

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Специализированная консалтинговая фирма
общество с ограниченной ответственностью
“Экономико-правовая Экспертиза”

Отчет № 07/2019

**Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого
имущества, принадлежащих АКБ «Мосуралбанк» (АО)**

Дата проведения оценки	21 января 2019 года
Дата составления отчета:	27 февраля 2019 года
Заказчик:	АКБ «Мосуралбанк» (АО)
Исполнитель:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Москва 2019

Содержание:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	3
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	7
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	7
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	10
ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	11
2.1. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И УСЛОВИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
2.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	14
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	14
2.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
2.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	17
2.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.....	19
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА.....	23
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	29
3.4. КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	33
3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА СТЕПЕНИ АКТИВНОСТИ РЫНКА	36
3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	37
3.7. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОЛОГД.....	43
3.8. ОБЗОР РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	46
3.9. ОБЗОР РЫНКА РЕКРЕАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.	47
3.10. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ СОГЛАСНО ОБЗОРУ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	51
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	52
4.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ	52
4.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	52
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	67
ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	68
5.1 Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.....	68
5.1.1 Затратный подход.....	68
5.1.2 Сравнительный подход	69
5.1.3 Доходный подход	70
5.2 ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. ВОЛОГДА, УЛ. ГОРЬКОГО Д. 99Б.....	73
6.1.1. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>73</i>
6.1.2. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.....</i>	<i>78</i>
6.1.3. <i>Согласование результатов оценки.....</i>	<i>87</i>
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАСЛИНСКИЙ РАЙОН.....	88
6.2.1. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>88</i>
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ БАЗЫ ОТДЫХА, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАШИРСКИЙ РАЙОН, Д. БОЛЬШОЕ КРОПОТОВО	94
6.3.1. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>94</i>
6.4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	102
ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ.....	105
ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	106

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ «Мосуралбанк» (АО) составлено на основании Отчета об оценке № 07/2019 от 27 февраля 2019 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества подготовлено на основании Договора № 2019-284/43 от 21 января 2018 года.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-002760/18 от 03 сентября 2018 г. (срок действия с 24.09.2018 г. по 23.09.2019 г.)

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Объект оценки: Недвижимое имущество в составе (далее Объект оценки):

Таблица № 1

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местонахождение	Балансовая стоимость, руб.	Площадь, кв.м
1	Нежилое помещение, 4 Этаж	35:24:0305013:123	РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б	24 850 000	462,4
2	Клуб столовая с фойе-переходом д.Руново	50:37:0050408:60	РФ, Московская область, Каширский район, вблизи д. Большое Кропотово	79 067 000	2 822,8
	Спальные корпуса №1;2 д.Руново	50:37:0050420:281	РФ, Московская область, Каширский район, вблизи д. Большое Кропотово	416 571 515	8 677,2
	Сооружение производственного назначения д.Руново	50:37:0050406:720	РФ, Московская область, Каширский муниципальный район, сельское поселение Знаменское, вблизи деревни Большое Кропотово	8 590 000	306,7
3	Земли сельскохозяйственного назначения - Для ведения личного подсобного хозяйства	74:09:0912001:112	Челябинская область, Каслинский р-н.	562 500	74 000,0

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Дата проведения оценки: 21 января 2019 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость нежилого помещения (кад. №:35:24:0305013:123), расположенного по адресу: РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 996, общей площадью 462,4 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

10 119 000 рублей

(Десять миллионов сто девятнадцать тысяч) рублей

Рыночная стоимость нежилого здания «Спальные корпуса №1, 2 д. Руново» (кад. №: 50:37:0050420:281), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 8677,2 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

183 187 000 рублей

(Сто восемьдесят три миллиона сто восемьдесят семь тысяч) рублей

Рыночная стоимость нежилого здания «Клуб-столовая с фойе-переходом д. Руново» (кад. №:50:37:0050408:60), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 2822,8 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

48 889 000 рублей

(Сорок восемь миллионов восемьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

Рыночная стоимость объекта «Сооружение непроизводственного назначения д. Руново» (кад. №:50:37:0050406:720), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 306,7 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

3 117 000 рублей

(Три миллиона сто семнадцать тысяч) рублей

Рыночная стоимость земельного участка (кад. №:74:09:0912001:112), расположенного по адресу: Челябинская область, Каслинский р-н, общей площадью 74 000 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

427 000 рублей

(Четыреста двадцать семь тысяч) рублей

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разоронова М.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

27 февраля 2019 года

город Москва

**Представитель конкурсного управляющего
АКБ «Мосуралбанк» (АО)
г-ну Валлену О. Э.**

Согласно Договору №2019 - 284/43 от 27 февраля 2019 года ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвела расчёт рыночной стоимости недвижимого имущества.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-002760/18 от 03 сентября 2018 г. (срок действия с 24.09.2018 г. по 23.09.2019 г.)

