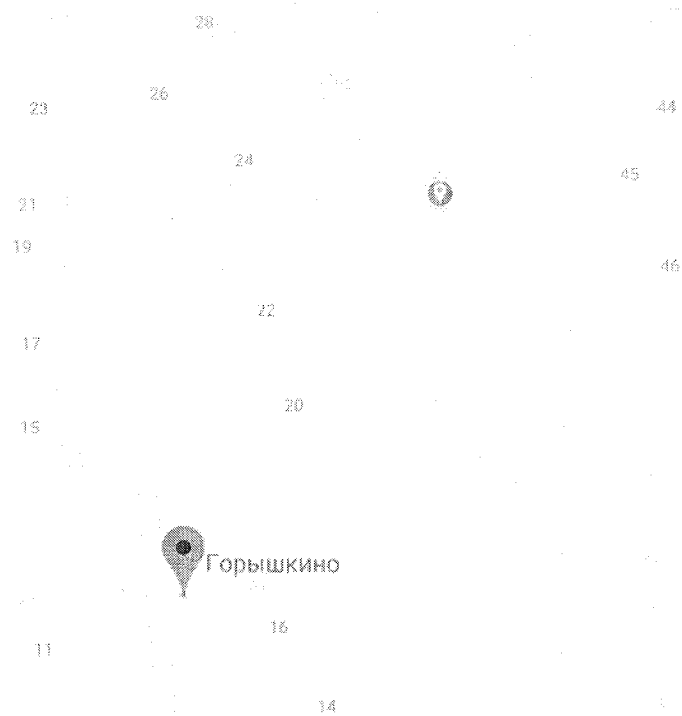


Рис.1



Рис.2

Правоустанавливающие, право подтверждающие, технические документы и иные представленные документы, касающиеся объекта оценки.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Омской области

Дата 06.04.2017

№ 55-00-4001/5001/2017-342.1

На основании запроса от 31.03.2017, поступившего на рассмотрение 31.03.2017, сообщаем, что правообладателю

