



ОТЧЕТ

№5311-12

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «ЛОГИС-Загородная недвижимость»
Дата оценки:	16 ноября 2012 г.
Дата составления отчета:	26 ноября 2012 г.

МОСКВА – 2012 г.

Конкурсному управляющему Емельяновой М.А.

Уважаемая Мария Александровна!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №290812-01 от 29 августа 2012 года, заключенного между ООО «ЛОГИС-Загородная недвижимость» (далее - Заказчик) и ООО «Конгресс Консалтинг» (далее - Оценщик), проведена оценка рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества по состоянию на 16 ноября 2012 г.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости для предоставления объективной ценовой информации, в рамках дела о банкротстве.

Оценка производилась на основании осмотра объекта оценки, предоставленной документации и интервью с Заказчиком.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Конгресс Консалтинг» о стоимости объекта оценки.

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки, состоящего из земельных участков, расположенных во Владимирской и Тульской областях, комплектов домов из оцилиндрованного бревна и движимого имущества по состоянию на 16 ноября 2012 г. составила:

4 754 721 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать один) рубль.

Рыночная стоимость объекта оценки по объектам его составляющим представлена в таблицах ниже

Рыночная стоимость комплектов домов из оцилиндрованного бревна

№ п/п	Адрес места нахождения земельного участка	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.70, к/н зем.участка 33:02:020735:295.	182 065
2.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-2», уч.72, к/н зем.участка 33:02:020734:328.	282 342
3.	Владимирская обл., Киржачский р-н., "МО Кипреевское (сельское поселение)" ДПК «Заповедный край-3», уч.104, к/н зем.участка 33:02:020735:329.	282 342
4.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-3», уч.54, к/н зем.участка 33:02:020735:279.	266 317
5.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.15, к/н зем.участка 33:02:020735:410.	598 596
6.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.63, к/н зем.участка 33:02:020735:288	395 104
7.	Тульская обл., Заокский р-н., 1287 м. на юго-восток от д.Нижняя Городня, уч.84	234 897
8.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.18, к/н зем.участка 33:02:020735:413.	338 810
9.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 2» уч.78, к/н зем.участка 33:02:020734:334.	296 660
10.	Владимирская область, Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Центральная аллея, уч.8, к/н зем.участка 33:02:020735:441.	193 897
11.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.37, к/н зем.участка 33:02:020735:262.	182 016
12.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край – 3», уч.29, к/н зем.участка 33:02:020735:254	147 421
	ИТОГО	3 400 467

Рыночная стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, соток	Рыночная стоимость, руб.
1	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 49	33:02:020735:274	17,97	129 812
2	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение)"ДПК "Заповедный край - 2", уч. 11	33:02:020734:271	10,02	72 383
3	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение) ДПК "Заповедный край - 2", уч. 23	33:02:020734:279	11,61	83 868
4	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК "Заповедный край - 2", уч. 25	33:02:020734:281	11,63	84 013
5	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 28	33:02:020735:253	15,18	109 657
6	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК "Заповедный край - 2", уч. 29	33:02:020734:285	14,41	104 095
7	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение) ДНТ "Заповедный край", Набережная линия, уч. 3	33:02:020735:398	21,01	151 772
8	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 43	33:02:020735:268	17,83	128 801
ИТОГО по Владимирской области				864 401
1	Тульская область, Заокский район, 930 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 143	71:09:020101:2111	15	101 948
2	Тульская область, Заокский район, 1297 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 83	71:09:020101:2051	20	135 930
3	Тульская область, Заокский район, 1238 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 87	71:09:020101:2052	18	122 337
ИТОГО по Тульской области				360 216
ИТОГО по всем участкам				1 224 617

Рыночная стоимость движимого имущества

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Комплект оборудования для спутникового интернета №2	16 949
2	Комплект оборудования для спутникового интернета №1	16 949
3	Компьютер	1 356
4	Компьютер	1 356
5	Персональный компьютер №2	1 356
6	Персональный компьютер №5	1 356
7	Генератор бензиновый SGB 7001Ha	25 568
8	Персональный компьютер №6	1 356
9	Персональный компьютер №7	1 356
10	Персональный компьютер №8	1 356
11	Персональный компьютер №3 нетиповой	2 712
12	Персональный компьютер №4 нетиповой	2 712
13	Диван угловой 2-у-1	4 068
14	Персональный компьютер №11	1 356
15	Комплект сервера HP ProLiant ML150 G6	37 288
16	Стол письменный	1 017
17	Стол письменный	1 017
18	Стол письменный	1 017
19	Стол письменный	1 017
20	Стол письменный	1 017
21	Стол письменный	1 017
22	Стол письменный	1 017
23	Стол письменный	1 017
24	Стол письменный	1 017
25	Стул	339
26	Стул	339
27	Стул	339
28	Стул	339
29	Стул	339
30	Стул	339
31	Стул	339
32	Стул	339

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
33	Стул	339
34	Стул	339
	ИТОГО	129 637

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Конгресс Консалтинг»

К.Е. Гречухин

26 ноября 2012 г.

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1 Задание на оценку.....	7
1.2 Сведения о Заказчике.....	7
1.3 Сведения об оценочной компании.....	8
Сведения об оценщиках.....	8
1.4 Основные факты и выводы.....	9
1.5 Форма Отчета.....	9
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
1.7 Основные термины и определения.....	10
1.8 Вид определяемой стоимости.....	11
1.9 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	11
2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.	12
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.	13
4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	14
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
5.1 Инспекция имущества.....	15
5.2 Анализ местоположения объекта оценки.....	15
5.3 Описание земельных участков.....	17
5.4 Описание комплектов домов из оцилиндрованного бревна.....	25
5.5 Описание движимого имущества.....	28
5.6 Оцениваемые права.....	28
Обременения оцениваемых прав.....	28
6. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ... ..	30
7. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
7.1 Тульская область.....	34
7.2 Владимирская область.....	37
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	45
9.1 Обзор подходов к оценке и анализ возможности применения каждого из них.....	45
9.2 Выбор подходов при оценке рыночной стоимости объектов незавершенных строительством	45
Затратный подход.....	45
Сравнительный подход.....	46
Доходный подход.....	47
Согласование результатов.....	49
Выбор подходов к оценке имущества.....	49
9.3 Выбор подходов при оценке рыночной стоимости земельных участков.....	49
9.4 Выбор подходов при оценке рыночной стоимости движимого имущества.....	50
Доходный подход.....	50
Сравнительный подход.....	51
Затратный подход.....	52
Методы определения накопленного износа.....	52
10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	56
10.1 Сбор информации об аналогах и расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	57
10.2 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости согласно сравнительному подходу.....	60
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КОМПЛЕКТОВ ДОМОВ ИЗ ОЦИЛИНДРОВАННОГО БРЕВНА.....	63
11.1 Затратный подход.....	63
11.2 Определение полной стоимости замещения.....	63
Определение стоимости замещения на основании Справочников КО-Инвест.....	63
Определение стоимости замещения.....	64

11.3	Таблица Расчет прибыли предпринимателя (застройщика).	66
11.4	Расчет совокупного износа.	66
12.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	73
12.1	Определение рыночной стоимости	73
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.	77
14.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.	78
15.	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	81
16.	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО И МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.	82
17.	ПРИЛОЖЕНИЯ.	83
17.1	Информация об объектах аналогичных оцениваемому.....	84
17.2	Фотографии оцениваемых объектов	95
17.3	Документы оценщиков.....	98
17.4	Документация по объекту оценки	109

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Номер отчета	5311-12
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 290812-01 от 29 августа 2012 года
Дата составления отчета	26 ноября 2012 г.
Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество, расположенное во Владимирской и Тульской областях, состоящее из земельных участков, комплектов домов из оцилиндрованного бревна и производственного оборудования (точный список и параметры имущества приведены в соответствующих разделах отчета)
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	определение рыночной стоимости для предоставления объективной ценовой информации, в рамках дела о банкротстве
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Балансовая стоимость, руб.	Информация о балансовой стоимости не представлена
Дата оценки	16 ноября 2012 г.
Срок проведения оценки	С 29 августа 2012 года по 26 ноября 2012 г.
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Компания-собственник находится в стадии банкротства. Внесение в ЕГРЮЛ сведений о формировании ликвидационной комиссии юридического лица, назначении ликвидатора (конкурсного управляющего) (ЕГРЮЛ, 09.12.2011) В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость земельных участков определялась при допущении отсутствия обременений залога

1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛОГИС-Загородная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «ЛОГИС-Загородная недвижимость»
Юридический адрес	127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60
ОГРН	1027700457377
ИНН	7715296574
КПП	771301001
Р/с	40702810838040020057 в Сбербанк России (Тверское отделение №7982), г. Москва
к/с	30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК	044525225
Генеральный директор	Булгаков Александр Анатольевич

1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Организационно-правовая форма и полное наименование и	Общество с ограниченной ответственностью «Конгресс Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1097746218415
Юридический адрес	129323, г. Москва, ул. Снежная, д. 23, пом. (офис) 1
Фактический адрес	г. Москва, ул. Ярославская, д. 15, корп. 8, оф. 417
Реквизиты	ИНН 7716640100, КПП 771601001 Расчетный счет 40702810038290032844 в Сбербанк России ОАО Стромынское отделение, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225
Страхование профессиональной ответственности компании	Полис страхования гражданской ответственности - №88-000021-0/4/12 от 29 августа 2012 г. Страховщик – ОАО «Государственная страховая компания «Югория». Страхователь: ООО «Конгресс Консалтинг». Страховая сумма – 30.000.000 рублей. Период страхования: с 01.09.12 г. по 30.08.2013 г.

Сведения об оценщиках

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

Ф.И.О.	Квалификация, документы о профессиональном образовании	Стаж работы
Гречухин Константин Евгеньевич	Профессиональный оценщик бизнеса. Диплом Института профессиональной оценки, ПП № 926643 от 07 апреля 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность». Выдано НОУ «Институт профессиональной оценки», регистрационный номер 1129/2009 от 26 ноября 2009 г. Полис страхования гражданской ответственности - №87-000097-00/5/12(2) от 01 февраля 2012 г. Страховщик – ОАО «Государственная страховая компания «Югория». Страхователь: Гречухин Константин Евгеньевич. Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Период страхования: с 04.02.12 г. по 03.02.2013 г. Член СРО «НКСО». Свидетельство от 07 февраля 2008 г. Регистрационный № 01360	8 лет
Сапогин Алексей Александрович	Профессиональный оценщик недвижимости и оборудования Диплом Института профессиональной оценки, ПП № 926656 от 07 апреля 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность». Выдано НОУ «Институт профессиональной оценки», регистрационный номер 1130/2009 от 26 ноября 2009 г. Полис страхования гражданской ответственности - №59-000279-00/4/12 от 29 августа 2012 г. Страховщик – ОАО «Государственная страховая компания «Югория». Страхователь: Сапогин Алексей Александрович. Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 01.09.12 г. по 30.08.2013 г. Член СРО «Российское общество оценщиков» Свидетельство №0012638 от 12.03.2012 г. Регистрационный № 005487	6 лет

1.4 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Инспекция объекта оценки	осмотр объекта; анализ предоставленной Заказчиком информации интервью с Заказчиком.
Наличие обременений, ограничений права	Не зарегистрировано
Проведенный анализ рынка	Анализ макроэкономической ситуации в РФ. Анализ рынка загородной недвижимости
Примененные подходы к оценке и рыночная стоимость объекта оценки определенная в их рамках, руб. без НДС	Земельные участки: Сравнительный - 1 224 617 Доходный – не применялся (обоснованный отказ) Затратный – не применялся (обоснованный отказ) Комплекты домов из оцилиндрованного бревна: Сравнительный - не применялся (обоснованный отказ) Затратный - 3 400 467 Доходный - не применялся (обоснованный отказ) Движимое имущество: Сравнительный - 129 637 Доходный – не применялся (обоснованный отказ) Затратный – не применялся (обоснованный отказ)
Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС	4 754 721 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать один) рубль.

1.5 ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №1 35-ФЗ от 29.07.1998г., а также «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3).

1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При выполнении данной оценки использованы следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом № 256 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом № 255 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом № 254 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г.;
- Международные стандарты оценки (International Valuation Standards) Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee) IVSC.
- Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями на 30.06.2008 г.).
- Нормативно-правовой базой при проведении данной оценки также являются:
- Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» - часть первая (действующая редакция);

- Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14–ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» - часть вторая (действующая редакция);
- Федеральный закон от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» - часть третья (действующая редакция);
- другие нормативно-распорядительные акты, ссылки на которые будут даны по тексту отчета.

1.7 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный стандарт оценки (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №255).

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – 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 совершать сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Подходы к оценке (Федеральный стандарт оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256):

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с зачетом износа и устареваний;

сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256).

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256).

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (Федеральный стандарт оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256).

1.8 Вид определяемой стоимости

Видом определяемой в данном отчете стоимости является рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» дано следующее определение рыночной стоимости.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

1.9 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

-
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

2. Подтверждение качества оценки.

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

3. Допущения и ограничивающие условия.

Нижеследующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных техническим заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимся оценщиком.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
- Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть ими предвидены с учетом их профессионального опыта.
- Выводы Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение социальных, экономических и природных условий, а также изменение местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и повлиять на стоимость оцениваемой собственности.

- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчёта.
- В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость земельных участков определялась при допущении отсутствия обременений;
- Итоговый результат в Отчете округлён в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежания «наращения» ошибки итогового результата;
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

4. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки.

Последовательность проведения оценки в соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, включала в себя следующие этапы:

1. Заключение Договора на оказание услуг по оценке объектов оценки между Заказчиком и Оценщиком. В рамках данного этапа определяются цели и задачи оценки. Проводится идентификация объектов оценки и соответствующих объектам имущественных прав. Определяется вид стоимости, соответствующий целям и задачам оценки.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе Оценщиком собирается детальная информация, относящаяся к объекту оценки. Сбор данных осуществляется путем анализа информации об объекте, предоставленной Заказчиком.
3. Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. На этом этапе Оценщиком собирается информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на рыночную стоимость оцениваемого объекта и использовавшимся при определении его стоимости. Сбор данных производится по следующим направлениям:
 - макроэкономические факторы, влияющие на стоимость;
 - социально-экономическая ситуация;
 - прочие ценообразующие факторы, закладываемые в основу результата оценки.
4. Применение подходов к оценке стоимости объекта. На данном этапе Оценщик рассматривает возможность применения к оценке стоимости предприятия трех стандартных, принятых российской и международной практикой подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного, и производит расчеты с использованием приемлемых подходов. В случае отказа от какого-либо из подходов приводится обоснование.
5. Согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

5.1 Инспекция имущества.

Инспекция объекта оценки состояла из осмотра объекта оценки, интервью с Заказчиком, проведенного Оценщиком, и анализа предоставленной Заказчиком информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью сбора информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки;
- Кадастровые выписки о земельных участках;
- Информация о параметрах домов из оцилиндрованного бревна;
- Информация и составе движимого имущества.

Копии приведены в Приложении к Настоящему отчету (могут приводиться не все документы и предоставляться по дополнительному запросу).

5.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты недвижимости расположены во Владимирской и Тульской областях.

Заокский район Тульской области.¹



Заокский район — муниципальное образование в Тульской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Заокский.

Заокский район расположен на северо-западе Тульской области. Граничит на севере Серпуховским муниципальным районом, на западе — с Тарусским районом Калужской области, на юге — с Алексинским районом, на востоке и северо-востоке — с Ясногорским районом.

Водные ресурсы определяют реки — Ока, Вашана, Выпрейка, Скина, Беспута, Соена, Городейка, Пишня, Соломинка, Скинжа, Ямница.

Почвы серые лесные и дерново-подзолистые. Леса занимают 6,84 % территории района.

Население

Таблица 5-1. Динамика численности населения района:

Год	Население, чел.	Источник
1959	24 285	Перепись 1959 года
1970	22 223	Перепись 1970 года
1979	20 766	Перепись 1979 года
1989	20 429	Перепись 1989 года

¹ Источник информации: <http://mozr.ru/> - официальный сайт муниципального образования Заокского района Тульской области

Год	Население, чел.	Источник
2002	19 406	Перепись 2002 года
2010	18 611	Оценка Росстата

Распределение населения по месту проживания (2010):

- городское население — 35,8 %;
- сельское население — 64,2 %.

Административное устройство

В состав района входят 5 муниципальных образований:

- городское поселение — рабочий посёлок Заокский и 4 сельских поселения:
- Малаховское сельское поселение
- Ненашевское — с. Ненашево
- Пахомовское — п. Пахомово
- Страховское — с. Страхово

Экономика

В послевоенные годы Заокский район продолжал оставаться сельскохозяйственным, промышленность здесь не получила должного развития. Она представлена 4 предприятиями. Это — ОАО «Резон», изготавливающее резиновую обувь, ЗАО «Заокчанка», занимающееся выпуском швейных изделий, госпредприятие Заокская типография, выпускающая бланочную продукцию, и Ланьшинское унитарное муниципальное предприятие коммунального хозяйства, производящее щебень. На этих предприятиях работают свыше 240 чел. В Заокском районе на реке Оке располагается санаторий (курорт) «Велегож», рассчитанный на 340 отдыхающих.

Сельское хозяйство ориентировано на растениеводство и животноводство. В районе работают 12 сельскохозяйственных предприятий, среди которых 7 коллективно-долевых предприятий, ЗАО, 1 сельскохозяйственно-производственный кооператив и 1 колхоз, образовано и на 1 января 1999 года действует 310 фермерских хозяйств. Из 44 012 га угодий земли сельскохозяйственного назначения фермерам передано во владение 4703 га. Помимо зерновых культур 6 хозяйств выращивают картофель.

Животноводство специализируется на производстве молока и мяса. Среди хозяйств выделяются зерново-животноводческие хозяйства АО «Бутиково», СПК «Болотове», колхоз «Симоново», СПК «Поленово», птицефабрика «Заокская» и др. В Заокском районе имеются 2 общеобразовательные школы (начальная на 350 мест и средняя на 960 мест), спецшкола для слабослышащих детей (180 мест), Заокская школа адвентистов Седьмого дня и 2 дошкольных учреждения (420 мест).

Киржачский район Владимирской области²



Киржачский район — муниципальное образование на западе Владимирской области России.

Административный центр — город Киржач.

Район расположен на западе Владимирской области. Район на севере граничит с Александровским, на юге — с Петушинским, на востоке — с Кольчугинским районами Владимирской области, на западе — с Московской областью. Протяжённость района простираясь с севера на юг 46 км, с запада на восток 44 км. Площадь 1 135 км² (13-е место среди районов, 3,9 % территории области), леса занимают 57% площади района. Население составляет 42235 человек.

Основные реки — Киржач, Шерна, Дубна.

² Источник информации: <http://www.kirzhach.su/> - официальный сайт администрации Киржачского района Владимирской области

Район образован 10 апреля 1929 года в составе Александровского округа Ивановской Промышленной области из части территории Александровского уезда Владимирской губернии.

С 11 марта 1936 года в составе Ивановской области.

С 14 августа 1944 года Киржачский район в составе Владимирской области.

В 1963 — 1965 годах район был преобразован в Киржачский промышленный район.

Таблица 5-2. Динамика численности населения района:

Год	Население, чел.	Источник
1959	45 044	Перепись 1959 года
1970	45 493	Перепись 1970 года
1979	47 367	Перепись 1979 года
1989	49 846	Перепись 1989 года
2002	45 188	Перепись 2002 года
2010	42 159	Перепись 2010 года

Распределение населения по месту проживания:

- городское население — 73,8 %;
- сельское население — 26,2 %.

В составе района находятся 5 муниципальных образований, из них 1 городское поселение: город Киржач и 4 сельских поселения:

- Горкинское сельское поселение
- Кипреевское сельское поселение
- Першинское сельское поселение
- Филипповское сельское поселение

Всего насчитывается 1 город, 7 посёлков, 3 села, 98 деревень, 1 хутор, 1 участок и 1 станция.

Через район проходят двухпутная железная дорога Александров — Орехово-Зуево (входит в Большое железнодорожное кольцо вокруг Москвы), участок железной дороги Москва — Иваново на отрезке Бельково — Желдыбино.

А также автомагистрали, связывающие райцентр с Москвой, Александровом, Покровом и Кольчугином, весьма значимой для района дорогой является Московское большое кольцо.