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Объект оценки: Недвижимое имущество в составе (далее Объект оценки):

Таблица № 2

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местонахождение	Балансовая стоимость, руб.	Площадь, кв.м
1	Нежилое помещение, 4 Этаж	35:24:0305013:123	РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б	24 850 000	462,4
2	Клуб столовая с фойе-переходом д.Руново	50:37:0050408:60	РФ, Московская область, Каширский район, вблизи д. Большое Кропотово	79 067 000	2 822,8
	Спальные корпуса №1;2 д.Руново	50:37:0050420:281	РФ, Московская область, Каширский район, вблизи д. Большое Кропотово	416 571 515	8 677,2
	Сооружение производственного назначения д.Руново	50:37:0050406:720	РФ, Московская область, Каширский муниципальный район, сельское поселение Знаменское, вблизи деревни Большое Кропотово	8 590 000	306,7
3	Земли сельскохозяйственного назначения - Для ведения личного подсобного хозяйства	74:09:0912001:112	Челябинская область, Каслинский р-н.	562 500	74 000,0

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость нежилого помещения (кад. №:35:24:0305013:123), расположенного по адресу: РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б, общей площадью 462,4 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

10 119 000 рублей
(Десять миллионов сто девятнадцать тысяч) рублей

Рыночная стоимость нежилого здания «Спальные корпуса №1, 2 д. Руново» (кад. №: 50:37:0050420:281), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 8677,2 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

183 187 000 рублей
(Сто восемьдесят три миллиона сто восемьдесят семь тысяч) рублей

Рыночная стоимость нежилого здания «Клуб-столовая с фойе-переходом д. Руново» (кад. №:50:37:0050408:60), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 2822,8 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

48 889 000 рублей
(Сорок восемь миллионов восемьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

Рыночная стоимость объекта «Сооружение непроизводственного назначения д. Руново» (кад. №:50:37:0050406:720), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 306,7 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

3 117 000 рублей
(Три миллиона сто семнадцать тысяч) рублей

Рыночная стоимость земельного участка (кад. №:74:09:0912001:112), расположенного по адресу: Челябинская область, Каслинский р-н, общей площадью 74 000 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

427 000 рублей
(Четыреста двадцать семь тысяч) рублей

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разоронова М.А.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

На основании Договора № 2019-284/43 от 21 января 2019 года, ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Краткая Характеристика объекта Оценки приведена в следующей таблице:

Таблица № 3

Краткая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местонахождение	Балансовая стоимость, руб.	Площадь, кв.м
1	Нежилое помещение, 4 Этаж	35:24:0305013:123	РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б	24 850 000,00	462,4
2	Клуб столовая с фойе-переходом д.Руново	50:37:0050408:60	РФ, Московская область, Каширский район, вблизи д. Большое Кропотово	79 067 000,00	2 822,80
	Спальные корпуса №1;2 д.Руново	50:37:0050420:281	РФ, Московская область, Каширский район, вблизи д. Большое Кропотово	416 571 515,14	8 677,20
	Сооружение непроизводственного назначения д.Руново	50:37:0050406:720	РФ, Московская область, Каширский муниципальный район, сельское поселение Знаменское, вблизи деревни Большое Кропотово	8 590 000,00	306,7
3	Земли сельскохозяйственного назначения - Для ведения личного подсобного хозяйства	74:09:0912001:112	Челябинская область, Каслинский р-н.	562 500,00	74 000,00

Источник: информация заказчика

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

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объектов недвижимости был использован сравнительный и доходный подход. Для каждого объекта оценки выбор подходов, а также обоснование от отказа описан в п.п. 5.2. настоящего Отчета.