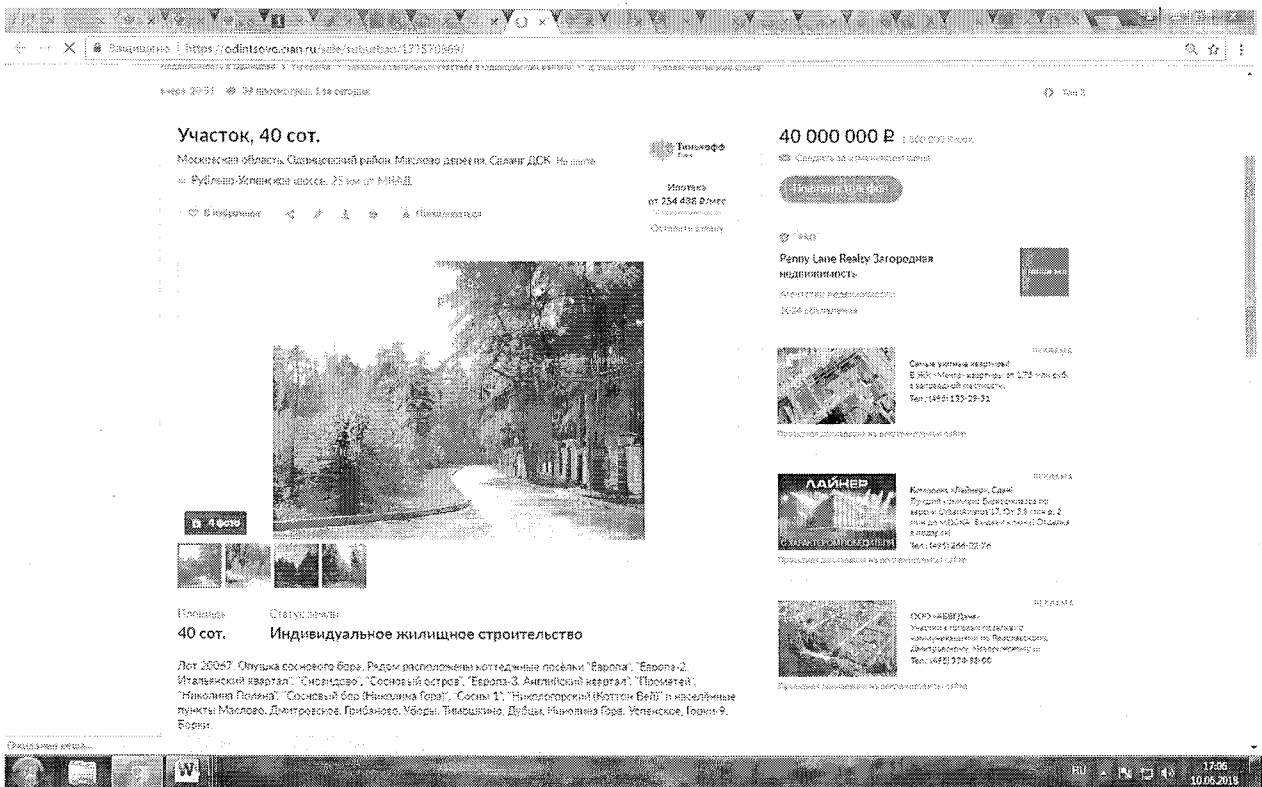
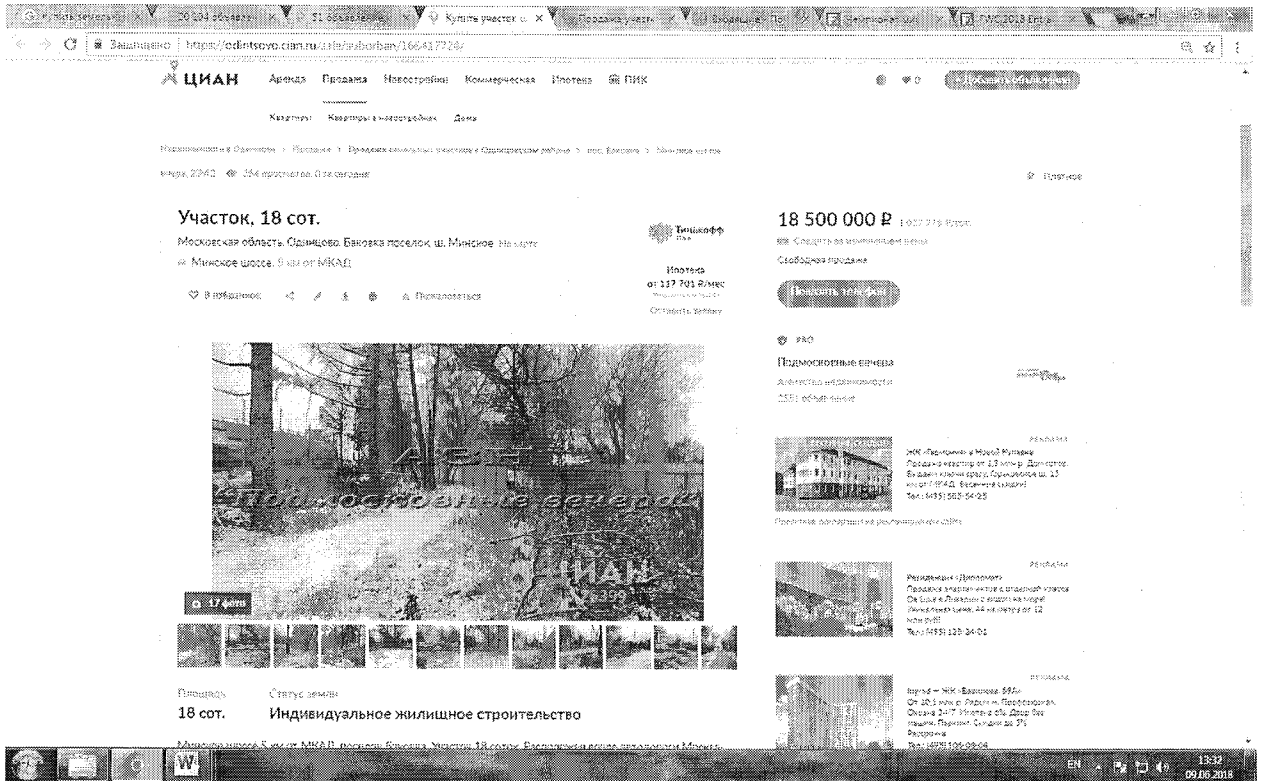
Малышев Николай Дмитриевич, дата рождения 06.08.1957, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4504 № 362168, выдан 21.11.2002 111 Отделением милиции г.Москва ОВД "Тимирязевский", 773040; адрес постоянного места жительства: Московская область, г.Москва, ул. Дмитриевское шоссе, д. 33, к 6, кв 130, 131; СНИЛС 012-543-099 10, принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:20:0041615:574
	Назначение объекта недвижимости:	Для личного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Горышкино, ДСК "Тест", уч.49
1.2.	Площадь:	1439 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.08.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-20/084/2009-193
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы администрации Одинцовского района Московской области от 25.10.1994 №2335
1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1. вид:	Ипотека, Земельный участок, категория земель:

			земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1439 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50-96/005/2012-177
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041615:573
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Горышнюко, ДСК "Тест", уч.50
		Площадь:	1200 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.12.2009
		номер государственной регистрации:	50-50-20/162/2009-121
		основание государственной регистрации:	Договор дарения земельного участка от 31.08.2009, дата регистрации 26.12.2009, №50-50-20/162/2009-120
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-96/005/2012-177
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:09:0003008:5800
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Тимирязевский, ш. Дмитровское, д. 33, корп 6, кв 129
		Площадь:	37, 8 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.03.2001

	регистрации:	
	номер государственной регистрации:	77-01/19-40/2001-821.2-1
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 16.06.2000 № реестра 1-2483, удостоверен: нотариус ВЕРГАСОВА ГАЛИНА ИВАНОВНА, Г. МОСКВА
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест, а также запретить Управлению Росреестра по Москве отчуждение объекта недвижимого имущества принадлежащего должнику, в том числе запретить проводить сделки, направленные на изменение и переход прав собственности к третьим лицам, в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.МОСКВА, ДМИТРОВСКОЕ Ш., дом 33, кор.6 кв. 129, кад.№ 77:09:0003008:5800, квартира из 1 комнаты, назначение: жилое, общая площадь 37,8 кв. м, этаж 16
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/018/2015-634/1
3.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.МОСКВА, ДМИТРОВСКОЕ Ш., дом 33, кор.6 кв. 129, кад.№ 77:09:0003008:5800, квартира из 1 комнаты, назначение: жилое, общая площадь 37,8 кв. м, этаж 16
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/021/2015-271/1
3.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-20/087/2012-415
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:09:0003008:5698
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

Информация по аналогам



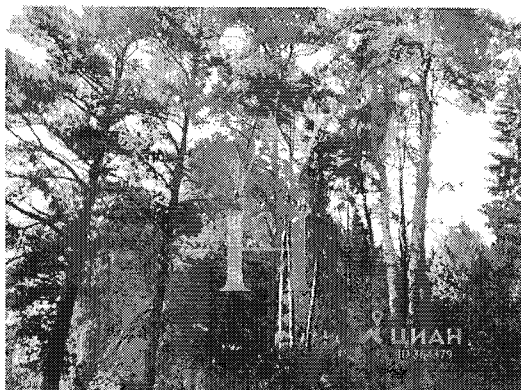
сегодня, 02.06 352 просмотра, 3 за сегодня

Участок, 12 сот.

Московская область, Одинцовский район, Барышкинское с/пос, Жуковка деревня На карте

Рублево-Успенское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное



3 фото



Ипотека
от 190 387 Р/мес
Пенсионный расчет
Оставить заявку

29 924 688 Р + 2 493 724 В/сот.

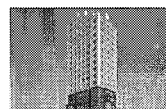
Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

PRO

ID 364379



Проекты деклараций на реконструкцию зданий



Проекты деклараций на реконструкцию зданий

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Карты Карты в новостройки Дом

Найдено: 1 объект в Одинцовском районе. Продажа. Продажа земельных участков в Одинцовском районе. Новостройки. 1 объект. 02.06.2018. 352 просмотра, 3 за сегодня.