Действует спортивный аэродром в Киржаче.

5.3 ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Описание объекта оценки составлено на основании документации, предоставленной Заказчиком, дополнительных сведений, и выводов.

Земельные участки, подлежащие оценке, располагаются во Владимирской и Тульской областях. Не застроены, не обеспечены коммуникациями.

Участки, подлежащие оценке, располагаются в границах поселков «Заповедный край».

Коттеджный поселок «Заповедный Край» раскинулся на высоком холмистом берегу водохранилища в окружении красивого соснового леса. Поселок расположен в заповедном, тихом месте, удаленном от основных магистралей и промышленных предприятий, в 92 км от Москвы по Горьковскому или Щелковскому направлению.



Коттеджный поселок Красная поляна расположен в экологически чистом районе Тульской области. Эта часть района является рекреационной зоной. В радиусе более 20 км вокруг поселка отсутствуют промышленные предприятия.

уч. 83 (по Ген плану поселка Лесная аллея 08)

Ровный участок прямоугольной формы, вторая линия участков от леса. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с трех сторон к участку примыкают другие участки с четвертой стороны участок граничит с улицей поселка. Поселок строящийся, начальная стадия строительства, коммуникаций на территории поселка нет. Никаких строений на участке нет.

уч. 87 (по Ген плану поселка Лесная аллея 41)

Ровный участок прямоугольной формы, третья линия участков от леса. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с трех сторон к участку примыкают другие участки с четвертой стороны участок граничит с улицей поселка. Поселок строящийся, начальная стадия строительства, коммуникаций на территории поселка нет. Никаких строений на участке нет.

уч. 143 (по Ген плану поселка Парковая аллея 28)

Ровный участок прямоугольной формы, находится в центре поселка. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с трех сторон к участку примыкают другие участки с четвертой стороны участок граничит с улицей поселка. Поселок строящийся, начальная стадия строительства, коммуникаций на территории поселка нет. Никаких строений на участке нет.

Таблица 5-3. Описание земельных участков.

Наименование	Участок 1	Участок 2	Участок 3
Адрес	Тульская область, Заокский район, 930 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 143	Тульская область, Заокский район, 1297 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 83	Тульская область, Заокский район, 1238 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 87
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	71-АГ 202883 от 26 октября 2010 г.	71-АГ 202863 от 26 октября 2010 г.	71-АГ 202867 от 26 октября 2010 г.
Собственник	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"
Кадастровый номер	71:09:020101:2111	71:09:020101:2051	71:09:020101:2055
Правовой статус	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	для садоводства, а также отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений)	для садоводства, а также отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений)	для садоводства, а также отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений)
Общая площадь, кв. м	1500	2000	1800
Коммуникации	нет	нет	нет

уч. 03 (по Ген плану поселка Набережная аллея 03)

Участок трапецевидной формы. имеет небольшой перепад высот. Участок находится в первой линии от озера (граница участка в 50 м. от кромки воды). Участок с одной тороны имеет внешнее ограждение и калитку с выходом к воде. Участок с двух сторон граничит с улицами поселка, с одной стороны граничит с лесополосой со стороны воды, с четвертой стороны граничит с другим участком. Участок имеет прекрасные видовые характеристики на лес и озеро. На участке выведены трубы центрального поселкового водопровода и газопровода, вырыт водопроводный колодец (3 бетонных кольца). Поселок строящийся, средняя степень готовности, есть построенные дома на других участках, коммуникации в поселке не подключены, кроме электричества по временной схеме.

уч. 28 (по Ген плану поселка Березовая аллея 08)

Ровный участок прямоугольной формы, находится в центре поселка. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с трех сторон к участку примыкают другие участки с четвертой стороны участок граничит с улицей поселка. На участке выведены трубы центрального поселкового водопровода и газопровода, вырыт водопроводный колодец (3 бетонных кольца). Поселок строящийся, высокая степень готовности, много построенных домов на других участках, коммуникации в поселке не подключены, кроме электричества по временной схеме.

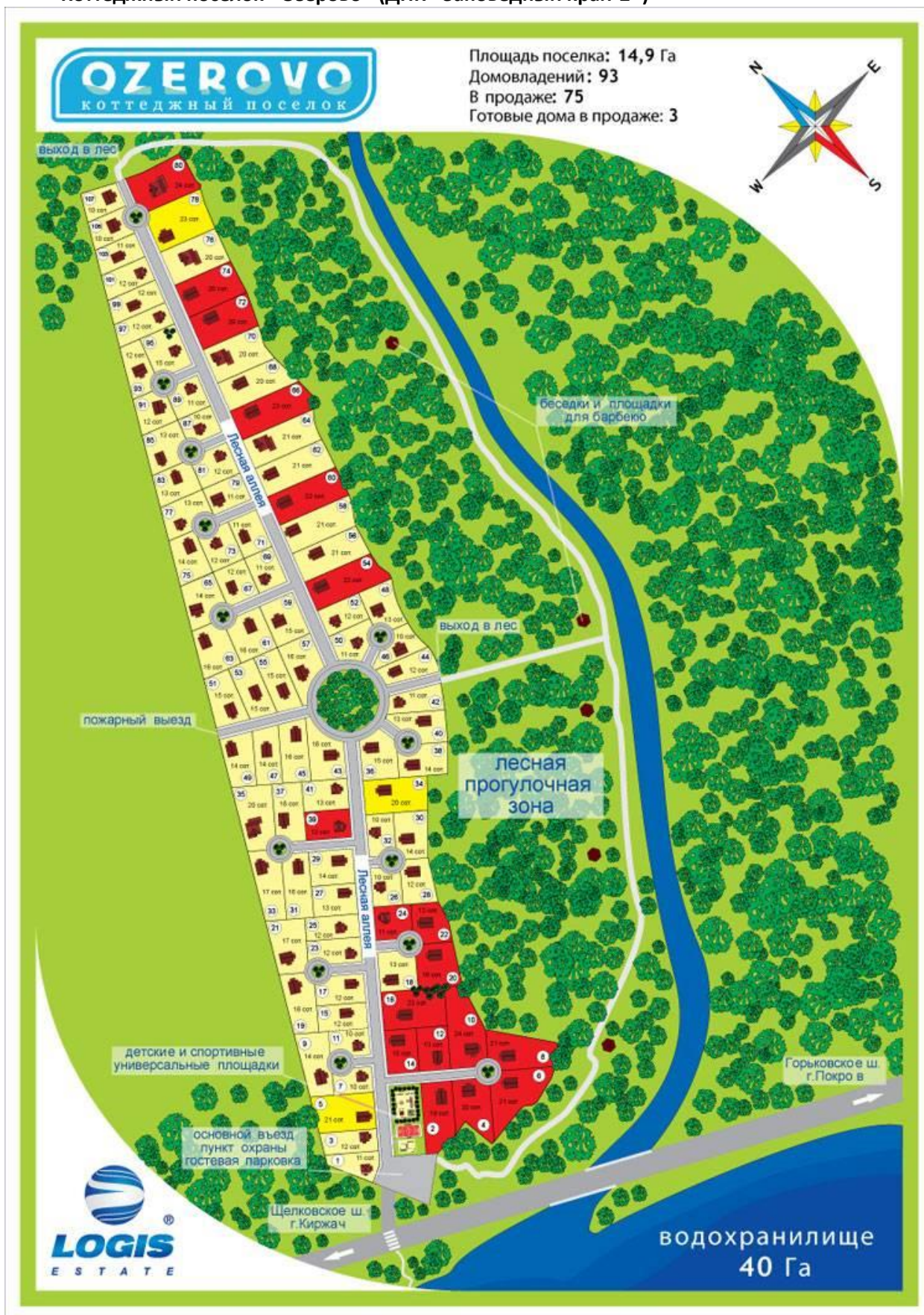
уч. 43 (по Ген плану поселка Кленовая аллея 18)

Ровный участок пятиугольной формы, третья линия участков от леса. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с трех сторон к участку примыкают другие участки с четвертой и пятой стороны участок граничит с улицами поселка. На участке выведены трубы центрального поселкового водопровода и газопровода, вырыт водопроводный колодец (3 бетонных кольца). Поселок строящийся, высокая степень готовности, много построенных домов на других участках, коммуникации в поселке не подключены, кроме электричества по временной схеме.

уч. 49 (по Ген плану поселка Кленовая аллея 06)

Ровный участок прямоугольной формы, третья линия участков от леса. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с трех сторон к участку примыкают другие участки с четвертой и пятой стороны участок граничит с улицами поселка. На участке выведены трубы центрального поселкового водопровода и газопровода, вырыт водопроводный колодец (3 бетонных кольца). Поселок строящийся, высокая степень готовности, много построенных домов на других участках, коммуникации в поселке не подключены, кроме электричества по временной схеме.

Коттеджный поселок «Озерово» (ДПК «Заповедный край-2»)



уч.11 (по Ген плану поселка Лесная аллея 11)

Ровный участок прямоугольной формы, находится недалеко от въезда в поселок. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с двухсторон к участку примыкают другие участки с двух других сторон участок граничит с улицей и разворотной площадкой поселка. Поселок строящийся, начальная стадия строительства, коммуникаций на территории поселка нет. Никаких строений на участке нет.

уч.23 (по Ген плану поселка Лесная аллея 23)

Ровный участок прямоугольной формы, третья линия участков от леса. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с двухсторон к участку примыкают другие участки с двух других сторон участок граничит с улицей и разворотной площадкой поселка. Поселок строящийся, начальная стадия строительства, коммуникаций на территории поселка нет. Никаких строений на участке нет.

уч.25 (по Ген плану поселка Лесная аллея 25)

Ровный участок прямоугольной формы, третья линия участков от леса. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с трех сторон к участку примыкают другие участки с четвертой стороны граничит с улицей . Поселок строящийся, начальная стадия строительства, коммуникаций на территории поселка нет. Никаких строений на участке нет.

уч. 29

Ровный участок прямоугольной формы, третья линия участков от леса. Участок не огорожен, сделана геодезическая разметка, с двухсторон к участку примыкают другие участки с двух сторон граничит с улицами поселка . Поселок строящийся, начальная стадия строительства, коммуникаций на территории поселка нет. Никаких строений на участке нет.

Таблица 5-4. Описание земельных участков.

Наименование	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5	Участок 6
Адрес	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 49	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское сельское поселение ДПК "Заповедный край - 2", уч. 11	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское сельское поселение ДПК "Заповедный край - 2", уч. 23	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК "Заповедный край - 2", уч. 25	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 28	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК "Заповедный край - 2", уч. 29
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	33 АК № 879427 от 12 апреля 2010 г.	34 АК № 907939 от 30 апреля 2010 г.	35 АК № 907938 от 30 апреля 2010 г.	36 АК № 907938 от 30 апреля 2010 г.	35 АК № 879316 от 12 апреля 2010 г.	36 АК № 908228 от 11 мая 2010 г.
Собственник	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"
Кадастровый номер	33:02:020735:274	33:02:020734:271	33:02:020734:279	33:02:020734:281	33:02:020735:253	33:02:020734:285
Правовой статус	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства
Общая площадь, кв. м	1797	1002	1161	1163	1518	1441
Коммуникации	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Таблица 5-5. Описание земельных участков.

Наименование	Участок 7	Участок 8
Адрес	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское сельское поселение ДНТ "Заповедный край", Набережная линия, уч. 3	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 43
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	33 АК № 878667 от 24 марта 2010 г.	35 АК № 879436 от 12 апреля 2010 г.
Собственник	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"	ООО "ЛОГИС-Загородная недвижимость"
Кадастровый номер	33:02:020735:398	33:02:020735:268
Правовой статус	собственность	собственность
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	для ведения дачного хозяйства	для ведения дачного хозяйства
Общая площадь, кв. м	2101	1783
Коммуникации	нет	нет

5.4 ОПИСАНИЕ КОМПЛЕКТОВ ДОМОВ ИЗ ОЦИЛИНДРОВАННОГО БРЕВНА.

К оценке также представлены комплекты домов из оцилиндрованного бревна.

Они представляют собой конструктив дома на фундаменте. Объекты являются незавершенными строительством. Фотографии домов приведены в разделе «Приложения» настоящего отчета.

Таблица 5-6. Описание конструктива домов из оцилиндрованного бревна

п/№	Собственник	Адрес места нахождения земельного участка	Технические характеристики дома	Описание дома	Описание
1.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.70, к/н зем.участка 33:02:020735:295.	Ориентировочной площадью 200 кв.м. с учетом площади балкона и террасы.	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Комфорт-240» на основании проектной документации	Дополнительно сделан фундамент под камин и фундамент под крыльцо и веранду. Нет внутренней отделки. Нет наружных окон и дверей. Только сруб.
2.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-2», уч.72, к/н зем.участка 33:02:020734:328.	Ориентировочной площадью 200 кв.м. с учетом площади балкона и террасы.	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Комфорт-180» на основании проектной документации	Заполнение межэтажных перекрытий утеплителем УРСА - 100 мм, пароизоляция из пергамина, гидроизоляция – «Ютавек-115»;- Заполнение внутренних каркасных перегородок минераловатной плитой П-75, 50мм; - В кровле произвести монтаж дополнительного слоя утеплителя УРСА – 50 мм.
3.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.104, к/н зем.участка 33:02:020735:329.	Ориентировочной площадью 200 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Престиж-180» на основании проектной документации	Устроены окна двери наружные пластиковые, нет внутренней отделки. Есть перекрытия второго и первого этажа (балки).
4.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-3», уч.54, к/н зем.участка 33:02:020735:279.	Ориентировочной площадью 200 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Комфорт-180» на основании проектной документации	Нет внутренней отделки. Наружные окна, двери поставлены. Контур закрыт.
5.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.15, к/н зем.участка 33:02:020735:410.	Ориентировочной площадью 350 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Элит» на основании проектной документации	Внутренняя отделка: межкомнатные двери, потолок подшит евро выгонкой, лестница на второй этаж. Готов к сдаче.
6.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.63, к/н зем.участка 33:02:020735:288	Ориентировочной площадью 200 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Комфорт-240» на основании проектной документации.	Все сделано. Дом готов.
7.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Тульская обл., Заокский р-н., 1287 м. на юго-восток от д.Нижняя Городня, уч.84	Ориентировочной площадью 200 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «КМ» на основании проектной документации	не поставлены окна, двери наружные, нет лестницы на второй этаж, нет межкомнатных дверей.
8.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.18, к/н зем.участка 33:02:020735:413.	Ориентировочной площадью 240 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Престиж-240» на основании проектной документации	Все сделано. Дом готов. Дополнительно сделан фундамент под камин.

п/№	Собственник	Адрес места нахождения земельного участка	Технические характеристики дома	Описание дома	Описание
9.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 2» уч.78, к/н зем.участка 33:02:020734:334.	Ориентировочной площадью 240 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Престиж-240» на основании проектной документации	нет окон, дверей наружных, нет межкомнатных дверей. Отделка сделана: черновой пол, утеплитель, подшит потолок второго этажа, есть полы на втором этаже. Кровля подшита.
10.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская область, Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Центральная аллея, уч.8, к/н зем.участка 33:02:020735:441.	Ориентировочной площадью 277 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Люкс-180» на основании проектной документации	нет внутренней отделки, нет окон и дверей наружных. Только сруб.
11.	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.37, к/н зем.участка 33:02:020735:262.	Ориентировочной площадью 200 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Комфорт-180» на основании проектной документации	нет внутренней отделки, нет наружных окон и дверей. Только сруб на фундаменте.
12	ООО "ЛОГИС Недвижимость" - Загородная	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край – 3», уч.29, к/н зем.участка 33:02:020735:254	Ориентировочной площадью 200 кв.м. с учетом площади балкона и террасы	Строение из оцилиндрованного бревна, серии «Комфорт-180» на основании проектной документации	нет внутренней отделки, нет наружных окон и дверей. Только сруб на фундаменте.

5.5 ОПИСАНИЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

К оценке представлено движимое имущество, состоящее из компьютерной техники, офисной мебели, а также спутникового оборудования.

Оцениваемое имущество обладает средней степенью износа и является годным к эксплуатации.

Таблица 5-7. Описание движимого имущества.

№ п/п	Наименование	Код технического состояния
1	Комплект оборудования для спутникового интернета №2	С
2	Комплект оборудования для спутникового интернета №1	С
3	Компьютер	С
4	Компьютер	С
5	Персональный компьютер №2	С
6	Персональный компьютер №5	С
7	Генератор бензиновый SGB 7001Ha	С
8	Персональный компьютер №6	С
9	Персональный компьютер №7	С
10	Персональный компьютер №8	С
11	Персональный компьютер №3 нетиповой	С
12	Персональный компьютер №4 нетиповой	С
13	Диван угловой 2-у-1	С
14	Персональный компьютер №11	С
15	Комплект сервера HP ProLiant ML150 G6	С
16	Стол письменный	С
17	Стол письменный	С
18	Стол письменный	С
19	Стол письменный	С
20	Стол письменный	С
21	Стол письменный	С
22	Стол письменный	С
23	Стол письменный	С
24	Стол письменный	С
25	Стул	С
26	Стул	С
27	Стул	С
28	Стул	С
29	Стул	С
30	Стул	С
31	Стул	С
32	Стул	С
33	Стул	С
34	Стул	С

5.6 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.

Оценивается право собственности.

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

Обременения оцениваемых прав

На момент проведения оценки компания-владелец земельных участков ООО «ЛОГИС-Загородная недвижимость» проходит процедуру банкротства.

14.12.2011 г. в Вестнике Государственной регистрации было опубликовано:

«Общество с ограниченной ответственностью «ЛОГИС - Загородная Недвижимость» (ОГРН 1027700457377, ИНН 7715296574, КПП 771301001, место нахождения: 127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60) уведомляет о том, что внеочередным общим собранием участников

ООО «ЛОГИС - Загородная Недвижимость» (Протокол № 73 от 22.11.2011 г.) принято решение о ликвидации ООО «ЛОГИС - Загородная Недвижимость». Требования кредиторов могут быть заявлены в течение 2 месяцев с момента опубликования настоящего сообщения по адресу: 127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60.»

В соответствии с заданием на оценку оценка проводилась без учета данного фактора и его влияния на стоимость оцениваемого имущества.

6. Обзор социально-экономической ситуации в Российской Федерации

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА, ОБЗОР НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

В июне 2012 года продолжился рост российской экономики. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонности составил 0,2% к маю текущего года. Положительный вклад в рост ВВП внесли строительство и торговля, отрицательной динамикой характеризуются обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП в июне 2012 г. по отношению к соответствующему месяцу прошлого года замедлился до 3,8% (против 4,2% в мае). Во II квартале прирост ВВП к соответствующему периоду прошлого года замедлился до 3,9% (против 4,9% в I квартале). В целом за I полугодие прирост к соответствующему периоду прошлого года оценивается на уровне 4,4 процента.

Промышленное производство в июне сократилось на 0,2% с исключением сезонной и календарной составляющих. Снижение обусловлено спадом в обрабатывающей промышленности (на 0,4 процента). Добыча полезных ископаемых после спада в марте-мае в июне стабилизировалась, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в июне на 0,4 процента.

Из отраслей обрабатывающей промышленности в наибольшей степени сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство машин и оборудования, обработка древесины и целлюлозно-бумажное производство (сезонность устранена). Наибольшую положительную динамику в июне продемонстрировали: производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, пищевая промышленность, нефтепереработка, производство резиновых и пластмассовых изделий, производство кожи и изделий из кожи (сезонность устранена).

Рост инвестиционной активности в июне замедлился. Инвестиции в основной капитал увеличились на 0,2% по отношению к маю с исключением сезонного и календарного факторов (в мае прирост составлял 2,4% к уровню апреля).



Рисунок 1. ВВП

Источник: МЭР,
<http://www.economy.gov.ru/>

Таблица 6-1. Основные показатели развития экономики

	2011		2012	
	июнь	январь-июнь	июнь	январь-июнь
ВВП	103,7	103,7	103,8	104,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	100,2	105,0	100,9	103,2
Индекс промышленного производства	105,7	105,3	101,9	103,1
Обрабатывающие производства	107,1	108,0	103,4	104,5
Инвестиции в основной капитал	104,9	102,7	104,7	110,2
Реальная заработная плата	102,4	102,1	112,9	111,3
Уровень безработицы к экономически активному населению		6,1		5,4
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,2	246,9	42,1	264,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,7	148,1	27,2	154,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	111,7	108,1	93,4	112,1

Источник: Минэкономразвития, http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20120725_06

Экспорт товаров в июне 2012 г., по оценке, составил 42,1 млрд. долларов США (95,3% к июню 2011 г. и 93,2% к маю 2012 года).