Таблица № 4

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. (с учетом округления)	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. (с учетом округления)	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. (с учетом округления)
1	Нежилое помещение, 4 Этаж	35:24:0305013:123	РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б	462,4	11 060 000	9 178 000	не использовался
3	Клуб столовая с фойе-переходом д.Руново	50:37:08:00170:008	РФ, Московская область, Каширский район, вблизи д. Большое Кропотово	2 822,8	48 889 000	не использовался	не использовался

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

	Спальные корпуса №1;2 д.Руново	50:37:0050420:281	РФ, Московская область, Каширский район, вблизи д. Большое Кропотово	8 677,2	183 187 000	не использовался	не использовался
	Сооружение непроизводственного назначения д.Руново	50:37:0050406:720	РФ, Московская область, Каширский муниципальный район, сельское поселение Знаменское, вблизи деревни Большое Кропотово	306,7	3 117 000	не использовался	не использовался
4	Земли сельскохозяйственного назначения - Для ведения личного подсобного хозяйства	74:09:0912001:112	Челябинская область, Каслинский р-н.	74 000,0	427 000	не использовался	не использовался

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость нежилого помещения (кад. №:35:24:0305013:123), расположенного по адресу: РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б, общей площадью 462,4 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

10 119 000 рублей
 (Десять миллионов сто девятнадцать тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для земельных участков сельскохозяйственного назначения на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости нежилого помещения (кад. №:35:24:0305013:123), расположенного по адресу: РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б, общей площадью 462,4 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

8 146 000 – 12 092 000 рублей
 (Восемь миллионов сто сорок шесть тысяч – двенадцать миллионов девяноста две тысячи) рублей

Рыночная стоимость нежилого здания «Спальные корпуса №1, 2 д. Руново» (кад. №, 50:37:0050420:281), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 8677,2 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

183 187 000 рублей
 (Сто восемьдесят три миллиона сто восемьдесят семь тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для объектов недвижимости, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем

составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости нежилого здания «Спальные корпуса №1, 2 д. Руново» (кад. № 50:37:0050420:281), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 8677,2 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

141 050 000 - 225 320 000 рублей

(Сто сорок один миллион пятьдесят тысяч –

Двести двадцать пять миллионов триста двадцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость нежилого здания «Клуб-столовая с фойе-переходом д. Руново» (кад. №, 50:37:0050408:60), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 2822,8 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

48 889 000 рублей

(Сорок восемь миллионов восемьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для объектов недвижимости, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости нежилого здания «Клуб-столовая с фойе-переходом д. Руново» (кад. № 50:37:0050408:60), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 2822,8 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

37 640 000 - 60 130 000 рублей

(Тридцать семь миллионов шестьсот сорок тысяч

– Шестьдесят миллионов сто тридцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта «Сооружение непромышленного назначения д. Руново» (кад. № 50:37:0050406:720), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 306,7 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

3 117 000 рублей

(Три миллиона сто семнадцать тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для объектов недвижимости, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости объекта «Сооружение непромышленного назначения д. Руново» (кад. № 50:37:0050406:720), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 306,7 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

2 400 000 - 3 830 000 рублей

(Два миллиона четыреста тысяч – Три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость земельного участка (кад. №:74:09:0912001:112), расположенного по адресу: Челябинская область, Каслинский р-н, общей площадью 74 000 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

427 000 рублей
(Четыреста двадцать семь тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для земельных участков сельскохозяйственного назначения на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости земельного участка (кад. №:74:09:0912001:112), расположенного по адресу: Челябинская область, Каслинский р-н, общей площадью 74 000 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

329 000 – 525 000 рублей
(Триста двадцать девять – пятьсот двадцать пять тысяч) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В рамках поставленной задачи оценщиком были проанализированы документы, характеризующие правовой статус и результаты хозяйственной деятельности, экономические факторы, оказывающие определяющее влияние на стоимость объекта оценки.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия права собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.

Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 21 января 2019 года. Все расчеты выполнены в рублях на дату определения стоимости.