Участок, 25 сот.

Московская область, Одинцовский район, 1 На карте

Минское шоссе, 4 км от МКАД

В избранное

Ипотека

от 222 677 Р/мес

Оставить заявку

35 000 000 Р

1 400 393 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

PRO

ID 162455

3 фото

Планы

Статус земли

25 сот.

Индивидуальное жилищное строительство

НОМЕР: 6090 Подъезд - асфальт. Радиусы перед воротами позволяют спокойно заезжать фурами, как передом, так и задом.

Вода, газ, канализация проведут в 100 метрах от участка.

Электричество около 10 кВт предоставляется на период строительства. Точка подключения на участке, что

Семейный участок в коттеджном поселке. Участок 0,75 км от МКАД. Владельцы: 2 человека. Тел.: (495) 185-28-05.

Проекты деклараций на реконструкцию зданий

Потенциальный доход от 9-10% в месяц. Цена: 350 000 Р/сот. (вместо 400 000 Р/сот. от 0,25 км от МКАД). Участок 0,75 км от МКАД. Тел.: (495) 624-92-05.

Проекты деклараций на реконструкцию зданий

Реконструкция на Пролетарском шоссе. 100 м от МКАД. Участок 0,75 км от МКАД. Тел.: (495) 624-92-05.

Проекты деклараций на реконструкцию зданий

13:41

09.06.2018

41

ссылка: 12:13 91 страница 2 из 207 страниц

1922

Московская область. Одинцовский район. Лесные Дали коттеджный поселок. На карте

* Рыболово-Успенское шоссе, 27 км от МКАД/М

 Wiley
 Blackwell
 SAGE
 Taylor & Francis
 Routledge
 Springer
 Wiley-Blackwell
 Wiley Online Library



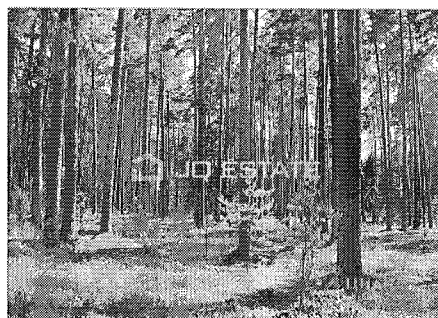
Июлена
от 170 437 2/меч.
* Мелко, 200, 200, 200, 200, 200
Октавину 20000

28 054 395 P 1 575 273 0,000. ✓

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Номер телефона

Abstract



1000

15 сот.

JQ Estate

1. 2015年12月31日，甲公司“应付账款”科目贷方余额为100万元，其中明细科目贷方余额为80万元，借方余额为20万元；“预付账款”科目借方余额为20万元，其中明细科目借方余额为30万元，贷方余额为10万元。不考虑其他因素，甲公司12月31日资产负债表中“应付账款”项目的金额为（ ）万元。



የጥንቃቄና የጥንቃቄ ማስገባት ማስገባት

6466, 6467, 6468

Почему именно?
Дорожки, выложенные кирпичом или
отделанные тротуарным покрытием. У нас только
большинство тротуаров выложено
каменными плитами.
Тел.: (495) 660-09-18

740 1-249-22 660-00 1 0



2548 68 70-5 2 4 25

Служба судебных приставов
в ЮЗК «Юридический центр» от 1,75 часа до
законченной работы
Тел.: (493) 125-29-31

Year: 1993; 135: 29-31

Plasma volume was determined by the dilution of a known volume of a radioactively labeled indicator (Inulin-125I) in the plasma. The plasma volume was determined by the dilution of a known volume of a radioactively labeled indicator (Inulin-125I) in the plasma.

Свидетельство о членстве в СРО



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:

Кузнецова Светлана Ивановна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5203 № 510535, выдан 10.06.2003г.
Первомайским УВД Советского административного округа г. Омска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«25» апреля 2008г., регистрационный № 004348

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.