Импорт товаров в июне 2012 г., по оценке, составил 27,2 млрд. долларов США (97,9% к июню 2011 г. и 97,8% к маю 2012 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2012 г. составило 14,9 млрд. долл. США (в мае - 17,4 млрд. долл. США).

В июне 2012 г. инфляция составила 0,9%, с начала года – 3,2% (в июне 2011 г. - 0,2%, с начала 2011 года – 5,0 процента). Показатель инфляции за июнь к июню 2011 г. вырос до 4,3% с 3,6% в мае к маю 2011 года.

В июне продолжился рост российской экономики. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонности составил 0,2% к маю текущего года. Положительный вклад в рост ВВП внесли строительство и торговля, отрицательной динамикой характеризуются обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП в июне 2012 г. по отношению к соответствующему месяцу прошлого года замедлился до 3,8% (против 4,2% в мае). Во II квартале прирост ВВП к соответствующему периоду прошлого года замедлился до 3,9% (против 4,9% в I квартале). В целом за I полугодие прирост к соответствующему периоду прошлого года оценивается на уровне 4,4 процента.

Росстат опубликовал первую оценку использованного валового внутреннего продукта в I квартале 2012 года. Объем ВВП России за I квартал 2012 г. составил в текущих ценах 13490,6 млрд. рублей (на 4,9% выше соответствующего периода прошлого года, на 15,2% ниже уровня IV квартала 2011 года). Расходы на конечное потребление выросли на 5% по сравнению с I кварталом предыдущего года, валовое накопление – на 10,5%, в том числе на 15,0% - накопление основного капитала.

В июне прирост промышленного производства составил 1,9% к июню 2011 года.

Обрабатывающие производства возросли на 3,4% и обеспечили 91% вклада в общий рост промышленности. Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности обеспечен производством транспортных средств и оборудования (прирост производства на 14,8%), производством пищевых продуктов, включая напитки, и табака (8,1%), металлургическим производством и производством готовых металлических изделий (4,2%), производством кокса, нефтепродуктов (2,0%), производством прочих неметаллических минеральных продуктов (5,2 процента).

Прирост производства и распределения электроэнергии, газа и воды в июне составил 2,1%, вклад в общий рост промышленности – 7,2 процента.

Прирост добычи полезных ископаемых составил 0,2%, вклад в общий рост промышленности – 1,7 процента.

По данным Росстата, квартальная динамика промышленного производства к соответствующему кварталу прошлого года замедлилась до 2,3% против 4,0% в I квартале. В целом за период с начала года прирост промышленного производства составил 3,1% к уровню соответствующего периода прошлого года.

Таблица 6-2. Динамика промышленного производства

	2011 г.			2012 г.		
	I кв.	II кв.	Янв.-июнь	I кв.	II кв.	Янв.-июнь
Производство – всего	105,9	104,8	105,3	104,0	102,3	103,1
Добыча полезных ископаемых	103,3	101,7	102,5	101,9	100,4	100,9
Обрабатывающие производства	110,6	105,8	108,0	104,4	104,7	104,5
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	99,0	101,9	100,2	102,6	100,8	101,8

Источник: Минэкономразвития, http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20120725_06

С исключением сезонной и календарной составляющих промышленное производство в июне сократилось на 0,2 процента. Снижение обусловлено спадом в обрабатывающей промышленности (на 0,4 процента). Добыча полезных ископаемых после спада в марте-мае в июне стабилизировалась, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в июне на 0,4 процента.

Из отраслей инвестиционного спроса в июне сократилось производство транспортных средств и оборудования (-4,5%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (-0,1%) и пятый месяц подряд сокращается производство машин и оборудования (-3,9 процента). После падения в марте продолжается рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (2,6 процента).

В июне отрицательная динамика отмечается в отраслях сырьевого сектора: обработка древесины и производство изделий из дерева (-2,9%), целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (-2,4%), химическое производство (-1,9%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (-0,4%); продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов (1,3%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (1,3 процента).

Во II квартале в промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих замедлился рост производства и составил 0,4% против 1,5% в I квартале. Сокращение роста производства связано со спадом добычи полезных ископаемых и производства и распределения электроэнергии, газа и воды (по 0,3%), а также замедлением роста в обрабатывающих производствах (0,6% против 1,2% в I квартале).

По оценке Росстата, в июне инвестиции в основной капитал возросли по отношению к маю на 16,4 процента. Рост инвестиционной активности в июне замедлился – с учетом сезонного и календарного факторов инвестиции в основной капитал увеличились на 0,2% по отношению к маю (в мае прирост составлял 2,4 процента).

Продолжилось замедление прироста инвестиций к соответствующему месяцу прошлого года (4,7% в июне против 7,7% в мае, 7,8% в апреле и 17,0% в марте).

В результате во II квартале 2012 г. прирост инвестиций замедлился до 6,5% к уровню соответствующего квартала 2011 года (после 16,3% в I квартале).

Замедление роста инвестиций в основной капитал сопровождалось сокращением прибыли предприятий и организаций. В мае второй месяц подряд прибыль предприятий и организаций сократилась по отношению к соответствующему месяцу прошлого года – на 5,3% (после сокращения на 2,0% в апреле).

На этом фоне в июне 2012 года по отношению к июню прошлого года прирост объема кредитных средств, привлекаемых нефинансовыми организациями-резидентами, ускорился до 23,2% против 22,4% в мае текущего года. При этом в мае возобновился рост средневзвешенной ставки по кредитам, выданным в течение месяца, по сравнению с предыдущим месяцем ставка возросла на 0,1 процентного пункта и составила 12,2 процента.



Рисунок 2. Промышленное производство

Источник: МЭР, <http://www.economy.gov.ru/>



Рисунок 3. Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995 г. = 100%)

Источник: МЭР, <http://www.economy.gov.ru/>

В июне ослабление номинального эффективного курса рубля составило 5,2%, а в целом за январь-июнь 2012 г. (из расчета июнь 2012 г. к декабрю 2011 г.) - 1,8 процента. Реальный эффективный курс за июнь ослаб на 4,3%, в целом за первые шесть месяцев текущего года его ослабление оценивается в 0,4 процента. При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за июнь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару США составило 5,9%, к евро – 3,5%, к фунту стерлингов – 3%, к швейцарскому франку – 3,4%, к японской иене – 6,2%, к канадскому доллару – 3,7%, к австралийскому доллару – 5,6 процента. В целом за январь-июнь (из расчета июнь 2012 г. к декабрю 2011 г.) реальное ослабление рубля к доллару составило 3%, к фунту стерлингов – 1,3%, к канадскому доллару – 2%, укрепление к евро – 2,5%, к швейцарскому франку – 1,7%, к японской иене - 0,65%, к австралийскому доллару курс национальной валюты в реальном выражении практически не изменился.

В июне 2012 г. инфляция на потребительском рынке составила 0,9% после 0,5% в мае. За первую половину года цены возросли на 3,2% (год назад – на 5,0 процентов). В годовом исчислении (к июню прошлого года) инфляция составила 4,3% (9,4 % – годом ранее).

С января по май месячные темпы инфляции находились в диапазоне 0,3-0,6 процента. Основным фактором ускорения инфляции в июне стал значительный рост цен на плодоовощную продукцию, на фоне снижения курса рубля.

Базовая инфляция (БИПЦ), не учитывающая влияние сезонных и административных факторов, в июне находилась на уровне 0,4% (0,2% – в мае 2012 г.). С начала года БИПЦ составил 2,3% (3,8% – за первую половину 2011 года).

Участники опроса: Центр развития, Альфа-банк, Банк Москвы, БДО Юникон, ВР, Центр макроэкономических исследований (Сбербанк РФ), Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования Economist Intelligence Unit, Экономическая экспертная группа Энергопроманалитика (Росатом), Газпромбанк, HSBC Bank (RR), ING Bank Eurasia, Jones Lang LaSalle, JPMorgan, КАМАЗ, Лукойл, Oxford Economics, Ренессанс Капитал, Тройка-Диалог, Инвестиционный банк «Траст», UBS, UniCredit Bank, УРАЛСИБ, The Vienna Institute for International, Economic Studies.

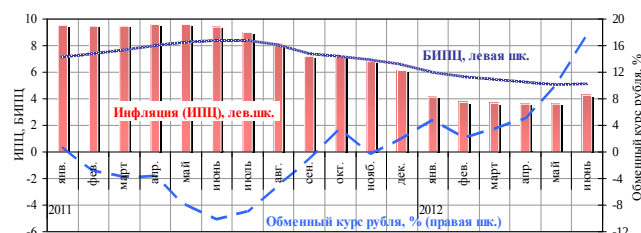


Рисунок 4. Инфляция и БИПЦ (прирост цен в %, к соответствующему месяцу предыдущего года)
Источник: МЭР, <http://www.economy.gov.ru/>

7. Обзор рынка загородной недвижимости

7.1 Тульская область

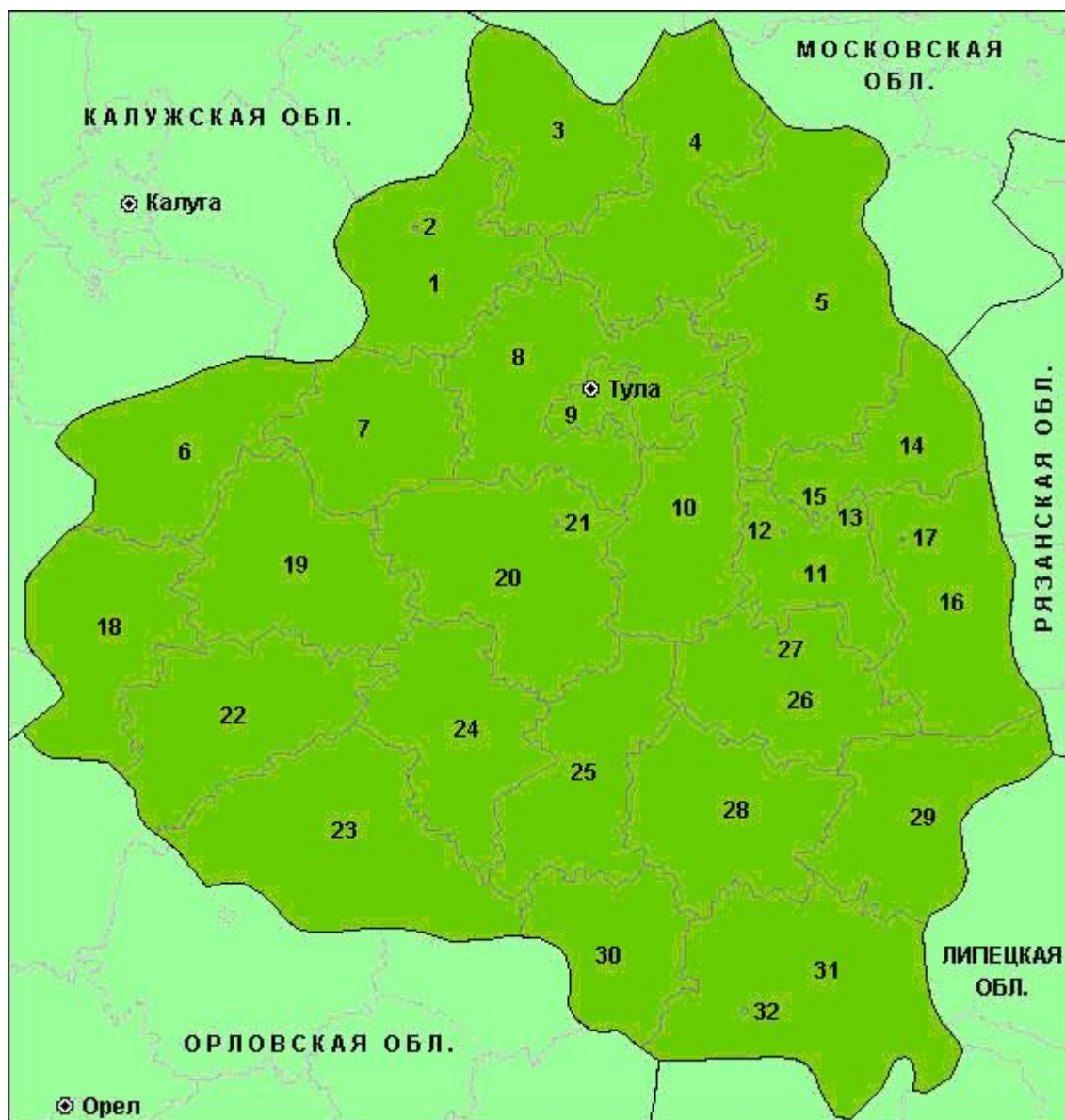


Рисунок 5. Карта Тульской области

Тульская область является субъектом Российской Федерации, частью Центрального федерального округа (ЦФО). Тульская область расположена в европейской части России. На севере граничит с Московской областью, на северо-востоке – с Калужской областью, на юге – с Липецкой областью, на юго-западе – с Орловской областью, на востоке – с Рязанской областью.

Общая площадь Тульской области:	2 567,9 тыс. га
Города областного назначения:	Тула
Расстояние от Тулы до Москвы:	193 км
Население области:	1 676 тыс. чел
Плотность населения:	65,2 чел. на 1км ²
Основные виды деятельности:	пищевая промышленность
Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения:	1 840,1 тыс. га
Общая площадь земель поселений:	222,1 тыс. га
Общая площадь земель промышленности:	60,0 тыс. га
Общая площадь земель лесного фонда:	280,9 тыс. га
Общая площадь земель запаса:	160,0 тыс. га
Общая площадь земель водного фонда:	1,8 тыс. га
Общая площадь земель особо охраняемых территорий и объектов:	3,0 тыс. га

Рисунок 6. Земельная карта Тульской области



В состав Тульской области входят 23 района

1. Алексинский р-н	17. Кимовск г.
2. Алексин г.	18. Белевский р-н
3. Заокский р-н	19. Одоевский р-н
4. Ясногорский р-н	20. Щекинский р-н
5. Веневский р-н	21. Щекино г.
6. Суворовский р-н	22. Арсеньевский р-н
7. Дубенский р-н	23. Чернский р-н
8. Ленинский р-н	24. Плавский р-н
9. г. Тула	25. Тепло-Огаревский р-н
10. Киреевский р-н	26. Богородицкий р-н
11. Узловский р-н	27. Богородицк г.
12. Узловая г.	28. Воловский р-н
13. Донской г.	29. Куркинский р-н
14. Новомосковский р-н	30. Каменский р-н
15. Новомосковск г.	31. Ефремовский р-н
16. Кимовский р-н	32. Ефремов г.

Аналитический центр Корпорации "ИНКОМ" оценил ситуацию на рынке загородной недвижимости за пределами Московской области. По состоянию на начало сентября в семи соседних с Подмосковьем областях 98% предложения относится к эконом-классу.

Согласно данным аналитического центра Корпорации "ИНКОМ", к началу сентября на первичном загородном рынке семи областей, смежных с Подмосковьем, в стадии первичных продаж находилось 189 коттеджных поселков. Общее количество объектов выставленных на продажу во Владимирской, Калужской, Рязанской, Смоленской, Тверской, Тульской и Ярославской областях составило 16 072 шт. Для сравнения: по состоянию на начало сентября в Московской области насчитывалось 618 коттеджных поселков, 45 603 объектов в первичной продаже.

Интересен и тот факт, что большая часть предложений, а именно 80% поселков, расположенных в соседних областях, тяготеют к границам Подмосковья. Это в свою очередь подтверждает гипотезу о том, что такие проекты ориентированы преимущественно на московских покупателей.

Наиболее застраиваемыми являются Калужская и Тульская области, где расположено 52 и 50 организованных загородных поселков соответственно. Популярность данных районов обусловлена высокой пропускной способностью прилегающих трасс, а также обилием качественных природных характеристик на их территории: лесов и водоемов. Минимальное число поселков отмечено в Смоленской области – здесь в первичной продаже находится всего 3 девелоперских проекта.

Основной объем предложения за пределами Московской области состоит из готовых домовладений или участков с подрядом на строительство – их доля составляет 54,8%. Чуть меньше поселков предлагают участки без подряда – 43,5%. Из всех объектов, выставленных на продажу, 98% относится к эконом-классу.

Средняя цена предложения за объект по всем областям зафиксирована на уровне 4,8 млн. руб., в то время как цена реализации заметно выше – 5,1 млн. руб. Этот факт свидетельствует о высокой доле в продажах готовых домовладений. В этом смысле соседние области существенно отличаются от Московской, где продаются, в основном, самые дешевые объекты на стадии строительства. Лидером по числу сделок стала Тульская область. Структура спроса по форматам недвижимости имела следующий вид – 52% всей реализации пришлось на участки без подряда, 46% – на коттеджи или участки с подрядом. Доля сделок с таунхаусами и квартирами в малоэтажных многоквартирных домах составила 2% и 1% соответственно.

Прогноз развития земельного рынка:

Как сообщил губернатор Тульской области Владимир Груздев, власти Тульской области, где чуть более 1% земель находятся в собственности региона, создадут земельный банк, что позволит упростить выделение площадок для потенциальных инвесторов.

Он рассказал журналистам, что на сегодняшний день 99% земель либо бесхозные, либо принадлежат частным лицам, либо муниципальным образованияам, «которые практически этой землей не занимаются». И получается, сказал он, что при таком раскладе даже инвесторам предложить нечего.

Поэтому, сообщил Груздев, в ближайшее время в тульском регионе будет создан областной земельный банк, куда муниципалитетам будет предложено в добровольном порядке передать те земли, которыми они распоряжаются.

Данный раздел составлен по информации:

Интернет-портал «Istikon» - <http://www.istikon.ru/news/detail.php?ID=149313>;

Информация агентства недвижимости «Инком»

7.2 ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

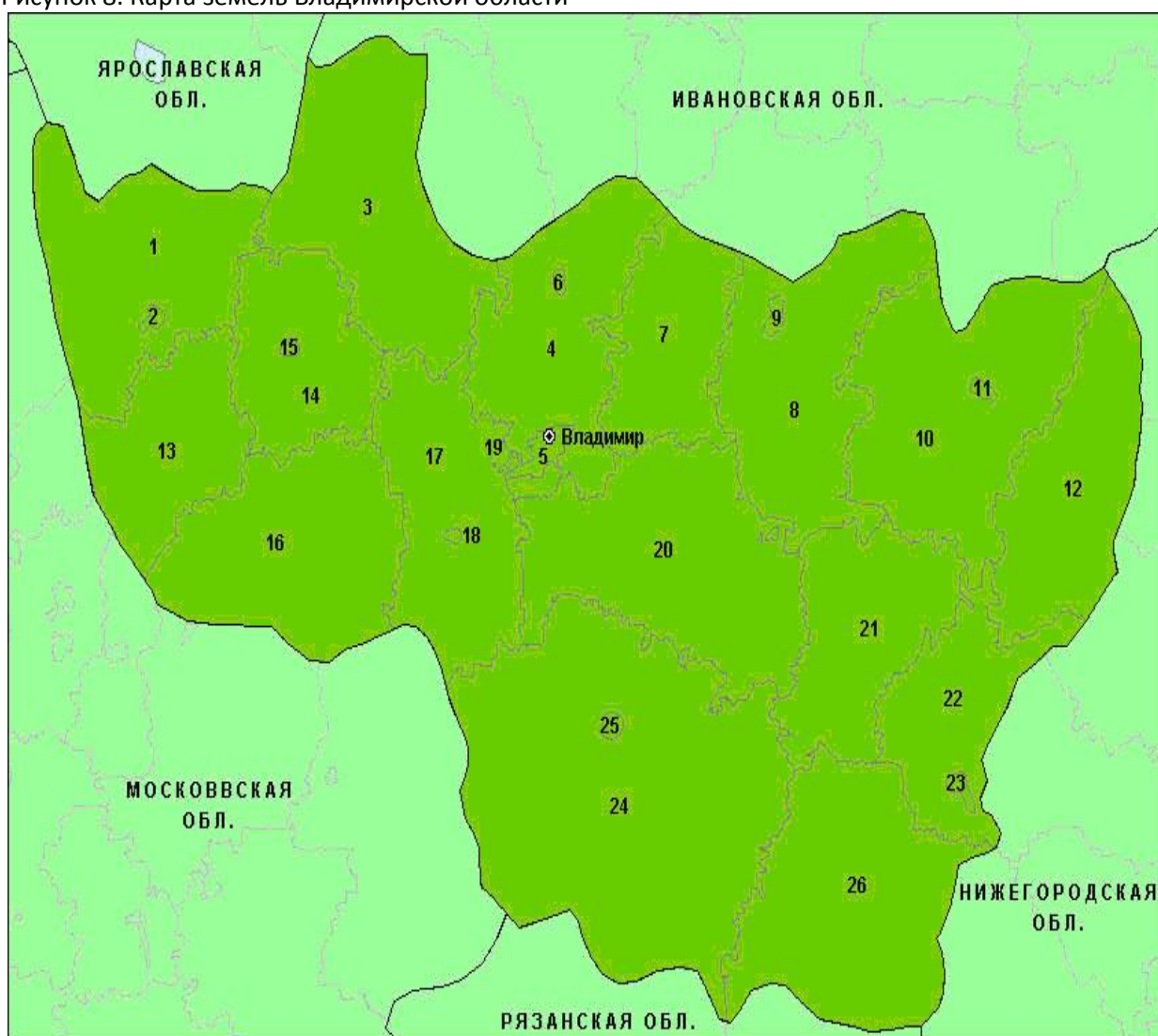


Рисунок 7. Карта Владимирской области

Владимирская область расположена в центральной части России. На западе и юго-западе граничит с Московской областью, на юге – с Рязанской областью, на севере – с Ярославской и Ивановской областями, на востоке и юго-востоке – с Нижегородской областью.