2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"
- Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"
- Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)"
- Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

2.3. Задание на оценку

Таблица № 5

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, принадлежащие АКБ «Мосуралбанк» (АО) (полный перечень представлен в Таблице №1)
Имущественные права на Объект оценки	Оценивается право собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. В соответствии с Гражданским кодексом право собственности имеет следующее содержание (ст.209): «...1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. 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 образом. 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

	4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица....»
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость . Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. От 08.06.15 г.): «...При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.
Дата определения стоимости	21 января 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений: • Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. • Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. • Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения; • Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> • лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; • суда, арбитражного или третейского суда; • уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем. • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов. • Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его

	<p>стоимость.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. • мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования. • Величина стоимости, полученная в результате расчетов является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
--	--

2.4. Последовательность проведения оценки

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

1. Идентификация Объекта оценки

Для идентификации Объекта оценки источником информации послужили следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 01.12.2018 №00-00-4001/5050/2018 – 45241
- Договор аренды б/н от 07.05.2018 г. между АКБ «Мосуралбанк» (АО) и ООО «МенеджментГрупп»

2. Анализ рынка недвижимости г. Курск.

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Вологда, рекреационной недвижимости Московской области, сельскохозяйственных земельных участков Челябинской области. Результаты приведены в разделе «Глава 3. Аналитический раздел» настоящего Отчета.

3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объекта оценки

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5. На основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объекте оценки было принято решение по каждому объекту отдельно какие подходы к оценке использовать, данный факт отражен в п.п. 5.2 настоящего Отчета.

4. Применение затратного подхода

Отказ от применения затратного подхода приведен в Главе 5.

5. Применение сравнительного подхода

Применение сравнительного подхода приведено в Главе 6, пункт 6.1-6.4.

6. Применение доходного подхода

Применение сравнительного подхода приведено в Главе 6, пункт 6.2 – 6.3

7. Итоговая рыночная стоимость

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в Главе 6, пункт 6.3.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением выбранных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Вологда, рекреационной недвижимости Московской области, сельскохозяйственных земельных участков Челябинской области, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости Объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости Объекта была получена на основании применения выбранных подходов.

2.5. Сведения о Заказчике

Таблица № 6

Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	Московско-Уральский акционерный коммерческий банк (акционерное общество)
Сокращенное наименование	АКБ «Мосуралбанк» (АО)
ОГРН	1027700429855
КПП	770501001
ИНН	7707083011
Место нахождения:	115035, г. Москва, Раушская наб., д. 22, стр. 2
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Представитель конкурсного управляющего АКБ «Моуралбанк» (АО)- Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» - О. Э. Валлен
Банковские реквизиты	р/с 40503810145250003051 ГУ Банка России по ЦФО, г Москва 35, БИК 044525000 Счет АКБ «Мосуралбанк» (АО) в ГК «АСВ» 76/11-0656

2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике

2.7.1. Сведения об Исполнителе

Таблица № 7

Сведения об Исполнителе

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
ОГРН	1027700229810
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.
ИНН	7705230550
КПП	770501001
Место нахождения:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
Генеральный директор	Разоронова М.А.
Банковские реквизиты	р/с № 40702810400020001070 в ДО «Москворецкое отделение» ПАО «МИнБанке», к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

2.7.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 8

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Косилова Екатерина Викторовна
Трудовой договор оценщика	Трудовой договор №11 от 27.01.2016 года
Местонахождение оценщика:	г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66
Почтовый адрес	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
Контактный телефон	8 495 933 83 66
Адрес электронной почты	ere@ere.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет

Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик	
Наименование СРО	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
Место нахождения:	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:	№ 2041 от 27 января 2016 года
Информация о членстве в СРО	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 3134-16 от 27.01.2016 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ВСВ № 0541231 от 05 ноября 2004 года Финансовая академия при Правительстве РФ, экономист по специальности «Финансы и кредит», свидетельство №5514 Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценочная деятельность» (2007 г.).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис № 022-073-001033/17 от 01.06.2017 года, выдан на срок с 26 января 2018 года по 25 января 2019 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис № 022-073-003072/18 от 21.12.2018 года, выдан на срок с 26 января 2019 года по 25 января 2020 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценщика в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

Таблица № 9

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Дамнянович Полина Юрьевна
Трудовой договор оценщика	Трудовой договор № 5 от 14.07.2008 года
Местонахождение оценщика:	г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66
Почтовый адрес	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
Контактный телефон	8 495 933 83 66
Адрес электронной почты	ere@ere.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик	
Наименование СРО	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
Место нахождения:	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемой организации оценщиков:	№ 1376 от 08 апреля 2009 года
Информация о членстве в СРО	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 2280-09 от 08.04.2009 года
Документ, подтверждающий	Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии

получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова: «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 819474, рег. №1632 от 30.10.2006 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 022-073-001845/18 от 18.06.2018 года, выдан на срок с 01 июля 2018 года по 30 июня 2019 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №013102-2 от 13 ноября 2018 г. «Оценка движимого имущества»
Сведения о независимости оценщика в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки

2.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.
8. Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.
9. Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
11. Величина стоимости, полученная в результате расчетов, является рекомендуемой для

целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

2.8. Термины и определения

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.8.).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 3)

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.18.)