Выдано «25» апреля 2017 года.

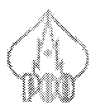
Президент



С.А. Табакова

0023777 *

Выписка из реестра СРО



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

109066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/м 308;
Тел.: (495) 662-74-23, (499) 265-07-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; <http://www.roo.ru>

Член Международного Флагамент
регистрационного союза оценщиков
(IFRACS)

Аккредитованный член Европейского
группы оценщиков (TEOUSA)

Член
Средне-азиатской палаты
Российской Федерации

Член Международного комитета
по стандартам оценки
(ISSCO)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Кузнецовой Светланы Ивановны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Кузнецова Светлана Ивановна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004348

«25» апреля 2008г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 апреля 2017 г.

Дата составления выписки «25» апреля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

Квалификационный аттестат

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010865-1 « 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кузнецовой Светлане Ивановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

40-й филиал ФГБУ «РЦ» по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26/28, стр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138,

Диплом о профессиональной переподготовке



Figure 1. The effect of the concentration of the inhibitor on the rate of polymerization of α -methylstyrene in the presence of SnCl_4 at 25°C .

WITH MOM

© 1997 CHARMANT, INC. ALL RIGHTS RESERVED. CHARMANT, INC. IS A REGISTERED SERVICE MARK OF CHARMANT, INC. IN THE U.S. AND OTHER COUNTRIES. CHARMANT, INC. IS A REGISTERED SERVICE MARK OF CHARMANT, INC. IN THE U.S. AND OTHER COUNTRIES. CHARMANT, INC. IS A REGISTERED SERVICE MARK OF CHARMANT, INC. IN THE U.S. AND OTHER COUNTRIES.

2000

1

44244000

CONFIDENTIAL

1. $\text{ord}(a) \in \{10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19\}$

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

Melospiza melodia

Handwritten: 10/10/1918 - 10/10/1918

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL

1500

144101001

MOSTOWSKI, NICHOLAS (CORNELL DRUG STORE) **QUINCY**

[Faint, illegible handwritten text]

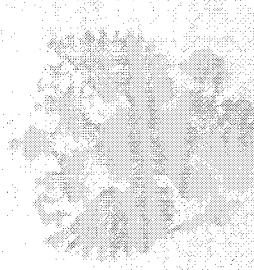
PAPER

Содержание

A vertical strip of a cross-stitch pattern. The top portion shows a tree with a thick trunk and some foliage. Below the tree, there is a building with a gabled roof and a chimney. The pattern is composed of various shades of grey and white, creating a textured, pixelated appearance typical of cross-stitch designs.

[illegible]

For more information, contact the National Center for Human Resources Development at 1-800-368-5868.



...the ... of ...

Страховой полис

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004348 от «07» апреля 2017 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004348 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик) и Страхователь (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Кузнецова Светлана Ивановна
Паспортные данные: Сер. 5203 №510535 выдан Нарофоминск УВД Советского административного округа г. Москва (код подразделения - 552-001) 10.06.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доли (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117993, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-alya@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доли (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, Лицензия ФССН С № 2239 ТТ от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс (495) 785-05-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, исполнителю договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения у Состраховщика 1 расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленной истинным в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийские обязательные организации «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
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 исключительную ответственность (фактически возмещение) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, произошедшим Страхователем в течение срока истечения действия (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших до вступления в силу Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В случае страхового возмещения, возмещенного выплата Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, выплачивается сумма, указанная в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАШНЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом, Общероссийские общественные организации «Российское общество оценщиков», Адрес: Московская область, г. Балашиха, 1-й Батальонный пер., д. 24, стр. 1, ИНН 7708022445. При осуществлении оплаты третьим лицом в соответствии с условиями и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим образом исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Копии документов подтверждаются за счет получателя.
10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается исполненным, а сумму компенсации любого претензий возмещений для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кузнецова Светлана Ивановна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:
(Настоящий документ является копией Договора страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004348 от «07» апреля 2017 г. на основании которого выдан № 3201/120001 от 18.11.2016 г. и № 120001 от 04.04.2017 г. от ОАО «АльфаСтрахование».)