Общая площадь Владимирской области:	2908,4 га
Города областного назначения:	Владимир
Расстояние от Владимира до Москвы:	180 км
Население области:	1525 тыс. чел
Плотность населения:	52,6 чел. на 1км ²
Основные виды деятельности:	машиностроение, металлообработка
Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения:	991,3 тыс. га
Общая площадь земель поселений:	202,9 тыс. га
Общая площадь земель промышленности:	131,0 тыс. га
Общая площадь земель лесного фонда:	1482,4 тыс. га
Общая площадь земель запаса:	89,5 тыс. га
Общая площадь земель водного фонда:	10,9 тыс. га
Общая площадь земель особо охраняемых территорий и объектов:	0,4 тыс. га

Рисунок 8. Карта земель Владимирской области



В состав Владимирской области входят 16 районов

1. Александровский р-н	16. Петушинский р-н
2. г. Александров	17. Собинский р-н
3. Юрьев-Польский р-н	18. г. Собинка
4. Суздальский р-н	19. г. Радужный
5. г. Владимир	20. Судогодский р-н
6. г. Суздаль	21. Селивановский р-н
7. Камешковский р-н	22. Муромский р-н
8. Ковровский р-н	23. г. Муром
9. г. Ковров	24. Гусь-Хрустальный р-н
10. Вязниковский р-н	25. г. Гусь-Хрустальный
11. г. Вязники	26. Меленковский р-н
12. Гороховецкий р-н	
13. Киржачский р-н	
14. Кольчугинский р-н	
15. г. Кольчугино	

Более половины земельного фонда области занимает категория земель лесного фонда 1482,4 тыс.га, на долю которого приходится 51,0 %. Доля земель сельскохозяйственного назначения составляет 33,9 %, или 991,3 тыс.га. На долю категории земель населенных пунктов приходится 7,0 % территории или 202,9 тыс. га. Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 4,5 % территории области, или 131 тыс.га. В категорию земель водного фонда входят наиболее крупные реки и озера области, эта категория составляет 0,4 %, или 10,9 тыс.г

Площадь категории земель сельскохозяйственного назначения в 2011 г. уменьшилась и составила 1,5 тыс. га, из них:

- 117 га переведено в категорию земель промышленности;
- 1319 га переведено в земли населенных пунктов.
- 3 га переведено в земли особо охраняемых территорий.

В 2010 году переведено в установленном порядке из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и иного специального назначения 117 га, из них:

- 59 га в Александровском районе: под размещение многофункционального комплекса (Постановления Губернатора Владимирской области от 26.07.2010 г. №860, от 30.09.2010 г. №1039), под размещение производства металлопластиковых труб (Постановление Губернатора Владимирской области от 12.02.2010 г. №118), под разработку карьера кирпичных суглинков и строительных песков (Постановление Губернатора Владимирской области от 01.06.2010 г. № 641), под строительство завода быстровозводимых жилых домов на основе объемно-модульной технологии (Постановление Губернатора Владимирской области от 12.08.2010 г. № 907);
- 14 га в Вязниковском районе: под размещения АЗС (Постановление Губернатора Владимирской области от 24.09.2010 г. № 1027), под расширение комплекса придорожного сервиса (Постановление Губернатора Владимирской области от 03.02.2010 г. №74);
- 1 га в Гороховецком районе для строительства АЗС (Постановление Губернатора Владимирской области от 20.10.2009 г. № 862);
- 8 га в Муромском районе под размещение комплекса придорожного сервиса (Постановление Губернатора Владимирской области от 30.04.2010 г. № 525);
- 4 га в Петушинском районе под размещение комплекса придорожного сервиса и АЗС (Постановление Губернатора Владимирской области от 29.07.2010 г. 867);
- 9 га в Собинском районе для размещения кладбища (Постановление Губернатора Владимирской области от 10.03.2010 г. № 218);
- 22 га в Судогодском районе для добычи полезных ископаемых (Постановление Губернатора Владимирской области от 05.02.2010 г. № 85).

Из категории земель сельскохозяйственного назначения переведено 1319 га в земли населенных пунктов, из них:

- 26 га в Александровском районе в связи с изменениями границ д. Аксеновка Андреевского сельского поселения на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 15.06.2010 г. №698.
- 3 га в Камешковском районе в связи с изменением границ д. Бураково Сергеихинского сельского поселения на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 25.12.2009 г. №1122.
- 247 га в Киржачском районе в связи с изменением границ Филипповского сельского поселения на основании Генерального плана муниципального образования, утвержденного решением Совета народных депутатов от 28.04.2010 №67/954.
- 22 га в Меленковском районе в связи с изменением границ населенных пунктов: д. Иватино Даниловского сельского поселения на основании Постановления

Губернатора Владимирской области от 26.11.2010 № 1258; с. Казнево Ляховского сельского поселения на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 02.10.2010 г. № 1068; с. Илькино Илькинского сельского поселения на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 20.07.2010 г. № 833;

- 55 га в Муромском районе в связи с изменением границы населенного пункта с. Ковардицы на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 25.12.2009 г. № 1124.
- 77 га в Петушинском районе в связи с изменением границ населенных пунктов д. Черкасово Пекшинское сельское поселение на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 31.12.2009 г. №1154; д. Желтухино Пекшинского сельского поселения на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 06.10.2009 г. № 83; д. Старые Петушки Петушинского сельского поселения на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 06.10.2009 г. №832.
- 6 га в Судогодском районе в связи с изменением границы населенного пункта д. Попелёнки Лавровского сельского поселения на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 05.11.2009 г. № 906; д. Трухачево Лавровского сельского поселения на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 31.12.2009 г. № 1153.
- 883 га в Суздальском районе в связи с изменением границ Павловского сельского поселения на основании Генерального плана муниципального образования, утвержденного решением Совета народных депутатов от 27.05.2009 г. № 47, изменение границ Новоалександровского сельского поселения на основании Постановления Губернатора Владимирской области от 31.12.2009 г. №1150.

Из земель запаса переведено 63 га из них:

- в земли особо охраняемых территорий – 3 га;
- в земли сельскохозяйственного назначения - 60 га.
- 3 га в Гусь – Хрустальном районе из земель запаса переведено в категорию земель особоохраняемых территорий под строительство дома охотника (Постановление Губернатора Владимирской области от 01.09.2010г. № 967);
- 27 га в Ковровском районе из земель запаса переведено в категорию земель сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства (Постановление Губернатора Владимирской области от 21.06.2010 г. № 708);
- 33 га в Селивановском районе из земель запаса переведено в земли сельскохозяйственного назначения под организацию крестьянского (фермерского) хозяйства (Постановление Губернатора Владимирской области от 21.04.2010 г. № 482).

Земли сельскохозяйственного назначения

Площадь категории земель сельскохозяйственного назначения составляет 986,7 тыс. га. Эти земли, в основном, используются сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами, занимающимися производством товарной сельскохозяйственной продукции.

К этой категории относятся также земли, используемые за границами населенных пунктов для производства сельхозпродукции, используемой в личных целях (садоводство, огородничество, животноводство, сенокошение и пастьба скота).

В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых составляет 844,1 тыс. га (по сравнению с прошлым годом уменьшение составило на 1,5 тыс. га). Это связано с включением земель в границы населенных пунктов.

Площадь земель под лесами и лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд, в данной категории земель составляют 91,4 тыс. га.

Общая площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 142,6 тыс.га. Это - земли под зданиями, сооружениями,

внутрихозяйственными дорогами, защитными древесно-кустарниковыми насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства.

В течение 2010 года в составе земель сельскохозяйственного назначения продолжал формироваться фонд перераспределения земель (таблица 1.3), его площадь увеличилась на 10,1 тыс. га. Наибольшее увеличение произошло в Вязниковском районе (5805 га), в Камешковском районе (2129 га) в Судогодском районе (675 га).

Основанием включения земельных участков в фонд перераспределения являлись решения исполнительных органов власти о переводе в него земель сельскохозяйственного назначения в случае добровольного отказа сельскохозяйственных предприятий от земельных участков.

Кроме того, на первом этапе земельной реформы с 1992 по 2000 годы при приватизации земель в сельскохозяйственных организациях в соответствии с Указом Президента РСФСР «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», 40,9 тыс. га были включены в фонд перераспределения земель запаса, и в настоящее время учитываются там же.

Земли населенных пунктов

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

По состоянию на 1 января 2011 года площадь земель населенных пунктов составляет 205,9 тыс. га или 7,0 % земельного фонда области, увеличение в течение года на 1,5 тыс.га.

Увеличение связано с включением земель с/х назначения в границы сельских населенных пунктов согласно решениям, принятым соответствующими органами государственной власти.

В структуре земель населенных пунктов наибольший удельный вес приходится на земли сельскохозяйственного использования 98,9 тыс. га и земли общего пользования 28,3 тыс. га. Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность, занимают 19,2 тыс. га.

По состоянию на 1 января 2011 года 22 города и 19 поселков городского типа занимают 74 тыс. га.

На землях городов и поселков преобладают земли жилой застройки, на их долю приходится 13,6 тыс. га или 18,3 %, земли лесопарков составляют 13,6 тыс. га (18,4%). На долю земель сельскохозяйственного использования приходится 10,1 тыс. га (14 %), а земли промышленности и земли транспорта занимают 7,9 тыс. га (10,6 %).

Сельские населенные пункты занимают 131,9 тыс. га земель (площадь увеличилась по сравнению с прошлым годом на 1,5 тыс. га). В этой категории преобладают земли сельскохозяйственного использования – 88,8 тыс. га (67,3 %), на земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 6,6 тыс. га (5 %), земли промышленности и земли транспорта – 3,9 тыс. га (3 %).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

В данную категорию включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

Общая площадь земель рассматриваемой категории на 1 января 2011 года составила 131,8 тыс.га.

Земли промышленности и иного специального назначения включают территории промышленных предприятий, автомобильного, железнодорожного транспорта, войсковых частей, земли трубопроводов и прочих предприятий, расположенных за границей населенных пунктов. Земли промышленности в данной категории занимают 6,7 тыс. га (5 %), земли транспорта – 21 тыс.

га (16 %), земли для обеспечения космической деятельности – 0,2 тыс. га (0,2 %), земли обороны и безопасности – 74,2 тыс. га (56,1 %), земли иного специального назначения – 29,6 тыс. га (22,3 %).

В структуре угодий, вошедших в состав данной категории земель, преобладают площади, занятые лесами и древесно-кустарниковой растительностью – 97,4 тыс. га или 72 %, из них 68,4 тыс. га (70 %) – это земли обороны и безопасности.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. В целях их сохранения они изымаются полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота постановлениями органов власти.

По данным государственного учета, по состоянию на 1 января 2011 года, площадь этой категории составляет 0,4 тыс. га.

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов занимают 0,1 тыс. га. Земли рекреационного назначения составляют 0,3 тыс. га. В данную категорию включены, в основном, профилактории, дома отдыха, туристические базы.

Помимо этого, земли с особым режимом использования имеются и в других категориях земель. Общая площадь земель особо охраняемых природных территорий в области составляет 453,4 тыс. га. В целях сохранения типичных и уникальных природных комплексов, охраны редких видов растений и животных в области созданы национальный парк «Мещера», общая площадь которого составляет 118,8 тыс. га, из них 72 тыс.га – это земли лесного фонда, 34 заказника, из них 2 зоологических заказника федерального значения, 175 природных объектов объявлено памятниками природы и историко-ландшафтными комплексами.

Земли лесного фонда.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к данной категории относят лесные и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, участки, занятые питомниками и т. п.). К нелесным отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги, и др.).

Площадь земель лесного фонда на 1 января 2011 года составляет 1481,5 тыс. га (51 % территории области) и включает лесные (1427,3 тыс. га) и нелесные (54,2 тыс. га) земли. Из общей площади лесных земель 1376,4 тыс. га покрыто лесами, остальная часть – 50,9 тыс. га занята лесными питомниками, рубками, прогалинами, пустырями.

Площадь сельскохозяйственных угодий в составе лесного фонда составляет 8 тыс. га, из них сенокосов 6,6 тыс. га, водные объекты занимают 3,2 тыс. га, застроенные территории – 0,7 тыс. га, дороги – 12,6 тыс. га, болота – 14,5 тыс. га, нарушенные земли – 0,9 тыс. га, прочие – 14,3 тыс. га.

В целом по области лесопокрытыми землями, включенными в состав других категорий земель, занято 1523,9 тыс. га.

Земли водного фонда.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации к землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Земли водного фонда в области занимают 10,9 тыс. га (0,4%). По сравнению с прошлым годом в площади данной категории земель изменений не произошло. В эту категорию включены реки, озера, водохранилища области, не учтенные в других категориях земель, это реки: Ока, Клязьма, Судогда, Б. Киржач и др., озера: Великое, Святое, Смехра и др.

Земли запаса

Землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли.

Площадь категории земель запаса в области 91,2 тыс. га (3,1 % территории области). Наибольший удельный вес в структуре угодий данной категории приходится на сельскохозяйственные угодья, их площадь составляет 41 тыс. га или 46,0 %.

Данный раздел составлен по информации:

Интернет-портал «Месторождения, карьеры России» - www.tvernedra.ru/content/Zemuchastkivladobl.html;

Коммуникационная Группа «Земер»;

Компания Гео Девелопмент - www.geodevelopment.ru

www.blackwood.ru.

8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это такое использование не занятого земельного участка или земельного участка с улучшениями, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода.

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

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены или могут быть разрешены соответствующими экспертными и сертифицирующими организациями.

Финансовая осуществимость: рассмотрение вопроса о том, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование даст приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение вопроса о том, какое из финансово осуществимых использований принесет максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования имущества, потенциальному покупателю необходимо ответить на два вопроса:

Насколько планируемый вариант использования отвечает потребностям, сложившимся на рынке. Ответ на данный вопрос требует изучения рынка и анализа конкуренции.

Каковы затраты на реализацию планируемого варианта использования имущества? Для ответа требуется анализ:

- рыночного спроса;
- правовой обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Законодательно разрешенным использованием земельного участка является использование под дачное строительство. Таким образом, оценка будет проводиться исходя из юридически разрешенного использования.

Оценка движимого имущества проводится исходя из его прямого функционального назначения.

Оценка комплектов домов из оцилиндрованного бревна проводится исходя из их функциональных характеристик, обуславливающих применение.

9. Процесс оценки

9.1 ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ИЗ НИХ

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

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

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

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

9.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и, исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износ при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как полную стоимость воспроизводства объекта (либо полную стоимость замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость прав на землю.

Под полной стоимостью воспроизводства понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструктивных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной (либо продающей - для машин и оборудования) организации и инвестора.

Под полной стоимостью замещения понимаются затраты по воссозданию объекта аналогичного по функциональным свойствам из современных конструктивных материалов и при современной технологии, включая в них прибыль строительной (либо продающей - для машин и оборудования) организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость;

СЗ – стоимость прав на земельный участок;

С_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения объекта недвижимости, без учета износа;

И_{физ} – физический износ;

И_{фун} – функциональный износ;

И_э – экономический (внешний) износ.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
2. Расчет рыночной стоимости возведения новых аналогичных объектов.
3. Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объектов недвижимости.
4. Уменьшение стоимости воспроизводств (или замещения) объектов на сумму износа.
5. Добавление к рассчитанной стоимости объектов стоимости прав на землю.

Сравнительный подход

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Очевидно, что цена текущих продаж аналогичных объектов наилучшим образом отражает рыночные условия (естественно, при стабильном рынке и наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов).

В рамках настоящего Отчета, возникает необходимость проводить оценку по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения для оцениваемого объекта.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений на первичном рынке коммерческой недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Обычно выделяют два метода доходного подхода:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

Для обоих методов ставки и коэффициенты определяются на основе данных рынка с использованием принципов полезности, ожидания и замещения.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Оценка объекта недвижимости с помощью данного метода осуществляется следующим образом:

- определяются период расчета и интервалы для расчета денежных потоков;
- рассчитываются прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию, то есть, денежные средства, полученные от будущей продажи объекта в конце периода владения;
- определяется ставка дисконта;
- прогнозируемые будущие доходы дисконтируются в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражающих состояние и ожидание рынка.

Процесс расчета текущей стоимости заключается в дисконтировании каждого денежного потока соответствующей ему ставкой дисконтирования и последующем сложении всех полученных значений текущей стоимости:

$$PV = \frac{C_1}{1+i_1} + \frac{C_2}{(1+i_2)^2} + \frac{C_3}{(1+i_3)^3} + \dots = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i_t)^t},$$

где: **PV** – текущая стоимость,

C_t – денежный поток периода **t**,

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода **t**.

При прогнозировании денежных потоков используют реконструированные отчеты о доходах. При этом можно прогнозировать тенденции изменения как доходной, так и расходной частей Отчета. Прогнозирование осуществляется на основании рыночных данных, полученных после изучения Отчета о доходах и расходах для оцениваемого объекта или для подобных ему, а также согласно прогнозам крупнейших агентств недвижимости относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Чтобы посчитать денежные потоки за прогнозный период, нужно тщательно проанализировать информацию о доходах и расходах от объекта недвижимости, имевших место в прошлом, а после, изучив текущее состояние рынка недвижимости и динамику изменения его основных характеристик, спрогнозировать доходы и расходы на основе реконструированного Отчета о доходах.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько уровней дохода от объекта в определённой последовательности:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (ПВД)– это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости.

Действительный валовой доход (ДВД) – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате и прочих доходов от недвижимости.

Чистый операционный доход (ЧОД). Определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов и резервного фонда на восстановление.

Ставка дисконтирования – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

Существует несколько способов расчета ставки дисконтирования, из которых к оценке объектов недвижимости могут быть применены:

- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга;
- метод кумулятивного построения.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок экономических показателей инвестиций в недвижимость.

Метод кумулятивного построения. Данная модель предусматривает построение ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются необходимые компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов, а также позволяет вносить специальные поправки на различия между потоками доходов от недвижимости и прочими доходными потоками.

Таким образом, ставка капитализации по модели кумулятивного построения включает:

- безрисковую норму доходности;
- норму доходности, покрывающую несистематические риски, характерные для оцениваемого объекта.

Для получения текущей стоимости денежных потоков по объекту недвижимости необходимо продисконтировать чистый денежный поток, а затем суммировать величины дисконтированных денежных потоков по всем прогнозным годам и к этой величине прибавить продисконтированную стоимость объекта в постпрогнозный период.