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, п.15.).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п.10.).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (ФСО № 1, п. 5).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, п. 7).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1, п. 9).

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при в его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных денежных средств.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

2.9. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5):

«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.»

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Оценщиком делается допущение о том, что информация, предоставленная Заказчиком, достоверная.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет.

Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, 3): «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ... анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...»*, поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ общеэкономической ситуации в стране и регионе расположения Объекта оценки;
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
3. Характеристика степени активности рынка
4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости;
5. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Вологда.
6. Обзор рынка сельскохозяйственных земельных участков Челябинской области.
7. Обзор рынка загородной рекреационной недвижимости Московской области.
8. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) на с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект
9. Основные выводы рынка недвижимости.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 10

Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
Картина экономики РФ. Январь 2019 г.	Министерство Экономического Развития РФ Картина деловой активности..	Официальный сайт МЭР РФ: http://www.economy.gov.ru
«Социально-экономическое положение Вологодской области» в 2018 г.	Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Вологодской области	Официальный сайт vologdastat.gks.ru
«Социально-экономическое положение Челябинской области» в 2018 г.	Министерство экономического развития Челябинской области	Официальный сайт http://mineconom74.ru
«Итоги социально-экономического развития Московской области за 9 месяцев 2018 года»	Министерство экономики и финансов Московской области	Официальный сайт http://mef.mosreg.ru/
Обзор рынка офисно – торговой недвижимости г. Вологда в декабре 2018 г. – январь 2019 г.	Электронные порталы недвижимости	https://vologda.cian.ru https://www.avito.ru/vologda/nedvizhimost
Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в декабре 2018 г. – январь 2019 г.	Электронные порталы недвижимости	https://www.avito.ru/chelyabinsk_aya_oblast https://chelyabinsk.cian.ru
Обзор рынка рекреационной недвижимости Московской области, 2018 г.	Электронные порталы недвижимости	http://afkgroup.com/analitika/post-496/ http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/MosRegion-rest16.pdf https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в стране и регионе расположения Объекта оценки

Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе- 2019 г.¹

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0% после роста на 1,6% в 2017 году. На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3%, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.



Рисунок № 1

Рисунок № 2

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9% г/г² (в ноябре–1,8% г/г). Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1% г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков (см. «Картина экономики. Ноябрь 2018 года»).

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным

¹ Минэкономразвития http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c

² Оценка динамики сельского хозяйства в декабре осуществлена Минэкономразвития на основе имеющейся оперативной статистики по растениеводству и данных по животноводству. В соответствии с Федеральным планом статистических работ отчетные данные по динамике сельского хозяйства за декабрь в целом за 2018 г. будут опубликованы Росстатом 31 января.

на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9% (с 2,1% в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства. Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1% (в 2017 г. –на 2,1%). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9% г/г и 7,2%г/г в 3 кв18 и 4 кв18 соответственно после 1,9% г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами –участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7% после падения на 0,2% годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился –до 16,5% по сравнению с 7,1% в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1% в 2018 г. после 7,6% в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4% с 8,9% в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2% и 4,6% соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами. Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6% и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств –химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6%) и машиностроение (+1,2%). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9% и 6,8% соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом. Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9% г/г по сравнению с 3,0% г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2% г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).



Рисунок № 3

Рисунок № 4

Таблица № 11

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,0*	2,2*	1,9*	1,8*	2,9*	1,5*	2,2*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство**	-	-	-	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

**Срок разработки данных за 2018 год в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2019 года.

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

3.2. Краткая характеристика региона

Вологодская область, г. Вологда

Основные тенденции социально-экономического развития Вологодской области в 2018 г.³

Таблица № 12

	Декабрь 2018г.	В % к		2018г.	В % к 2017г.	Справочно		
		декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.			декабрь 2017г. в % к		2017г. в % к 2016г.
						декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	105,7	114,3	х	104,2	98,2	109,2	101,0
Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн.рублей	1731,4	96,5	92,3	28870,4	105,7	90,5	85,1	88,9
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , тыс.т-км	45700,3	104,9	132,3	512610,0	111,9	113,3	151,1	99,5
Оборот розничной торговли, млн.рублей	19977,3	111,0	113,7	185839,0	105,4	105,9	114,6	103,6
Объем платных услуг населению, млн.рублей	5330,8	98,2	103,8	58635,8	98,6	95,5	103,9	98,7
Индекс потребительских цен	103,9 ⁴⁾	103,9	100,8	х	102,8	102,2	100,6	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	108,1 ⁴⁾	108,1	98,8	х	109,0	101,1	96,1	111,1
Реальные располагаемые денежные доходы	х	89,6 ⁸⁾	85,1 ⁹⁾	х	х	101,2 ⁸⁾	100,8 ⁹⁾	х
без учета ЕВ-2017 ⁵⁾	х	х	х	х	93,6 ¹¹⁾	х	х	93,1 ¹¹⁾
с учетом ЕВ-2017 ⁶⁾	х	х	х	х	93,0 ¹¹⁾	х	х	93,6 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника:								
номинальная, рублей	36081 ⁷⁾	111,9 ⁸⁾	101,7 ⁹⁾	34933 ¹⁰⁾	110,3 ¹¹⁾	106,9 ⁸⁾	100,4 ⁹⁾	105,7 ¹¹⁾
реальная	х	107,9 ⁸⁾	101,6 ⁹⁾	х	107,4 ¹¹⁾	104,8 ⁸⁾	100,4 ⁹⁾	102,6 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ¹²⁾ , тыс.человек	6,4	81,2	109,7	х	х	90,4	111,8	х

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
2) Суммарный объем продукции по видам экономической деятельности: "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".
3) Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.
4) Декабрь 2018г. к декабрю 2017г., в %.
5) Показатели рассчитаны по сопоставимому составу компонентов, учитываемых в общем объеме денежных доходов населения (без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс.рублей (ЕВ-2017)).
6) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ в январе 2017 года.
7) Данные за ноябрь 2018г.
8) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г., в % к ноябрю предыдущего года.
9) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г., в % к предыдущему месяцу.
10) Данные за январь-ноябрь 2018г.
11) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г., в % к январю-ноябрю предыдущего года.
12) По данным Департамента труда и занятости населения Вологодской области.

Индекс промышленного производства в декабре 2018г. по сравнению с декабрем 2017г. составил 105,7%, с ноябрем 2018г. – 114,3%, в 2018г. по сравнению с 2017г. – 104,2%.

³http://kurskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kurskstat/resources/11e9f58047ccd8adb05ef26923df9336/ДОКЛАД+СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ+ПОЛОЖЕНИЕ+КУРСКОЙ+ОБЛАСТИ+ЗА+ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ+2018+ГОДА.pdf

Производство продукции сельского хозяйства. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в декабре 2018 года в действующих ценах, по расчетам, составил 1731,4 млн.рублей, или 96,5% к декабрю 2017г., в 2018г. – 28870,4 млн.рублей, или 105,7% к 2017 году.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в декабре 2018г. составил 13,5 млрд.рублей, или 120,4% (в сопоставимых ценах) к уровню декабря 2017г., в 2018г. – 101 млрд.рублей, или 103,6%.

Оборот розничной торговли в декабре 2018г. равнялся 20 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составило 111% к декабрю 2017г., за 2018г. – 185,8 млрд.рублей или 105,4% к 2017 году.

Оборот общественного питания в декабре 2018г. составил 0,8 млрд.рублей, или 108,7% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2017г., за 2018г. – 8,1 млрд.рублей, или 108,6% к 2017 году.

Индекс потребительских цен (тарифов) на товары и услуги за декабрь 2018г. по Вологодской области составил 100,8% (за 2018г. – 103,9%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в ноябре 2018г. по сравнению с ноябрем 2017г. снизились на 10,4%.