При прогнозировании потока реверсии применяется капитализация дохода постпрогнозного периода.

Коэффициенты текущей стоимости денежных потоков в прогнозный период рассчитываются на середину года, так как ДП в прогнозный период поступают в течение всего года:

$$K = 1 / (1 + R)^{0,5}, \text{ где:}$$

- степень 0,5 - для первого года прогноза;
- степень 1,5, 2,5, 3,5 и 4,5 для второго, третьего, четвертого и пятого годов соответственно.

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся на уровне, близком к нынешнему. Основные предпосылки и допущения таковы метода:

- величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала;

- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Капитализация представляет собой деление текущего дохода на соответствующую норму прибыли, в результате чего оценивают величину потока дохода.

При применении данного метода рассчитываются те же уровни дохода от объекта, что и при методе ДДП. Ставка капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения с использованием метода мониторинга для подтверждения полученного результата.

Согласование результатов

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

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

1. Тип, качество и обширность информации, используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

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

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

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

где:

- C – средневзвешенная рыночная стоимость;
- C_1 – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;
- C_2 – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;
- C_3 – рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;
- $K_1; K_2; K_3$ – весовые коэффициенты.

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

Выбор подходов к оценке имущества

Исходя из задания на оценку в данном отчете применялся только затратный подход, в рамках которого определяется рыночная стоимость замещения.

9.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Рыночная стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Традиционно считается, что наиболее надежным способом определения рыночной стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относятся метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

К доходному подходу относятся: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, Оценщик пришел к следующему выводу о возможности использования методов определения рыночной стоимости земельных участков:

- Доходный подход применяется к земельным участкам способным приносить доход. Данный подход широко применяется к оценке участков предприятий добывающей промышленности;
- Затратный подход базируется на том, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдутся приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания;
- Для расчета рыночной стоимости земельного участка был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

9.4 ВЫБОР ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Основные этапы оценки при данном подходе:

- расчет чистого дохода от функционирования всей производственной системы;
- вычленение части дохода, относящейся на весь парк машин и оборудования;
- определение текущей стоимости парка машин и оборудования;
- текущая стоимость одной единицы оборудования или машины рассчитывается с помощью долевого коэффициента от балансовой стоимости машинного парка.

Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств и объектов труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса.

Оцениваемое имущество не является единой частью законченного производственного комплекса.

Исходя из вышеизложенного, применение доходного подхода для определения рыночной стоимости данного оцениваемого движимого имущества не представляется возможным.

Сравнительный подход.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Основой данного метода является сбор информации о ценах сделок на данном сегменте рынка с подобными объектами. При этом необходима достаточно большая информационная база о совершенных сделках с определенной экспозицией.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии.

Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок при отсутствии вторичного рынка.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта;
- установление оцениваемого объекта и отобранных для сравнения характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Физический износ определяется на основании методов описанных в затратном подходе.

Затратный подход.

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

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

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

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

Базовой стоимостью в затратном подходе является стоимость воспроизводства объекта как нового, из которой вычитаются все три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Стоимость воспроизводства объекта как нового определяется затратами на воссоздание новых основных фондов в современных условиях, их точной копии с использованием аналогичных материалов и сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют исходя из реально сложившихся на дату оценки условий воспроизводства основных фондов: договорных цен, сметных расценок на проведение установки и монтажа оборудования и т.д.

Методы затратного подхода.

Методы затратного подхода можно разделить на 2 группы:

1. *Методы, основанные на способах прямого определения затрат*, применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:

- *поэлементный расчет затрат*, который заключается в суммировании стоимости отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
- *метод анализа и индексации имеющихся калькуляций*, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенных расходов), приводя их тем самым к современному уровню цен.

2. *Методы, основанные на способах косвенного определения затрат*, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:

- *метод замещения или аналого-параметрический метод*, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;
- *индексный метод* (по трендам изменение цен);
- *метод статистического моделирования стоимости* как разновидность метода замещения. По статистическим данным о ценах и параметрах нескольких однотипных объектов методом корреляционного (взаимовлияющего) анализа с использованием прикладных компьютерных программ разрабатывают модель расчетной стоимости;
- *метод удельных ценовых показателей* заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

Методы определения накопленного износа.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть как восстановимым, так и не восстановимым.

В целях определения этого типа износа учитывается возраст объекта оценки и его фактическое состояние.

Процент физического износа объекта определяется с учетом конструктивных особенностей оцениваемого объекта.

Существует ряд методов определения физического износа машин и имущества:

Экспертные:

- Метод эффективного возраста;
- Метод экспертизы состояния.

Экономико-статистические:

- Метод снижения доходности;
- Метод стадии ремонтного цикла.

Экспериментально-аналитические:

- снижения потребительских свойств;
- Метод поэлементного расчета;
- Прямой метод.

Экспертные методы основываются на суждении эксперта о фактическом состоянии машины исходя из ее внешнего вида и условий эксплуатации.

Экономико-статистические методы применимы в тех случаях, когда имеется достоверная информация об эксплуатационных и экономических показателях имущества в ретроспективном периоде.

Экспериментально-аналитические методы требуют проведения испытаний объекта оценки.

Кроме того, на степень обесценивания имущества влияет уровень инфляции, изменение конъюнктуры рынка, смена поколений имущества, внедрение новых технологий, изменение стоимости ремонта и запасных частей и множество других факторов

Метод экспертизы состояния определяет износ машин и имущества в соответствии с оценочной шкалой. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 9-1. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Характеристика технического состояния оборудования	Коэфф. Износа, ки, физ
Новое оборудование в отличном состоянии, возможны лишь приработочные отказы	до 0,05
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	0,05-0,20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Оборудование после капитального ремонта, в хорошем состоянии	0,20-0,35
Оборудование в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	0,35-0,50
При работе оборудования наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	0,50-0,75
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	0,75-0,90
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	свыше 0,90

Метод эффективного возраста базируется на допущении о том, что можно достаточно достоверно определить остающийся срок службы

$$B_3 = B_{cc} - B_{ост}$$

Величину коэффициента износа имущества определяют по формуле:

$$K_u = B_3 / B_{cc} \times 100\%,$$

где: K_u – коэффициент износа;

B_3 – эффективный возраст;

B_{cc} – срок службы (продолжительность экономической жизни).

Также значения коэффициентов износа определяются сопоставлением цен продаж $C_{втор}$ на вторичном рынке, техническое состояние и износ которых известен, с ценами C новых идентичных машин. В этом случае коэффициент износа находился по формуле:

$$k_{и, физ} = (C - C_{втор}) / C$$

При определении стоимости подержанного оборудования с применением различных подходов не всегда приходится учитывать все три вида износа.

В частности при применении сравнительного подхода определение физического износа часто требуется для корректировки цен близких аналогов по степени износа. Считается, что в этих ценах уже учтен функциональный и внешний экономический износы машин, практически одинаковых с объектом оценки.

Поэтому при использовании сравнительного подхода требуется определение лишь физического износа для корректировки цен близких аналогов по степени износа, если это необходимо.

Общий вид формулы для определения рыночной стоимости на основе сравнительного подхода выглядит следующим образом:

$$C = C_{ан} * (1 - k_{и, физ, оц}) / (1 - k_{и, физ, ан}),$$

где:

$k_{и, физ, оц}$ и $k_{и, физ, ан}$ – коэффициенты физического износа объекта и близкого аналога соответственно.

Функциональный износ является потерей в стоимости машин и имущества, вызванной появлением новых технологий или вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как-то моральное устаревание использованных материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций.

Внешний износ (экономическое устаревание) – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества продукции и т.п.

Установлены следующие наиболее сильно влияющие на коэффициент остаточной стоимости факторы:

- Прекращение выпуска данной модели оборудования и, соответственно, прекращение выпуска запасных частей к оборудованию данной модели на момент оценки. Этот фактор, в котором проявляется и моральное, и внешнее устаревание, вызывает понижение цен на 20 – 25 %.
- Дефекты эксплуатации, не связанные с износом рабочих органов имущества. К ним относятся отдельные внешние повреждения (сколы, вмятины, царапины, коррозия, повреждение окраски и т.д.). Каждый такой дефект вызывает 0,5 – 1 % снижения стоимости, а в совокупности дефекты эксплуатации могут понизить стоимость на 10 %.
- Недоукомплектованность (некомплект) в запасных частях, инструменте, приспособлениях и т.д. приводит к снижению стоимости имущества на величину стоимости недостающих частей и затрат на устранение недостатков. При этом стоимость имущества снижается дополнительно на 3-4 %, вызванных снижением товарной стоимости.

После определения коэффициентов физического, функционального и внешнего износов одним из вышеперечисленных методов, рассчитывается коэффициент общего (накопленного) износа, и уже на его сумму уменьшается полная восстановительная стоимость объекта оценки.

Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода проводится в следующей последовательности:

- сбор информации об объекте оценки (сведения о затратах на приобретение, транспортировку, монтаж и др.) и об аналогичных или об идентичных объектах (сведения об их ценах, основных характеристиках и параметрах);

-
- анализ объекта оценки (анализ калькуляции). Выделение, при необходимости, из целого объекта его составных частей;
 - изучение зависимости между ценами на объекты-аналоги и их параметры;
 - подбор для каждого оцениваемого объекта наиболее подходящего метода оценки и проведение необходимых расчетов для определения стоимости;
 - определение для каждого объекта оценки потерь стоимости в результате всех видов износа (физического износа, функционального и экономического устаревания);
 - определение рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа.

В данном отчете применялся сравнительный подход к оценке движимого имущества.

На основании сравнительного подхода определялась стоимость оборудования аналогов нового, к которому в настоящее время обнаружить не представляется возможным ввиду применения новых технологий.

10. Определение рыночной стоимости земельных участков на основании сравнительного подхода

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

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

При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Сравнительный подход включает следующие этапы:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые в наибольшей степени сходны с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по отобранным объектам о времени и цене продажи, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках, ограничений на использование, условиях сделки, др.;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по перечисленным параметрам;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сравниваемым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиками было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

Метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

В соответствии с методом сравнения рыночных продаж, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сопоставимых) объектов, после корректировки этих цен на отличия между оцениваемым Объектом и объектами-аналогами.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о последних сделках купли-продажи объектов, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки продажной цены (цены предложения) объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Принято выделять 5 основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;

- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применялись количественные и качественные методики.

10.1 СБОР ИНФОРМАЦИИ ОБ АНАЛОГАХ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о последних сделках купли-продажи помещений, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта экспертом было проведено исследование текущего состояния рынка недвижимости.

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

Таблица 10-1. Описание объектов аналогичных оцениваемым в Тульской области.

Объекты	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	ноябрь 2012 г.	ноябрь 2012 г.	ноябрь 2012 г.	ноябрь 2012 г.
Правовой статус объекта	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	при допущении отсутствия обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь земельного участка, соток	-	10	10	12	10
Местоположение	Тульская область, Заокский район	Тульская область, Заокский район, д. Новоселки (Малаховский с/о)	Тульская область, Алексинский район, Егнышевка	Тульская область, Заокский район, Заокский рп	Тульская область, Заокский район, Ненашево
Наличие коммуникаций на участке	нет	по границе	газ, электричество	электричество	по границе
Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Назначение участка	для садоводства, а также отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений)	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство
Цена предложения, руб. за сотку		3 200	7 500	11 583	12 000
Источник информации	-	Интернет - портал "Roszem", Лот № 184099	Группа компаний "ЗЕМЛЯ"	Интернет - портал "Из рук в руки", № 242395395	Интернет - портал "Из рук в руки", № 242855108
Интернет-сайт	-	www.roszem.ru	www.zemlya-tula.ru	www.irr.ru	www.irr.ru
Контактный телефон	-	7 (952) 1854135, Андрей	8 (910) 5877065, Галина Михайловна	8 (905) 7777592, Татьяна	8 (919) 0740560, Евгения

Таблица 10-2. Описание объектов аналогичных оцениваемым во Владимирской области.

Объекты	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	ноябрь 2012 г.	ноябрь 2012 г.	ноябрь 2012 г.
Правовой статус объекта	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	при допущении отсутствия обременений	Нет	Нет	Нет
Площадь земельного участка, соток	-	10	22,00	100
Местоположение	Владимирская область, Киржачский район	Владимирская область, Киржачский район, СНТ "Бобковское раздолье", вблизи г. Киржач	Владимирская область, Киржачский район, г. Киржач, «СНТ-Лесное»	Владимирская область, Киржачский район, д. Бабурино
Наличие коммуникаций на участке	нет	оплачено подключение электричества	нет	нет
Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Назначение участка	для ведения дачного хозяйства	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство
Цена предложения, руб. за сотку		13 500	10 000	3 500
Источник информации	-	Интернет - портал "Из рук в руки", № 240913457	Интернет - портал "Из рук в руки", № 242236586	Интернет-портал "Квадрум"
Интернет-сайт	-	www.irr.ru	www.irr.ru	www.vladimir.kvadroom.ru
Контактный телефон	-	8(926)162-44-87, Владимир	8 (905) 149-32-11, Алексей	8 (903) 965-39-79, Елена Александровна

1. Поправка на цену предложения (на уторговывание). Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. На момент проведения оценки значение данной корректировки составляет в среднем по рынку-10%.

2. Поправка на дату продажи. Данная корректировка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются с течением времени. Корректировка не применялась-аналогичные объекты представлены на открытом рынке на дату сопоставимой с датой оценки.

3. Поправка на правовой статус. Данная поправка отражает тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. По данному параметру аналогичные объекты в выборке сопоставимы с оцениваемым – корректировка не проводилась.

4. Поправка на наличие обременений. Наличие обременений снижает стоимость земельного участка. В данном случае при оценке обременения не учитывались. Обременения (ограничения) права отсутствуют также у аналогов. Данная корректировка не применялась.

5. Поправка на площадь земельного участка. Площадь оцениваемого земельного участка отличается от площади аналогов. При увеличении площади земельного участка, удельная стоимость сотки земли уменьшается. В данном случае земельные участки принадлежат в соответствии со своим назначением к равнозначному сегменту по площади.

6. Поправка на местоположение. Корректировка не применялась – по данному параметру объект оценки сопоставим с аналогичными.

7. Поправка на коммуникации. Проводилась на основании аналитической информации портала www.kupizemli.ru. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

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

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов.

Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

10.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СОГЛАСНО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

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

n – количество аналогов

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

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

D – удельный вес, %.

Q – суммарное отклонение.

q – отклонение по данному аналогу.

n – количество аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 10-3. Расчет рыночной стоимости на основании сравнительного подхода земельных участков в Тульской области.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь участка, соток	10	10	12	10
Стоимость 1 сотки, руб.	3 200	7 500	11 583	12 000
Корректировка на уторговывание	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Корректировка на дату продажи	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на правовой статус, %	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на местоположение	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на обременения	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на площадь земельного участка	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на коммуникации	0,00	-30,00	-15,00	0,00
Итоговая корректировка	-10,00	-40,00	-25,00	-10,00
Корректировка на правовой статус, руб.	0	0	0	1
Скорректированная цена, руб.	2 880	4 500	8 688	10 801
Количество корректировок	1	2	2	1
Удельный вес по количеству корректировок	27,78%	22,22%	22,22%	27,78%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	6 731			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	10,0%	40,0%	25,0%	10,0%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	29,41%	17,65%	23,53%	29,41%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	6 862			
Скорректированная рыночная стоимость 1 сотки, руб.	6 797			

Таблица 10-4. . Расчет рыночной стоимости на основании сравнительного подхода земельных участков во Владимирской области.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, соток	10	22,0	100
Стоимость 1 сотки, руб.	13 500	10 000	3 500
Корректировка на уторговывание	-10,0	-10,0	-10,0
Корректировка на дату продажи	0,00	0,00	0,00
Корректировка на правовой статус, %	0,00	0,00	0,00
Корректировка на местоположение	-10,00	-10,00	0,00
Корректировка на обременения	0,00	0,00	0,00
Корректировка на площадь земельного участка	0,00	0,00	30,00
Корректировка на коммуникации	0,00	-15,00	0,00
Итоговая корректировка	-20,00	-35,00	20,00
Корректировка на правовой статус, руб.	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	10 800	6 500	4 200
Количество корректировок	2	3	2
Удельный вес по количеству корректировок	35,71%	28,57%	35,71%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	7 214		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	20,0%	35,0%	20,0%

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	36,67%	26,67%	36,67%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	7 233		
Скорректированная рыночная стоимость 1 сотки, руб.	7 224		

Сводный расчет рыночной стоимости земельных участков, составляющих объект оценки, приведен в таблице ниже.

Таблица 10-5. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов.

№ п/п	Наименование	Площадь, соток	Рыночная стоимость, руб.
1	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 49	17,97	129 812
2	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское сельское поселение ДПК "Заповедный край - 2", уч. 11	10,02	72 383
3	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское сельское поселение ДПК "Заповедный край - 2", уч. 23	11,61	83 868
4	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК "Заповедный край - 2", уч. 25	11,63	84 013
5	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 28	15,18	109 657
6	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК "Заповедный край - 2", уч. 29	14,41	104 095
7	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское сельское поселение ДНТ "Заповедный край", Набережная линия, уч. 3	21,01	151 772
8	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 43	17,83	128 801
	ИТОГО по Владимирской области		864 401
1	Тульская область, Заокский район, 930 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 143	15	101 948
2	Тульская область, Заокский район, 1297 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 83	20	135 930
3	Тульская область, Заокский район, 1238 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 87	18	122 337
	ИТОГО по Тульской области		360 216
	ИТОГО по всем участкам		1 224 617

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков, входящих в объект оценки, определенная на основании сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет: **1 224 617 руб.**

11. Определение рыночной стоимости комплектов домов из оцилиндрованного бревна

11.1 Затратный подход

Затратный подход состоит из следующих этапов:

1. Определение полной стоимости замещения здания (ПСЗ);
2. Определение суммарной величины накопленного износа (физического, функционального, экономического) здания;
3. Определение стоимости замещения помещения путем вычета накопленного износа из полной стоимости замещения;
4. Определение стоимости земельного участка;
5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

В данном отчете определяется только стоимость замещения, поэтому расчет будет проводиться только до этого этапа.

11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ

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

- затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
- затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

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

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

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта определялась по следующей методике:

1. Определение полной стоимости замещения объекта в ценах базисного года на дату составления соответствующего Справочника укрупненных показателей стоимости строительства.
2. Определение полной стоимости замещения объекта на дату проведения оценки при помощи коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства.
3. Определение полной стоимости замещения объекта с учетом прибыли девелопера.
4. В данном отчете стоимость замещения определялась на основании Справочника КО-Инвест «Складские здания и сооружения - 2011» - по состоянию на дату составления справочников).

Определение стоимости замещения на основании Справочников КО-Инвест

Полная стоимость замещения здания (сооружения) определяется по формуле:

$$ПСЗ = ПВС^{базис} * K_{в.р.} * I^{базис - 2011} * (1 + П_{деп}), \text{ где:}$$

ПСЗ – полная стоимость замещения объекта на дату проведения оценки;

ПСЗ_{базис} – стоимость замещения объекта в ценах базисного года;

К_{в.р.} – коэффициент, отражающий долю (процент) фактически выполненных работ;

I_{базис-2011} – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки;

П_{дев} – величина прибыли девелопера;

Методика определения данных показателей приведена ниже:

ПСЗ_{базис}. Полная стоимость замещения определяется как произведение строительного объема (площади, длины или иной удельной единицы.) оцениваемого объекта на стоимость соответствующей 1 удельной единицы аналогичного объекта недвижимости, приведенного в сборниках КО-Инвест. Укрупненные показатели стоимости строительства;

К_{в.р.}. Коэффициент, отражающий долю фактически выполненных работ, определяется на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам здания. Коэффициент может принимать значения от 0% (не выполнено никаких работ) до 100% (полностью завершено строительство);

I_{базис-2011}. Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки рассчитывается на основе расчетных индексов пересчета стоимости строительно-монтажных работ, приведенных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»;

П_{дев}. Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

Определение стоимости замещения

ПСЗ_{базис}. В качестве источников информации по оцениваемым объектам использовались данные из технических паспортов, а также информация, предоставленная техническими службами Заказчика.