С января 2017г. Вологдастат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения **в возрасте 15 лет и старше** (до 2017г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в октябре – декабре 2018г. численность рабочей силы составила 583,6 тыс.человек, или 46,4% общей численности населения области, в их числе 553,5 тыс.человек были заняты в экономике и 30,1 тыс.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). По итогам обследования за 2018г. численность рабочей силы составила 577,2 тыс.человек, или 48,8% общей численности населения области, в их числе 547,9 тыс.человек были заняты в экономике и 29,3 тыс.человек не имели занятия, но активно его искали.

Челябинская область⁴

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-ноябре 2018 года (в % к январю-ноябрю 2017 года):

- индекс производства добыче полезных ископаемых увеличился на 5,9%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 5,4%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 3,8%;

- грузооборот автомобильного транспорта – на 16,9%;

- объем работ в строительстве – на 10,5%;

- ввод жилых домов – на 10,0%;

- оборот розничной торговли – на 4,1%;

- объем платных услуг населению – на 3,7%;

- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 18,1%;

- численность безработных на 01.12.2018 г. снизилась на 18,3% по сравнению с уровнем на 01.12.2017 г.

Отрицательные тенденции области в январе-ноябре 2018 года (в % к январю-ноябрю 2017 года):

- индекс промышленного производства снизился на 0,4%, в т.ч. в обрабатывающих производствах – на 1,4%;

- объем продукции сельского хозяйства – на 4,1%.

Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-октябре 2018 года (в % к январю-октябрю 2017 года):

- прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям выросла на 29,7%;

⁴http://mineconom74.ru/sites/default/files/imceFiles/user-329/yanvar-noyabr_2018.pdf

- экспорт – на 9,9%;
- реальная заработная плата – на 6,1%.

Отрицательные тенденции области в январе-октябре 2018 года (в % к январю-октябрю 2017 года):

- реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 2,6%.

Таблица № 13

**Основные показатели социально-экономического развития
в Челябинской области в ноябре 2018 года.**

Показатели	Единица измерения	Январь-ноябрь 2018 г.	В % к январю-ноябрю 2017 г.	Ноябрь 2018 г. в % к	
				ноябрю 2017 г.	октябрю 2018 г.
Индекс промышленного производства	%	х	99,6	96,9	109,0
Добыча полезных ископаемых	%	х	105,9	108,7	98,4
Обработывающие производства	%	х	98,6	95,7	110,4
производство пищевых продуктов	%	х	99,4	97,2	94,0
производство напитков	%	х	96,4	69,4	83,6
производство текстильных изделий	%	х	108,6	107,4	107,1
производство одежды	%	х	86,7	97,4	102,8
производство кожи и изделий из кожи	%	х	100,4	100,8	93,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалы для плетения	%	х	98,6	90,3	92,4
производство бумаги и бумажных изделий	%	х	115,3	122,2	100,7
производство химических веществ и химических продуктов	%	х	83,3	61,6	126,5
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	х	68,2	77,4	97,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	х	99,4	104,1	96,5
производство металлургическое	%	х	97,5	90,3	98,4
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	х	89,8	122,4	177,0
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	х	122,0	81,6	110,7
производство электрического оборудования	%	х	115,3	132,0	99,4
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	х	91,9	96,7	107,9
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	х	101,4	93,7	94,2
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	х	89,0	58,6	123,4
производство мебели	%	х	89,2	85,7	85,9
производство прочих готовых изделий	%	х	87,3	84,5	102,8

Показатели	Единица измерения	Январь-ноябрь 2018 г.	В % к январю-ноябрю 2017 г.	Ноябрь 2018 г. в % к	
				ноябрю 2017 г.	октябрю 2018 г.
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	х	124,5	128,6	111,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	х	105,4	99,2	105,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	103,8	104,8	99,6
Производство промышленной продукции:					
электроэнергия	млн. кВт. час	27 310,6	105,9	95,7	93,7
сталь нелегированная	тыс. тонн	16 022,1	99,7	92,7	93,1
прокат готовый	тыс. тонн	13 743,7	100,5	107,2	103,3
трубы стальные	тыс. тонн	-	85,5	29,8	62,3
тракторы гусеничные	штук	-	73,7	в 4,8 р.	в 2,2 р.
автомобили грузовые с дизельным двигателем	штук	-	99,0	17,5	24,8
цемент	тыс. тонн	1 440,5	88,2	102,5	73,6
обувь	тыс. пар	2 895,7	101,5	100,5	92,4
мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина и т.п.	тонн	91 946,9	109,8	134,5	105,5
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тонн	235 303,3	96,1	90,2	86,8
молоко жидкое обработанное	тонн	95 733,6	90,5	94,3	98,8
Инвестиции в основной капитал*	млн. рублей	167 219,7	135,9	х	х
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	1 167,2	110,0	190,5	95,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. рублей	131 986,4	110,5	93,4	71,1
Продукция сельского хозяйства	млн. рублей	113 295,0	95,9	101,1	57,0
Грузооборот автомобильного транспорта	млн. т-км	2 850,1	116,9	139,9	102,5
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн. рублей	161 018,9	118,1	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн. рублей	127 359,3	119,7	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн. рублей	33 674,9	112,4	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям**	млн. рублей	200 519,1	129,7	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения**	рублей	23 206,7	102,3	103,2	105,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения**	%	х	97,4	98,0	104,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника	рублей	34 243,9	108,8	106,4	103,4