Стоимость замещения строительной единицы объекта без учета износа по состоянию на дату составления Справочника КО-Инвест. Укрупненные показатели стоимости строительства **ПСЗ_{базис}** определяется по формуле:

$$ПВС^{базис} = (C_3^* \times K_U \times K_{КАП} \times K_{КОН}) \times K_{РЕГ}, где:$$

C₃ – стоимость замещения строительной единицы объекта без учета износа на дату выпуска соответствующего справочника КО-Инвест;

K_U – поправочный коэффициент, учитывающий разницу в количестве строительных единиц (куб. м) объекта и аналога.

Таблица 11-1 Поправки на разницу в объеме и площади (издания КО-Инвест «Складские здания и сооружения»)

Если Объем объекта оценки больше аналогичного		Если Объем объекта оценки меньше аналогичного	
Vo-Va/Vo*100%	Ko	Va-Vo/Va*100%	Ko
35	0,87	35	1,15
40	0,87	40	1,15
45	0,87	45	1,16
50	0,87	50	1,17
55	0,87	55	1,19
60	0,87	60	1,2
65	0,87	65	1,2
70	0,86	70	1,21
75	0,86	75	1,21
80	0,86	80	1,22
85	0,86	85	1,22
90	0,86	90	1,23
95	0,86	95	1,23
100	0,86	100	1,24

$K_{\text{кап}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий разницу в классе конструктивных систем объекта и аналога

Таблица 11-2. Таблица определения основных типов (классов) конструктивных систем для зданий и сооружений

Здания		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
кирпича	железобетона и стали	КС-1
	древесины	КС-2
железобетона	железобетона в бескаркасных системах	КС-3
	железобетона в каркасных системах	КС-4
	стали	КС-5
панелей «сэндвич»	стали и железобетона	КС-6
древесины	древесины	КС-7
Сооружения		
с преимущественным применением		класс конструктивных систем
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14

Источник: «Ко-Инвест», www.coinvest.ru.

$K_{\text{кон}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий конструктивные отличия объекта аналога;

$K_{\text{рег}}$ - поправочный коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР в региональном разрезе.

Для определения класса качества используется специальный классификатор, по которому проставляется наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании.

Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 г. или здания, в котором после 1985 года проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классом качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDART (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

Тип используемых фундаментов не относится к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, использованный в каркасах и перекрытиях, также является признаком конструктивной системы здания, и не относится к качественному параметру.

Стоимость устройства фундаментов в настоящем отчете в соответствии с заданием на оценку не учитывалась, к оценке принимался только надземный конструктив зданий.

Таблица 11-3. Сравнительные характеристики оцениваемого объекта и аналогичного из Справочника КО-Инвест для площади дома от 201 до 250 кв. м

Наименование	Объект оценки	Аналогичный объект (Справочник "Жилые дома"-2009, код ЖЗ. 4.1.21.10)
Назначение	Жилой дом	Жилой дом
Объемно-планировочные и функциональные параметры		
общая площадь, кв. м	около 200 кв.м	от 201 до 250
преобладающая высота этажа	3	-
Класс конструктивной системы	КС-7	КС-7
Класс качества	Econom	Econom

Таблица 11-4. Сравнительные характеристики оцениваемого объекта и аналогичного из Справочника КО-Инвест для площади дома от 251 до 300 кв. м

Наименование	Объект оценки	Аналогичный объект (Справочник "Жилые дома"-2009, код ЖЗ. 4.1.21.14)
Назначение	Жилой дом	Жилой дом
Объемно-планировочные и функциональные параметры		
общая площадь, кв. м	около 200 кв.м	от 251 до 300
преобладающая высота этажа	3	-
Класс конструктивной системы	КС-7	КС-7
Класс качества	Econom	Econom

11.3 ТАБЛИЦА РАСЧЕТ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ (ЗАСТРОЙЩИКА).

Для получения полной восстановительной стоимости объекта к рассчитанному значению стоимости строительства необходимо прибавить величину прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск при строительстве объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (застройщик) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы+труд+управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта, и определяется в процентах от стоимости законченного строительства.

В настоящем отчете прибыль предпринимателя не учитывалась, т.к. в соответствии с заданием на оценку учитывается стоимость только конструктива домов, незавершенных строительством. Они не являются конечным продуктом. И текущая их продажа вызвана необходимостью банкротства.

11.4 РАСЧЕТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА.

После определения полной восстановительной стоимости здания из нее вычитают величину общего износа, которая состоит из следующих видов износа.

Физический износ.

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

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

Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым. Физический износ определялся методом поэлементного разбиения конструктивных элементов зданий, с использованием сведений об эффективном возрасте объектов и данных о сроках службы («Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений»; курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО).

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

Таблица 11-5. Показатели физического износа зданий.

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

Физический износ объекта оценки также определялся на основании «Конспекта лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.» составленного Главным специалистом Главгосархстройнадзора России засл. Строителем РСФСР Ю.В.Бейлезонем).

Т.к. строительство домов было остановлено и не предпринималось действий по консервации существующего конструктива, то это вызвало повышенную подверженность объектов внешнему воздействию окружающей среды. Проведенный зимний безо топительный сезон отрицательно влияет на материал конструкций, тем более дерева. Таким образом, значение физического износа является повышенным – 50%.

Расчет функционального износа.

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

Оценщиком не было выявлено признаков функционального износа для оцениваемого объекта. Таким образом, функциональный износ определен в 0%.

Расчет внешнего износа.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Наличие признаков внешнего износа не обнаружено.

Т.к. в соответствии с заданием на оценку необходимо определить стоимость конструктива домов как строительных комплектов, то необходимо вычесть из стоимости замещения стоимость строительно-монтажных работ и прочих расходов.

На основании информации справочника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» данные статьи затрат могут составлять до 40% в общей стоимости.

Сводный расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов на основании затратного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 11-6. Расчет стоимости затрат на строительство

Расчет стоимости затрат на строительство	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.70, к/н зем.участка 33:02:020735:295.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-2», уч.72, к/н зем.участка 33:02:020734:328.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.104, к/н зем.участка 33:02:020735:329.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-3», уч.54, к/н зем.участка 33:02:020735:279.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия уч.15, к/н зем.участка 33:02:020735:410.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.63, к/н зем.участка 33:02:020735:288	Тульская обл., Заокский р-н., 1287 м. на юго-восток от д.Нижняя Городня, уч.84	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.18, к/н зем.участка 33:02:020735:413.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 2» уч.78, к/н зем.участка 33:02:020734:334.	Владимирская область, Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Центральная аллея, уч.8, к/н зем.участка 33:02:020735:441.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.37, к/н зем.участка 33:02:020735:262.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край – 3», уч.29, к/н зем.участка 33:02:020735:254
Стоимость строительства 1 куб. м	10 531,70	10 531,70	10 531,70	10 531,70	10 001,36	10 531,70	10 531,70	10 531,70	10 531,70	10 001,36	10 531,70	10 531,70
Общая площадь, кв. м	200	200	200	200	350	200	240	240	240	277	200	200
Поправки выраженные в денежном измерении	7460,43	4649,58	4649,58	4983,43	2875,22	2300,37	6453,62	4649,58	5381,35	7084,74	6739,71	7460,43
Конструктивные поправки, связанные с типом применяемых материалов и инженерных систем:	7460,43	4649,58	4649,58	4983,43	2875,22	2300,37	6453,62	4649,58	5381,35	7084,74	6739,71	7460,43
поправка на отсутствие фундамента	1156,04	1156,04	1156,04	1156,04	1097,82	1156,04	1156,04	1156,04	1156,04	1097,82	1156,04	1156,04
поправка на отсутствие перегородок и сантехкабин	671,2	671,2	671,2	671,2	637,4	0	671,2	671,2	671,2	637,4	671,2	671,2
поправка на отсутствие отделки	1678,01	1678,01	1678,01	1678,01	0	0	1678,01	1678,01	1678,01	1593,51	1678,01	1678,01
поправка на отсутствие окон	731,77	0	0	0	0	0	731,77	0	731,77	694,92	731,77	731,77
поправка на отсутствие полов	1006,81	0	0	0	0	0	0	0	0	956,11	1006,81	1006,81
поправка на отсутствие лестниц	351,55	0	0	333,85	0	0	351,55	0	0	333,85	351,55	351,55
поправка на отсутствие кровли	0	0	0	0	53,3	0	0	0	0	0	0	0

Расчет стоимости затрат на строительство	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.70, к/н зем.участка 33:02:020735:295.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-2», уч.72, к/н зем.участка 33:02:020734:328.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.104, к/н зем.участка 33:02:020735:329.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-3», уч.54, к/н зем.участка 33:02:020735:279.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия уч.15, к/н зем.участка 33:02:020735:410.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.63, к/н зем.участка 33:02:020735:288	Тульская обл., Заокский р-н., 1287 м. на юго-восток от д.Нижняя Городня, уч.84	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.18, к/н зем.участка 33:02:020735:413.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 2» уч.78, к/н зем.участка 33:02:020734:334.	Владимирская область, Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Центральная аллея, уч.8, к/н зем.участка 33:02:020735:441.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.37, к/н зем.участка 33:02:020735:262.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край – 3», уч.29, к/н зем.участка 33:02:020735:254
поправка на отсутствие перекрытий и покрытий	720,72	0	0	0	0	0	720,72	0	0	684,43	0	720,72
поправка на отсутствие отопления и вентиляции	291,02	291,02	291,02	291,02	276,36	291,02	291,02	291,02	291,02	276,36	291,02	291,02
поправка на отсутствие водоснабжения и канализации	540,46	540,46	540,46	540,46	513,24	540,46	540,46	540,46	540,46	513,24	540,46	540,46
поправка на отсутствие электроосвещения	312,85	312,85	312,85	312,85	297,1	312,85	312,85	312,85	312,85	297,1	312,85	312,85
Итого стоимость строительства 1 куб. м, руб. без НДС	3 071,27	5 882,12	5 882,12	5 548,27	7 126,14	8 231,33	4 078,08	5 882,12	5 150,35	2 916,62	3 791,99	3 071,27
Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов												
Поправка на разницу в объеме	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Регионально-экономический коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве на дату оценки	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Итоговая процентная корректировка	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235

Расчет стоимости затрат на строительство	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.70, к/н зем.участка 33:02:020735:295.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-2», уч.72, к/н зем.участка 33:02:020734:328.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.104, к/н зем.участка 33:02:020735:329.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-3», уч.54, к/н зем.участка 33:02:020735:279.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия уч.15, к/н зем.участка 33:02:020735:410.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.63, к/н зем.участка 33:02:020735:288	Тульская обл., Заокский р-н., 1287 м. на юго-восток от д.Нижняя Городня, уч.84	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.18, к/н зем.участка 33:02:020735:413.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 2» уч.78, к/н зем.участка 33:02:020734:334.	Владимирская область, Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Центральная аллея, уч.8, к/н зем.участка 33:02:020735:441.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.37, к/н зем.участка 33:02:020735:262.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край – 3», уч.29, к/н зем.участка 33:02:020735:254
Скорректированная стоимость строительства здания, руб. без НДС	758 604	1 176 424	1 176 424	1 109 654	2 494 149	1 646 266	978 739	1 411 709	1 236 084	807 904	758 398	614 254
Строительно-монтажные работы, руб.	303 442	470 570	470 570	443 862	997 660	658 506	391 496	564 684	494 434	323 162	303 359	245 702
Скорректированная стоимость строительства здания, руб. без НДС	455 162	705 854	705 854	665 792	1 496 489	987 760	587 243	847 025	741 650	484 742	455 039	368 552
Физический износ, %	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Скорректированная стоимость, руб. без НДС	182 065	282 342	282 342	266 317	598 596	395 104	234 897	338 810	296 660	193 897	182 016	147 421

Таблица 11-7. Сводный расчет стоимости объекта оценки

№ п/п	Адрес места нахождения земельного участка	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.70, к/н зем.участка 33:02:020735:295.	182 065
2.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-2», уч.72, к/н зем.участка 33:02:020734:328.	282 342
3.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.104, к/н зем.участка 33:02:020735:329.	282 342
4.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-3», уч.54, к/н зем.участка 33:02:020735:279.	266 317
5.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия уч.15, к/н зем.участка 33:02:020735:410.	598 596
6.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.63, к/н зем.участка 33:02:020735:288	395 104
7.	Тульская обл., Заокский р-н., 1287 м. на юго-восток от д.Нижняя Городня, уч.84	234 897
8.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.18, к/н зем.участка 33:02:020735:413.	338 810
9.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 2» уч.78, к/н зем.участка 33:02:020734:334.	296 660
10.	Владимирская область, Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Центральная аллея, уч.8, к/н зем.участка 33:02:020735:441.	193 897
11.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипревское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.37, к/н зем.участка 33:02:020735:262.	182 016
12.	Владимирская обл., Киржачский р-н, ДПК «Заповедный край – 3», уч.29, к/н зем.участка 33:02:020735:254	147 421
	ИТОГО	3 400 467

Таким образом, на основании выводов и расчетов, проведенных в рамках затратного подхода, рыночная стоимость комплектов деревянных домов на дату оценки составила: **3 400 467 руб.**

12. Определение рыночной стоимости движимого имущества на основании сравнительного подхода.

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.

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

При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Подход состоит из следующих этапов:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов, аналогичных объекту оценки
2. Изучение рынка предложений на продажу аналогичного оборудования бывшего в употреблении;
3. Выявление продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту - о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, технических характеристиках и любых условиях сделки;
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, техническим характеристикам и условиям продажи, корректировка цен объектов-аналогов. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.
5. Расчет рыночной стоимости объекта.

12.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

С целью выявления аналогов был осуществлен сбор информации о предложениях продажи аналогичных объектов. При подборе аналогов в первую очередь учитывалась дата предложения, модель и состояние.

Источниками получения информации о продажах аналогов была информация предприятия производящего и торгующего аналогичным оборудованием как новым, так и бывшем в эксплуатации.

При анализе рынка оценщиками были выявлены как организации, так и частные лица, которые осуществляют продажи движимого имущества, аналогичного оцениваемому.

Рыночная стоимость имущества определялась на основе информации данных организаций о предложениях по продаже оборудования, обладающего схожими функциональными и физическими характеристиками, что и оцениваемое. Также на основе информации данных организаций определялись техническое состояние, и др. качественные характеристики объектов – аналогов. Категория технического состояния определялась на основании информации полученной в результате беседы с продавцами аналогов.

Сравнительный подход позволяет выполнить расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества по данным об одном – трех аналогах. Количество используемых аналогов зависит, прежде всего, от степени сходства сравниваемых объектов и максимального сходства условий их приобретения. Рыночную стоимость оцениваемого движимого имущества рассчитывается как средневзвешенная величина по скорректированным ценам аналогов.³

В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

Поправки, влияющие на цену оцениваемых транспортных средств:

- Время
- Модель
- Год выпуска
- Условия продажи
- Состояние
- Износ

Комментарии к вводимым корректировкам

1. Поправка на уторговывание отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Анализ показал, что при сделке купли-продажи цена предложения может снизиться в среднем на 10%.
2. Поправка на дату продажи вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на рынке могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию. В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, поэтому поправка на дату продажи не применялась.
3. Поправка на модель. Модель всех аналогов одинакова и аналогична оцениваемому объекту, следовательно, корректировка также не применялась.
4. Поправка на техническое состояние. Применялась в соответствии с данными нижеследующей таблицы.

Таблица 12-1. Расчет корректировок на степень физического износа.

Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %	Код технического состояния
Новые, практически не эксплуатировавшиеся объекты в отличном состоянии	0 – 5	A
Новые или полностью отремонтированные (реконструированные) объекты, бывшие в эксплуатации. В отличном состоянии.	5 – 15	B
Бывшие в эксплуатации объекты, находящиеся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности устраняются в рамках текущего ремонта и/или ППР (планово-предупредительных работ)	15 – 35	C
Бывшие в эксплуатации, находящиеся в удовлетворительном состоянии объекты, пригодные для эксплуатации, но требующие ремонта или замены неосновных узлов, элементов.	35 – 60	D
Бывшие в эксплуатации объекты в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующие значительного ремонта или замены основных узлов, элементов.	60 – 80	E
Объекты, требующие капитального ремонта для дальнейшей эксплуатации	80 – 98	F
Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов.	98 – 100	G

³ Источник – учебник «Оценка бизнеса» А.Г. Грязнова, М. А. Федотова, Ленская С. А., Москва издательство «Финансы и статистика»

Если же подобранные аналоги и оцениваемый объект различают больше чем на одну позицию, то используется суммирование поправок.

При проведении обратных корректировок (от худшего состояния аналога на лучшее объекта оценки) используется следующая формула:

$$K_n = \frac{K_c}{1 - K_c}$$

где K_n – корректировка-скидка, определенная исходя из таблицы;

K_c – корректировка–надбавка.

5. Поправка на дополнительное оборудование. Не применялась. По данному параметру объекты в выборке и оцениваемый сравнимы между собой.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое значение стоимостей.

Таблица 12-2. Расчет рыночной стоимости движимого имущества.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость на открытом рынке, руб. без НДС	Скидка на торг, %	Корректировка на износ, %	Скорректированная рыночная стоимость, руб. без НДС	Источник информации
1	Комплект оборудования для спутникового интернета №2	21 186	20	0	16 949	http://moskva.msk.slando.ru/obyavlenie/oborudovanie-sputnikovyy-internet-dlya-doma-dachi-25000r-ID75mcP.html#aa110510;r:44;s:309
2	Комплект оборудования для спутникового интернета №1	21 186	20	0	16 949	http://moskva.msk.slando.ru
3	Компьютер	1 695	20	0	1 356	http://moskva.msk.slando.ru
4	Компьютер	1 695	20	0	1 356	http://moskva.msk.slando.ru
5	Персональный компьютер №2	1 695	20	0	1 356	http://moskva.msk.slando.ru
6	Персональный компьютер №5	1 695	20	0	1 356	http://moskva.msk.slando.ru
7	Генератор бензиновый SGB 7001Ha	45 658	20	30	25 568	http://freemarket.kiev.ua/message/404984.html
8	Персональный компьютер №6	1 695	20	0	1 356	http://moskva.msk.slando.ru
9	Персональный компьютер №7	1 695	20	0	1 356	http://moskva.msk.slando.ru
10	Персональный компьютер №8	1 695	20	0	1 356	http://moskva.msk.slando.ru
11	Персональный компьютер №3 нетиповой	3 390	20	0	2 712	http://moskva.msk.slando.ru
12	Персональный компьютер №4 нетиповой	3 390	20	0	2 712	http://moskva.msk.slando.ru
13	Диван угловой 2-у-1	5 085	20	0	4 068	http://moskva.msk.slando.ru
14	Персональный компьютер №11	1 695	20	0	1 356	http://moskva.msk.slando.ru
15	Комплект сервера HP ProLiant ML150 G6	46 610	20	0	37 288	http://www.avito.ru/moskva/tovary_dlya_kompyutera/server_hp_proliant_ml150_g6_78284201
16	Стол письменный	1 271	20	0	1 017	http://moskva.msk.slando.ru
17	Стол письменный	1 271	20	0	1 017	http://moskva.msk.slando.ru
18	Стол письменный	1 271	20	0	1 017	http://moskva.msk.slando.ru
19	Стол письменный	1 271	20	0	1 017	http://moskva.msk.slando.ru
20	Стол письменный	1 271	20	0	1 017	http://moskva.msk.slando.ru
21	Стол письменный	1 271	20	0	1 017	http://moskva.msk.slando.ru
22	Стол письменный	1 271	20	0	1 017	http://moskva.msk.slando.ru
23	Стол письменный	1 271	20	0	1 017	http://moskva.msk.slando.ru
24	Стол письменный	1 271	20	0	1 017	http://moskva.msk.slando.ru
25	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru
26	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru
27	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru
28	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru
29	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость на открытом рынке, руб. без НДС	Скидка на торг, %	Корректировка на износ, %	Скорректированная рыночная стоимость, руб. без НДС	Источник информации
30	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru
31	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru
32	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru
33	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru
34	Стул	424	20	0	339	http://moskva.msk.slando.ru
	ИТОГО				129 637	

Таким образом, на основании проведенных расчетов, рыночная стоимость движимого имущества составила на дату оценки: 129 637 руб.

13. Согласование результатов оценки.

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

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

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

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

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная от результатов, полученных на основании применяемых подходов.

В данном отчете использовался:

- сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельных участков;
- затратный подход при оценке рыночной стоимости комплектов жилых деревянных домов;
- сравнительный подход при оценке рыночной стоимости движимого имущества.

Поэтому согласование стоимости проводилось только на основании их использования.

Таблица 13-1. Согласование рыночной стоимости оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование	Применяемый подход	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Земельные участки во Владимирской области	Сравнительный	864 401
2	Земельные участки в Тульской области	Сравнительный	360 216
3	Комплекты домов из оцилиндрованного бревна	Затратный	3 400 467
4	Движимое имущество	Сравнительный	129 637
	ИТОГО		4 754 721

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составила на дату оценки:

4 754 721 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать один) рубль.

14. Итоговое заключение о стоимости.

На основании выполненного анализа и расчетов:

Рыночная стоимость объекта оценки, состоящего из земельных участков, расположенных во Владимирской и Тульской областях, комплектов домов из оцилиндрованного бревна и движимого имущества по состоянию на 16 ноября 2012 г. составила:

4 754 721 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать один) рубль.

Рыночная стоимость объекта оценки по объектам его составляющим представлена в таблицах ниже.

Рыночная стоимость комплектов домов из оцилиндрованного бревна

№ п/п	Адрес места нахождения земельного участка	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-3», уч.70, к/н зем.участка 33:02:020735:295.	182 065
2.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край-2», уч.72, к/н зем.участка 33:02:020734:328.	282 342
3.	Владимирская обл., Киржачский р-н., "МО Кипреевское (сельское поселение)" ДПК «Заповедный край-3», уч.104, к/н зем.участка 33:02:020735:329.	282 342
4.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край-3», уч.54, к/н зем.участка 33:02:020735:279.	266 317
5.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.15, к/н зем.участка 33:02:020735:410.	598 596
6.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.63, к/н зем.участка 33:02:020735:288	395 104
7.	Тульская обл., Заокский р-н., 1287 м. на юго-восток от д.Нижняя Городня, уч.84	234 897
8.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Набережная линия, уч.18, к/н зем.участка 33:02:020735:413.	338 810
9.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 2» уч.78, к/н зем.участка 33:02:020734:334.	296 660
10.	Владимирская область, Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДНТ «Заповедный край», Центральная аллея, уч.8, к/н зем.участка 33:02:020735:441.	193 897
11.	Владимирская обл., Киржачский р-н., МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК «Заповедный край – 3», уч.37, к/н зем.участка 33:02:020735:262.	182 016
12.	Владимирская обл., Киржачский р-н., ДПК «Заповедный край – 3», уч.29, к/н зем.участка 33:02:020735:254	147 421
	ИТОГО	3 400 467

Рыночная стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, соток	Рыночная стоимость, руб.
1	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 49	33:02:020735:274	17,97	129 812
2	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение)"ДПК "Заповедный край - 2", уч. 11	33:02:020734:271	10,02	72 383
3	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение) ДПК "Заповедный край - 2", уч. 23	33:02:020734:279	11,61	83 868
4	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК "Заповедный край - 2", уч. 25	33:02:020734:281	11,63	84 013
5	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 28	33:02:020735:253	15,18	109 657
6	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение), ДПК "Заповедный край - 2", уч. 29	33:02:020734:285	14,41	104 095
7	Владимирская область, Киржачский район, МО Кипреевское (сельское поселение) ДНТ "Заповедный край", Набережная линия, уч. 3	33:02:020735:398	21,01	151 772

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, соток	Рыночная стоимость, руб.
8	Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край - 3", уч. 43	33:02:020735:268	17,83	128 801
	ИТОГО по Владимирской области			864 401
1	Тульская область, Заокский район, 930 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 143	71:09:020101:2111	15	101 948
2	Тульская область, Заокский район, 1297 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 83	71:09:020101:2051	20	135 930
3	Тульская область, Заокский район, 1238 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, уч. 87	71:09:020101:2052	18	122 337
	ИТОГО по Тульской области			360 216
	ИТОГО по всем участкам			1 224 617

Рыночная стоимость движимого имущества

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Комплект оборудования для спутникового интернета №2	16 949
2	Комплект оборудования для спутникового интернета №1	16 949
3	Компьютер	1 356
4	Компьютер	1 356
5	Персональный компьютер №2	1 356
6	Персональный компьютер №5	1 356
7	Генератор бензиновый SGB 7001Ha	25 568
8	Персональный компьютер №6	1 356
9	Персональный компьютер №7	1 356
10	Персональный компьютер №8	1 356
11	Персональный компьютер №3 нетиповой	2 712
12	Персональный компьютер №4 нетиповой	2 712
13	Диван угловой 2-у-1	4 068
14	Персональный компьютер №11	1 356
15	Комплект сервера HP ProLiant ML150 G6	37 288
16	Стол письменный	1 017
17	Стол письменный	1 017
18	Стол письменный	1 017
19	Стол письменный	1 017
20	Стол письменный	1 017
21	Стол письменный	1 017
22	Стол письменный	1 017
23	Стол письменный	1 017
24	Стол письменный	1 017
25	Стул	339
26	Стул	339
27	Стул	339
28	Стул	339
29	Стул	339
30	Стул	339
31	Стул	339
32	Стул	339
33	Стул	339
34	Стул	339
	ИТОГО	129 637

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.98 г, федеральными стандартами оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007г., федеральными стандартами оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №255 от 20 июля 2007г., федеральными стандартами оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты

составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Конгресс Консалтинг»

К.Е. Гречухин

Ведущий оценщик

А.А. Сапогин

26 ноября 2012 г.

15. Подтверждение качества оценки.

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.98 г, федеральными стандартами оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007г., федеральными стандартами оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №255 от 20 июля 2007г., федеральными стандартами оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007г.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

16. Используемые материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
2. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007г., федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №255 от 20 июля 2007г., федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007г.

Книги, справочные и периодические издания.

1. Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).
2. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
3. Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
4. Балабанов И.Т. «Операции с недвижимостью в России», М., Финансы и статистика, 1996 г., 190 с.;
5. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости» М., 1998г., 328 с.;
6. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов», СПб, 1997г., 168с.;
7. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия». М.: Финстатинформ, 1996г.;
8. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости» М., РДЛ, 1998г., 221 с.;
9. «Организация оценки и налогообложения недвижимости». Том 1, 2 под общей редакцией Дж. К. Эккерта. М., 1997г., 360 и 420 с.;
10. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В. М., Инфра-М, 1997г., 320 с.;
11. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» СПбТУ, СПб, 1997г., 422с.;
12. «Управление портфелем недвижимости» под редакцией Сьюзен Хадсон – Уилсон, CFA. М., «Закон и право», ЮНИТИ, 1998г., 391 с.;
13. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящий доход недвижимости». М., Дело, 1997 г., 461 с.;
14. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», М., 1994 г., 260с.;
15. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
16. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.

17. Приложения.

17.1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГИЧНЫХ ОЦЕНИВАЕМОМУ

Участок 10 соток, Заокский р-н, Ненашево с, собственность, земли С/Х назначения
120 000 руб.

Объявление



Продается садовый земельный участок 10 соток СНТ «Ненашево». 140 км от МКАД по Симферопольскому шоссе Рядом лес, пруд, заправка. Цена 120000 р.

Ненашево

Основные характеристики | [Все](#)

Регион Тульская, Заокский, Ненашево

Площадь участка 10 сот

[Все объявления продавца](#) 8

89190740560 Евгения

Дата подачи: 20 ноября 2012

Частное объявление

Объявление № 242855108

Просмотров: 4

Дата подачи: 20 ноября 2012

<http://tulsкая-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-10-sotok-Zaokskiy-r-n-Nenashevo-s-advert242855108.html>

<http://tulsкая-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-10-sotok-Zaokskiy-r-n-Nenashevo-s-advert242855108.html>

Участок 12 соток, Заокский р-н, Заокский рп, собственность

Объявление



участок 100 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, в живописном месте, рядом сосновый лес, ухоженный пруд, грибные места, земляничные поляны. Удобная транспортная доступность. В стоимость входит электричество, дорога к участку. Цена от собственника. Звоните, приезжайте. Дешевле только даром)

Заокский

Основные характеристики | [Все](#)

Регион Тульская, Заокский, Заокский

Площадь участка 12 сот

[Все объявления продавца](#) 5

89057777592 Татьяна

[Отправить e-mail](#)

Дата подачи: 15 ноября 2012

Частное объявление

Объявление № 242395395

Просмотров: 8

<http://tulskaya-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-12-sotok-Zaokskiy-r-n-Zaokskiy-rp-advert242395395.html>

Область:

Тульская область

Район:

Алексинский

Расстояние до МКАД:

150 км.

Ближайший населённый пункт:

Егнышевка

Характеристики участка

Категория земли:

Земли с/х назначения

Разрешенное использование:

Участок под застройку

Площадь земельного участка в сотках:

10

Коммуникации:

Газ, электричество

Вид права:

Собственность

Дополнительная информация:

Без строений

Операции с недвижимостью

Форма сделки:

Продажа

Стоимость сотки:

7500 р.

Общая стоимость участка:

75000 р.

Примечания:

Без строений

Контактная информация

Собственник:

Галина Михайловна

Контактное лицо:

Галина Михайловна

Телефон:

89105877065

<http://www.zemlya-tula.ru/ru/lot/343/>

Продам земельный участок 10.0 соток в Новоселки (Малаховский с/о) д., Заокском районе, Тульской области

Орел - Москва (М2), 95 км от города (МКАД), нет

Лот № 184099 (Размещен 20.06.2012)

Площадь	Цена	Цена за сотку
10.00 сот.	32 000 Р	3 200 Р
	1 010 \$	101 \$
	792 €	79 €

Участок

Категория земель:

земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:

садоводство и огородничество

Вид права:

собственность

Транспортная доступность:

вблизи пассажирской ж/д станции

Коммуникации:

вода, электричество



Контакты

+7 (952) 1854135

АндрейД

[Яндекс.Директ](#)

Описание

Продается участок 10 соток, в СНТ Ивушка, 95км от МКАД, Симферопольское шоссе, Тульская область, Заокский район. Свет подведен к участку, газ будут заводить в

ближайшей перспективе. Содовое товарищество окружено со всех сторон лесом, в трехстах метрах от участка красивый пруд. Поселок Заокский находится в пяти километрах от СНТ, и является районным центром с развитой инфраструктурой, школы, детсады, магазины, рынок, больница и ж\д станция Тарусская. Заокский район находится в природоохранной зоне, окруженный заповедными лесами. До реки Ока всего восемь километров, до потрясающего красивого местечка Поленово с усадьбой музеем, и песчаным пляжем десять километров. Все документы готовы к продаж

<http://www.roszem.ru/land/184099.html>

Киржачский район, 4 км от города

д. Бабурино (Киржачский район), участок 100 соток

[Сравнить](#)

[В блокнот](#)

[Жалоба](#)

[Галерея](#) 3

Фотографии объекта



[Увеличить](#)

Объект на карте

Даты и просмотры

Объявление опубликовано 29 апреля 2012 года

Обновлено 16 ноября 2012 года

Число просмотров 177

350 000 11 137 8 706 р \$ €

[цена занижена?](#)

за сотку — 3 500 р 111 \$ 87 €

Участок КФХ, 1 га (можно больше), в поселении на 38 га, Киржач, вблизи д. Бабурино (сельский округ), крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ), собственность, 102 км Москва-Кольчугино (Щёлковское шоссе). Рядом река, озеро, деревня. Подъезд: асфальт, круглогодичный подъезд. Коммуникации: электричество и газ (по границе).

Расположение

Район Владимирская область

Расположение Киржачский район

Адрес д. Бабурино (Киржачский район) от города 4 км

Участок

Категория не указано Площадь 100 соток

Состояние не возделан Тип поле

Что есть

Электричество по границе Газ не подведен/планируется

Канализация нет Водопровод нет/летнее
Охрана
Охрана отсутствует
Сделка
Посредникам можно обращаться Торг возможен
Ипотека возможна
Контактная информация
(903) 965-39-79

 **Позвонить с сайта**

Сообщение на почту



14

Елена Александровна
частный риелтор

Другие объявления автора 31

Продажа участка 100 соток, Киржачский район, д. Бабурино (Киржачский район) - купить землю или участок в области через Квадрум.ру - Mozilla Firefox

участок киржачский район — Яндекс: ... x Продажа участка 100 соток, Киржач... x 4 га ИЖС

vladimir.kvadroom.ru/zagorod_land/object_55827185.html

участок киржачский район Найти! Почта Одноклассники Мой мир

Нравится Москва 0°C 43

Киржачский район, 4 км от города
д. Бабурино (Киржачский район), участок 100 соток

350 000 р \$ €
за сотку — 3 500 р цена занижена?

Участок КФХ, 1 га (можно больше), в поселении на 38 га, Киржач, вблизи д. Бабурино (сельский округ), крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ), собственность, 102 км Москва-Кольчугино (Щёлковское шоссе). Рядом река, озеро, деревня. Подъезд: асфальт, круглогодичный подъезд. Коммуникации: электричество и газ (по границе).

Расположение
Район Владимирская область Расположение Киржачский район
Адрес д. Бабурино (Киржачский район) от города 4 км

Участок
Категория не указано Площадь 100 соток
Состояние не возделан Тип поле

Что есть
Электричество по границе Газ не подведен/планируется
Канализация нет Водопровод нет/летнее

Охрана
Охрана отсутствует

Сделка
Посредникам можно обращаться Торг возможен
Ипотека возможна

Контактная информация
(903) 965-39-79

Фотографии объекта Галерея 3

Объект на карте Увеличить

Даты и просмотры
Объявление опубликовано 29 апреля 2012 года

http://vladimir.kvadroom.ru/zagorod_land/object_55827185.html

135 000

Участок 10 соток, Киржачский р-н, Киржач , собственность, земли С/Х назначения
Объявление



Продаю участок 10 соток около г. Киржач.
СНТ "Бобковское раздолье" (97 км от МКАД около д. Арефино).
сухой, участок обмерян, согласованы границы и поставлен на кадастровый учет.
Свет по границе участка, без долгов, все взносы уплачены, т.е. для подключения к свету
нужно будет лишь заплатить непосредственно за ввод (работы по вводу).
Документы для продажи и передачи новому владельцу :
- свидетельство о праве собственности;
- кадастровый паспорт;
- межевой план;
- садовая книжка.
Рядом лес и большое озеро.

пока объявление висит, предложение актуально 9-20

Киржач

Основные характеристики | [Все](#)

Регион Владимирская, Киржачский, Киржач

Площадь участка 10 сот

[Все объявления продавца](#) 1

8(926)162-44-87 Владимир

12340056

Дата подачи: 05 ноября 2012

Частное объявление

Объявление № 240913457

Просмотров: 14

Участок 10 соток, Киржачский р-н, Киржач, собственность, земли С/Х назначения, Владимирская обл, Киржачский р-н, Киржач - IRR.ru - Mozilla Firefox

Участок 10 соток, Киржачский р-н, Киржач...

vladimirskaya-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-10-sotok-Kirzhachskiy-r-n-Kirzhach-advert240913457.html

Внимание! Конкурс! Выиграй iPad

Ваш регион: Владимирская обл.

Избранное | Вход | Регистрация 16+

ИЗ РУК В РУКИ
www.irr.ru

Введите ключевое слово, id объявления или номер телефона

Найти

Подать объявление бесплатно

Искать только в текущей категории

Искать только по заголовкам объявлений

Главная | Недвижимость | Дома, дачи, участки | Продажа | Участки

Земельные участки в Киржаче - продажа |

Пожаловаться

Распечатать

В избранное

Участок 10 соток, Киржачский р-н, Киржач, собственность, земли С/Х назначения 135 000 руб.

Объявление

Продаю участок 10 соток около г. Киржач. СНТ "Бобовское раздолье" (97 км от МКАД около д. Арефино). сухой, участок обмерен, согласованы границы и поставлен на кадастровый учет. Свет по границе участка, без долгов, все взносы уплачены, т.е. для подключения к свету нужно будет лишь заплатить непосредственно за ввод (работы по вводу). Документы для продажи и передачи новому владельцу:

- свидетельство о праве собственности;
- кадастровый паспорт;
- межевой план;
- садовая книжка.

Рядом лес и большое озеро. пока объявление висит, предложение актуально 9-20

Киржач

Основные характеристики | Все

Регион: Владимирская, Киржачский, Киржач

Площадь участка: 10 сот

Спецпредложения

Вы можете сделать это объявление более заметным:

- Выделить объявление цветом в общем списке: отправьте элс на номер 7099 с текстом "774+240913457"
- Поднять объявление наверх в общем списке: отправьте элс на номер 7019 с текстом "773+240913457"

Передать данные с mc.yandex.ru...

Пуск

Входя...

F:\53...

Wlef...

Учас...

4 га И...

Отче...

Мемо...

БП Кр...

Анал...

сводк...

Бизне...

Расче...

Micros...

EN

10:32

<http://vladimirskaya-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-10-sotok-Kirzhachskiy-r-n-Kirzhach-advert240913457.html>

руб.

220 000

Участок 22 соток, Киржачский р-н, Киржач, собственность, земли населенных пунктов
Объявление



Участок 22 сотки в дачном товариществе - 89 км. от МКАД, Щелковское, Горьковское, Ярославское шоссе. Участок ровный, сухой, правильной формы! Товарищество граничит с сосновым лесом. До реки - 1 км, до большого озера - 1,5 км. Возможность добраться общественным транспортом - автобусное и ж/д сообщение (Курский, Ярославский вокзалы). Цена 220,000 рублей. Более подробная информация о данном объекте и красоте здешних мест, выложена на нашем официальном сайте ВНКР.РФ в разделе «СНТ-Лесное».

Киржач, Некрасовская ул

Основные характеристики | [Все](#)

Регион Владимирская, Киржачский, Киржач

Площадь участка 22 сот

[Все объявления продавца](#) 3

89051493211 Алексей

89101876811 Вадим

[Отправить e-mail](#)

Дата подачи: 14 ноября 2012

Частное объявление

Объявление № 242236586

Просмотров: 13

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the irr.ru website. The browser's address bar shows the URL: <http://vladimirskaya-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-22-sotok-Kirzhachskiy-r-n-Kirzhach-advert242236586.html>. The page title is "Участок 22 соток, Киржачский р-н, Киржач, собственность, земли населенных пунктов, Владимирская обл, Киржачский р-н, Киржач - irr.ru - Mozilla Firefox".

The main content of the page is a real estate listing for a 22-hectare plot in Kirzhach. The listing includes the following information:

- Участок 22 соток, Киржачский р-н, Киржач, собственность, земли населенных пунктов** - 220 000 руб.
- Объявление**
- Участок 22 сотки в дачном товариществе - 89 км. от МКАД, Щелковское, Горьковское, Ярославское шоссе. Участок ровный, сухой, правильной формы! Товарищество граничит с сосновым лесом. До реки - 1 км, до большого озера - 1,5 км. Возможность добраться общественным транспортом - автобусное и ж/д сообщение (Курский, Ярославский вокзалы). Цена 220,000 рублей. Более подробная информация о данном объекте и красоте здешних мест, выложена на нашем официальном сайте ВНКР.РФ в разделе «СНТ-Лесное».
- Киржач, Некрасовская ул**
- Основные характеристики** | [Все](#)
- Регион: Владимирская, Киржачский, Киржач
- Площадь участка: 22 сот
- 89051493211 Алексей
- 89101876811 Вадим
- [Отправить e-mail](#)
- Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте irr.ru
- Объявление № 242236586
- Дата подачи: 14 ноября 2012
- Просмотров: 13
- Частное объявление

The page also features a sidebar with a large red bow and the irr.ru logo, and a section titled "Спецпредложения" (Special Offers) with a link to the "Региональный центр недвижимости" (Regional Real Estate Center).

<http://vladimirskaya-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-22-sotok-Kirzhachskiy-r-n-Kirzhach-advert242236586.html>
[руб.](#)

Оборудование - спутниковый интернет для дома, дачи - 25000р. - Строительство / ремонт / уборка в Москве на Slando - Mozilla Firefox

файл Права Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Оборудование - спутниковый интернет для дома, дачи - 25000р. - Строительство / ремонт / уборка в Москве на Slando - Mozilla Firefox

moskva.msk.slando.ru/obyavlenie/oborudovanie-sputnikovyy-internet-dlya-doma-dachi-25000r-ID75mcP.html#aa110510;r:44;s:309

mail.ru Поиск в интернете Найти! Почта Одноклассники Мой мир

ТВ-компания Slando! Смотреть видео >>

Мои объявления + Подать объявление

Поиск...

Поделись объявлением!

Назад Объявления в Москве > Услуги в Москве > Строительство / ремонт / уборка в Москве

Следующее >

Сантехника / коммуникации в Москве

Оборудование - спутниковый интернет для дома, дачи - 25000р.

Москва Добавлено: 14:51, 15 ноября 2012, номер: 104711355

Разместить в Топ Сделать срочным Выделить Поднять



Вид услуги:
Сантехника / коммуникации

Ольга
на Slando с нояб. 2011
Все объявления автора

Свяжитесь со мной:

Написать автору

Адрес:
Москва

Показать на карте >

Печать Изменить Листовка Жалоба

ОПЕРАЦИЯ
"FREELANDER 2"

<http://moskva.msk.slando.ru/obyavlenie/oborudovanie-sputnikovyy-internet-dlya-doma-dachi-25000r-ID75mcP.html#aa110510;r:44;s:309>

DAISHIN SGB 7001Ha : 6.у., объявление, продан, куплю. - Mozilla Firefox

Файл Правка Вид Журнал Завкладки Инструменты Справка

SGB 7001Ha 6у — Яндекс: нашлось 92... x DAISHIN SGB 7001Ha : 6.у., объявлени... x honda - Инструменты в Москве : купит... x +

freemarket.kiev.ua/message/404984.html

mail.ru SGB 7001Ha 6у Найдти Поиск в Интернете

Регистрация Вход

FreeMarket® Форум Новости Объявления

Все разделы сайта Что купить? В прайсах Найти

FreeMarket / Ремонт сантехники / Прочие / DAISHIN SGB 7001Ha

Тростниковые маты
декор - кровля, ландшафт, заборы, внутренняя отделка

Разместить объявление
от 0.05\$ за переход в сутки

На форуме
5 самых горячих тем

1. [Магазин товаров](#)
21 Ноября, 2012 14:04
2. [Ваш оператор](#)
21 Ноября, 2012 13:03
3. [Разработана полезная для здоровья пользователя компьютерная мышка](#)
21 Ноября, 2012 12:08
4. [Samsung готовит анонс восьмиядерного чипа для мобильных устройств](#)
21 Ноября, 2012 11:34
5. [Пополнение счета как удобнее?](#)
21 Ноября, 2012 10:55

DAISHIN SGB 7001Ha



Оборудование для ГНБ
Оборудование для ГНБ и замены трубопроводов бестраншейным способом [metrex.by](#)

Реклама от Google

Технические характеристики бензиновый генератор DAISHIN SGB 7001Ha:
 Рабочая мощность, кВт 6
 Расход, л/час 2,4
 Сила тока, А 21
 Объем бака, л 25
 Продолжительность работы, ч 10,4
 Двигатель Honda GX390
 Мощность, л.с. 13
 Запуск ручной
 Шум, дБ 72
 Вес, кг 82
 Габариты, см 68,5x53,4x50,9

Описание:
 Daishin SGB7001Ha - бензиновый инверсионный генератор

Корзина сравнения (0) История товаров (0) История объявлений (1) История поиска (0) Ваше мнение

Найти: 700 Следующее Предыдущее Подсветить все Учить регистр

<http://freemarket.kiev.ua/message/404984.html>

Сервер HP ProLiant ML150 G6: продан в разделе Товары для компьютера по выгодной цене, в продаже Сервер HP ProLiant ML150 G6 с фотографиями и описанием, продаю в Москва - Сервер HP ... — Бесп...

Сервер HP ProLiant ML150 G6: продан в ра...

www.avito.ru/moskva/tovary_dlya_kompyutera/server_hp_proliant_ml150_g6_78284201

mail.ru Поиск в интернете Найдти Почта Одноклассники Мой мир Нравится Москва +3°C 43



AVITO.ru

Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг **NEW**

Тинькофф
Кредитные Системы

БЕСПРОЦЕНТНЫЙ ПЕРИОД составляет до 55 дней, при несвоевременном беспроцентного периода на КРЕДИТ по операциям по покупке начнется действовать БАЗОВАЯ СТАВКА по операциям по покупке: 36,3% ГОДОВЫХ, по операциям по покупке наличных денежных средств и прочим операциям: 39,3% ГОДОВЫХ. ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА зависит от срока оплаты минимального платежа, предоставляемая ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ: 30% ПРОЦЕНТОВ. ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА при неоплате минимального платежа 0,20% в день. Лимит задолженности устанавливается банком и может составлять до 300 000 рублей. КРЕДИТНАЯ КАРТА является действительной до последнего дня месяца года, указанного на ее лицевой стороне. Окончание

и получайте баллы для новых покупок!
весь ноябрь:

Вы владелец объявления?
Откройте магазин на AVITO.ru и увеличьте продажи!

Цена: **55 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Продавец: **Алексей** (компания) [написать письмо](#)
Телефон: **8 XXX XXX-XX-XX** [показать номер](#)
Город: **Москва** [показать на карте](#)

Вид товара: **Сетевое оборудование**

Процессор, операционная система и память

Тип процессора: Процессор Intel® Xeon® E5520

Быстродействие процессора: 2,26 ГГц

Количество процессоров: 1 процессор

Обновление процессора: Возможность обновления до 2 процессоров (двух- или четырехъядерных)

Доступные типы ядра процессора: Четырех-

Внутренняя кэш-память: Встроенная кэш-память 3-го уровня 1 x 8 МБ

Чипсет: Intel® 5500

Память: DDR3 Unbuffered (UDIMM)

Стандартное ОЗУ: Стандартный объем памяти 4 Гб (2 x 2 Гб)

http://www.avito.ru/moskva/tovary_dlya_kompyutera/server_hp_proliant_ml150_g6_78284201

17.2 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ



Дом по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н., с/о Новоселовский, юго-восточнее, д.Тельвяково (на ген. плане №18 по Набережной аллее).



Дом по адресу: Киржачский р-н., с/о Новоселовский, юго-восточнее, д.Тельвяково (на ген. плане №08 по Солнечной аллее).



Дом по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н., с/о Новоселовский, юго-восточнее, д.Тельвяково (на ген. плане №15 по Набережной аллее).



Дом по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н., восточнее д.Тельвяково (на ген. плане №58 по Лесной аллее).



Дом по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н., МО с/о Кипревское, ДПК «Заповедный край – 2» уч.78



Дом по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н., юго-западнее д.Тельвяково (на ген. плане №23 по Луговой аллее).



Дом по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н., юго-западнее д.Тельвяково (на ген. плане №22 по Зеленой аллее).



Дом по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н., юго-западнее д.Тельвяково (на ген. плане №5 по Зеленой аллее).



Земельные участки в СНТ «Заповедный край-3»



Оборудование для спутникового интернета

17.3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ



ОАО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «ЮГОРИЯ»

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ
127055, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 7
Тел./факс: (495) 970-10-70
www.ugsk.ru

ПОЛИС № 88-000021-00/4/12 ДОБРОВОЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«29» августа 2012 г.

Страховщик: ОАО «Государственная страховая компания «Югория»,
лицензия от 28 февраля 2006г. С № 321186-21.

Страхователь: ООО «Конгресс Консалтинг».

Юридический адрес: 129323, г. Москва, ул. Снежная, д. 23, пом. (офис) 1

Банковские реквизиты: р/с 40702810038290032844 в Сбербанк России (ОАО) Стромьинское отделение,
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Объект страхования:

Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателю при осуществлении указанных в Приложении 1 к настоящему Полису видов оценочной деятельности.

Страховой случай:

Страховым случаем является признание Страхователем (с письменного согласия Страховщика) предъявленной к нему со стороны Выгодоприобретателя обоснованной имущественной претензии или вступление в силу решения суда, устанавливающего обязанность Страхователя возместить ущерб, причиненный в результате наступления в период страхования, в процессе осуществления Страхователем указанных в Приложении 1 к настоящему Договору видов оценочной деятельности, следующих событий (страховых рисков):

- нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;
- непреднамеренные ошибки (упущения), приведшие к искажению результатов оценки (технические (в т.ч. арифметические) ошибки);
- непреднамеренная утрата (порча) имущества (документов, материалов и т.п.), полученных от Выгодоприобретателя для проведения оценки;
- непреднамеренное разглашение конфиденциальных сведений, полученных от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки.

Общий лимит ответственности: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: отсутствует.

Страховая премия (страховой взнос): 19 095,00 (девятнадцать тысяч девяносто пять) рублей 00 копеек.

Период страхования: с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты Страхователем страховой премии или первого страхового взноса, но не ранее 00 часов 00 минут «01» сентября 2012 г. и заканчивается в 24 часа 00 минут «30» августа 2013 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса являются заявление (Опросный лист) Страхователя и «Правила добровольного страхования гражданской ответственности оценщика» Страховщика (редакция 1) от «25» февраля 2010 г.

СТРАХОВЩИК:

Руководитель проекта

Департамента корпоративных продаж по г. Москве

ОАО "Государственная страховая компания "Югория"



И.В. Емельяненко





ОАО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «ЮГОРИЯ»

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ
127055, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 7
Тел./факс: (495) 970-10-70
www.ugsk.ru

**ПОЛИС №87-000097-00/5/12 (2)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Москва

«01» февраля 2012 г.

Выдан Гречухину Константину Евгеньевичу
Паспорт: серия 34 02 № 353227 выдан (М/Д) Давыдовского округа, гор. Костромы, дата выдачи 30.09.2002г.
Адрес: г. Москва, ул. Базовская, дом 24 Б, кв.60

Объект страхования:

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (*Застрахованного лица*), связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодополучателю при осуществлении оценочной деятельности.

Страховой случай:

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (*Застрахованного лица*) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (*Застрахованное лицо*) на момент причинения ущерба.

Застрахованное лицо:

Гречухин Константин Евгеньевич
Паспорт: серия 34 02 № 353227 выдан (М/Д) Давыдовского округа, гор. Костромы, дата выдачи 30.09.2002г.
Адрес: г. Москва, ул. Базовская, дом 24 Б, кв.60

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Безусловная франшиза: не установлена.

Срок действия договора страхования: с «04» февраля 2012 г. по «03» февраля 2013 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является заявление (Строгий лист) Страхователя и «Правила обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика от «25» февраля 2010 г.

СТРАХОВЩИК:
Исполнительный Директор Московского филиала
ОАО «ГСК «ЮГОРИЯ»

/ С.В. Милчанов/
Доверенность № 1443 от 21 ноября 2011 года.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

**Выписка № 01567 от 08 августа 2008 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-
оценщиков» выдана по заявлению

Гречухина Константина Евгеньевича
(Ф.И.О. заявителя для полного наименования организации)

о том, что Гречухин Константин Евгеньевич
(Ф.И.О. заявителя)
является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
(наименование члена в саморегулируемой организации оценщиков)
организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
и (не) включен в реестр оценщиков 07 февраля 2008 года
(наименование члена)
за регистрационным № 01360.

Исполнительный директор



[Handwritten signature]

С.Г.Яхонтов

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 038 / 2006



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926643

Настоящий диплом выдан
Брежушину Константину Евгеньевичу
в том, что он(а) с 07-октября 2005 г. по 07-апреля 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

(наименование)

Институте

профессиональной оценки

по программе

«Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 07-апреля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Брежушина

Константина Евгеньевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

(подпись)



Город Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Тречукину Константину Евгеньевичу
в том, что он(а) с 14 ноября 2009 по 16 ноября 2009 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) НСУ "Институт
перескоковской школы" по программе "Секторная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательное расписание	42	
Изучение по выбору	36	
Итоговая контрольная работа	4	4 (хор)

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия, организации, учреждения)

Выполнил(а) учебную работу по теме нет
(наименование темы)



Город Москва Год 2009
Место выдачи 1086

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1429/2009



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:

Сапогин Алексей Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6602 № 505972, выдан 16.04.2002г.
Вяземским РОВД Смоленской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 11 » марта 2009г., регистрационный № 005487

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 12 » марта 2012 года.

Президент



С.А. Табакова

0012638 *



ОАО «ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «ЮГОРИЯ»

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ
127055, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 7
Тел./факс: (495) 970-10-70
www.ugsk.ru

ПОЛИС № 59-000279-00/4/12
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выдан Сапогину Алексею Александровичу,
Адрес: г. Вязьма, ул. Лейтенанта Шмидта, д. 12, кв. 15.
Паспорт серия 6602 № 505972 дата выдачи 16.04.2002 г. выдан Вяземское РОВД
Смоленской области

По настоящему Полису застрахованы имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховая сумма (общий лимит ответственности): 3 000 000,00 (три миллиона) рублей 00 копеек.

Страховая премия (страховой взнос):
2 816,00 (две тысячи восемьсот шестнадцать) рублей,

подлежит уплате единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика в срок до «14» сентября 2012 года.

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты Страхователем страховой премии или первого страхового взноса, но не ранее 00 часов 00 минут «01» сентября 2012 г. и заканчивается в 24 часа 00 минут «30» августа 2013 г.

Страхователь Правила страхования гражданской ответственности оценщиков получил.

Страховщик
Заместитель начальника отдела корпоративных продаж
Департамента корпоративных продаж по г. Москве



Костин Р.С.

“29” августа 2012 г.

«КОПИЯ ВЕРНА»
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВА С.А.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация **Общероссийская
общественная организация «Российское
общество оценщиков»**
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 9 » июля 2007 г. за № 0003



Директор
Федеральной регистрационной службы **С.В. Васильев**
(подпись) (инициалы, фамилия)
12 июля 2007 г.
(дата)



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 926656

Настоящий диплом выдан

Саконины

Алексю Александровичу

В том, что $\text{OH}(a) \in {}^0\mathcal{O}^{\text{F}} = \text{OKM}^{\text{F}} 2005$ г. по ${}^0\mathcal{O}^{\text{F}}$ - апреля 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Центрште

моресснашени оыенки

ПО ПРОГРАММЕ "Оценка

Choulesmu
Peggleusmu

(визначає)

Государственная аттестационная комиссия сдает в печать 07-августа 2006 г.

устанавливает право (соответствие квалификации)

3

Алекс. Александрович

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**

[illegible]

(53497-2270)

Popad $\sqrt{1000000}$

Регистрационный номер 050/2006

1100 TORRENT, 12/00


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Алексее Александровичу ^(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 11 ^(число) ноября ^(месяц) 2009 ^(год) г.
 повысил(а) свою квалификацию в (на) НПУ "Институт
профессиональной оценки ^(наименование)
 по получение в ценностной деятельности ^(наименование программы)
 в объеме 108 часов ^(количество часов)
 За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Взвешенное оценивание</u>	<u>21</u>	
<u>Экспертная оценка</u>	<u>51</u>	
<u>Методическая разработка</u>	<u>4</u>	<u>4 (хорошо)</u>
<u>экзамен</u>		

Прошел(а) стажировку в (на) нет ^(наименование предприятия)
 выполнил(а) итоговую работу по теме нет ^(наименование темы)

Город Москва Год 2009

Александров ^(подпись) А.А. ^(подпись)



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 430/2009

17.4 Документация по объекту оценки


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "26" октября 2010 года

Документы-основания: • Распоряжение о разделе земельного участка от 28.09.2010
• Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без строений на нем от 12.07.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОГИС - Загородная Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Филиал №19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 1500 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 930 м на юго-восток от д. Нижняя Горышня, участок 143

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:020101:2111

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2010 года сделана запись регистрации № 71-71-09/023/2010-624



Регистратор
Нахонов С. Ю.
71-АГ 202883






СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"26" октября 2010 года

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка от 28.09.2010

• Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без строений на нем от 12.07.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "МОГИС - Загородная Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Филиал №19 Московской регистрационной палаты, КИП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 2000 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 1297 м на юго-восток от д. Нижняя Городня, участок 83

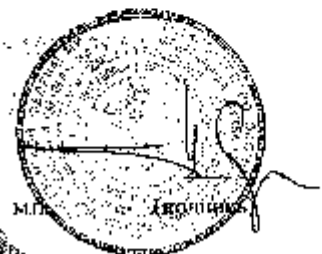
Кадастровый (для условный) номер: 71:09:020101:2051

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2010 года сделана запись регистрации № 71-71-09/24/2010-101

Регистратор

71-АГ 202863

Пахомов С. Ю.





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"26" октября 2010 года

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка от 28.09.2010

• Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без строений на нем от 12.07.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОГИС - Загородняя Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Филиал №19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля), а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 1800 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 1238 м лп на ю-восток от д. Нижняя Городня, участок 87

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:020101:2055

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

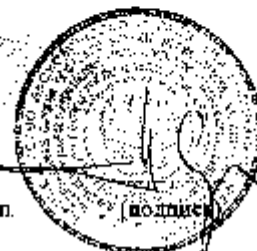
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2010 года сделана запись регистрации № 71-71-09/024/2010-105

Регистратор

71-АГ 202867

Пахомов С. Ю.

М.П.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "30" апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 20.04.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОГИС - Загородная Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Филиал № 19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, общая площадь 1002 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, Киржачский район, МО Кипрево (сельское поселение), ЛПХ "Заповедный край-2", уч. 11

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:020734:271

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 33-33-07/010/2010-355

Регистратор

Серия 33 АК № 907939

Логин



(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 12 апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 29.03.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОГИС - Загородная Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Филиал № 19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60

Вид права: Собственности

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, общая площадь 1797 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край-3", уч. 49

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:020735:274

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 33-33-07/006/2010-728

Регистратор

Серия 33 АК № 879427

Апостиль




(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 30 апреля 2010 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 20.04.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОГИС - Загородная Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Флидл № 19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, общая площадь 1161 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, Киржачский район, МО Юнравское (сельские поселения), ДПК "Заповедный край-2", уч.23

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:020734:279

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 33-33-07/010/2010-356

Регистратор _____
Логинова _____
(подпись)



Серия 33 АК № 907938



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 30 апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 20.04.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОГИС - Загородняя Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Флид № 19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, общая площадь 1163 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, Киржачский район, МО Кипревское (сельское поселение), ДПК "Заповедный край-2", уч.25

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:020734:281

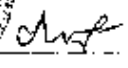
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 33-33-07/010/2010-380

Регистратор



Логина

(подпись)



Серия 33 АК № 907930



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"12" апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 29.03.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОГИС - Загородная Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457372, дата гос. регистрации: 11.10.2001, лицензия регистратора: филиал № 19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, общая площадь 1518 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, Киржачский район, ДПК "Заповедный край-3", уч. 28

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:020735:253

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 33-33-07/006/2010-750

Регистратор

Архивный

Серия 33 АК № 879316





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "11" мая 2010 года

Документы-основания: 1 Договор купли-продажи земельного участка от 26.04.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОГИС - Загородная Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Филиал № 19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, общая площадь 1441 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, Киржачский район, МО Кинрево (сельское поселение), ДПК "Заповедный край-2", уч. 29

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:020734:285

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
и чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" мая 2010 года сделана запись регистрации № 33-33-07/010/2010-445

Регистратор

Серия 33 АК № 908228

Логинова Т. А.



МЛ (подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ДЕЛОВОЙ ОБОРОТ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "24" марта 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 15.03.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ДИОГИС - Загородная Недвижимость", ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Филиал № 19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, общая площадь 2101 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, Киржачский район, ДНТ "Заповедный край", Набережная линия, уч. 3

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:020735:398

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2010 года сделана запись регистрации № 33-33-07/006/2010-514

Регистратор

Серия 33 АК № 878667



Подпись _____
(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ЦИФРОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "12" апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 29.03.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛОГИС - Загородная Недвижимость". ИНН: 7715296574, ОГРН: 1027700457377, дата гос. регистрации: 11.10.2001, наименование регистрирующего органа: Филиал № 19 Московской регистрационной палаты, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 60

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства, общая площадь 1783 кв. м, адрес объекта: Владимирская область, Киржачский район, ДНК "Заповедный край-3", уч. 43

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:020735:268

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

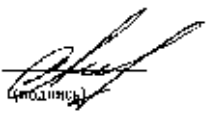
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 33-33-07/010/2010-006

Регистратор

Серия 33 АК № 879436

Архивный





(подпись)