Показатели	Единица измерения	Январь-ноябрь 2018 г.	В % к январю-ноябрю 2017 г.	Ноябрь 2018 г. в % к	
				ноябрю 2017 г.	октябрю 2018 г.
по полному кругу организаций**					
Реальная заработная плата**	%	х	106,1	103,4	103,2
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.12.2018 г.	млн. рублей	7,9	х	в 4,7 р.б.	95,8
Оборот розничной торговли	млн. рублей	467 358,1	104,1	102,2	99,8
Объем платных услуг населению	млн. рублей	139 199,7	103,7	103,5	107,5
Численность зарегистрированных безработных на 01.12.2018 г.	тыс. человек	20,6	х	81,7	105,6
Индекс потребительских цен	%	102,8***	102,6	103,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	111,0***	111,7	109,9	97,9
Экспорт**	млн. долл.	4 416,1	109,9	-	-
Импорт**	млн. долл.	2 303,8	106,6	-	-

* – январь-сентябрь 2018 года;

** – январь-октябрь 2018 года;

*** – ноябрь 2018 года к декабрю 2017 года

Московская область

На протяжении 9 месяцев 2018 года экономика Московской области показывала уверенный рост практически во всех секторах, что стало залогом положительной динамики основных показателей, характеризующих уровень жизни населения и его занятость.

По итогам 9 месяцев рост промышленного производства составил 109,6 процента к аналогичному периоду прошлого года. В промышленности в течение года отмечалось ускорение темпов роста производств, положительную динамику демонстрировали практически все виды производств, за исключением производства мебели. Добыча полезных ископаемых увеличилась на 8,7 процента, обрабатывающие производства – на 9,7 процента, деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром – на 2,9 процента, деятельность по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов – на 7,3 процента. Объем отгруженной промышленной продукции в отчетном периоде составил 1 992,9 млрд. рублей..

Рост сельскохозяйственного производства составил 103,1 процента. Факторы, оказавшие влияние на рост производства: увеличившийся по сравнению с уровнем прошлого года сбор картофеля (на 7,4процента) и овощей закрытого и открытого грунта (на 3,5 процента), рост на 1,4 процента производства молока и яиц.

Динамичный рост продолжился в инвестиционной сфере, что связано с активностью в строительном секторе экономики. По данным Единой автоматизированной системы «Перечень инвестиционных проектов» на 1 октября 2018 года на территории Московской области реализуется 1 185 инвестиционных проектов.

По итогам 9 месяцев 2018 года на развитие экономики и социальной сферы региона использовано 492,1 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 31,2 процента выше в сопоставимых ценах соответствующего уровня 2017 года.

В видовой структуре доля вложений в строительство зданий и сооружений (кроме жилья) составила 40 процентов от общего объема инвестиций, на приобретение машин и оборудования –38 процентов, в жилищное строительство – 20 процентов, объекты интеллектуальной собственности – около 2 процентов.

Основным источником инвестиций в основной капитал продолжают оставаться собственные средства организаций – почти 60 процентов от общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимают бюджетные средства (42 процента), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (23 процента), а также кредиты банков (16 процентов).

В структуре вложений по видам экономической деятельности значительные объемы средств инвестируются по-прежнему в обрабатывающие производства (17 процентов от общего объема),

оптовую и розничную торговлю (13 процентов), недвижимость (12 процентов), строительство и деятельность по предоставлению профессиональных услуг в различных сферах (10 процентов).

С начала года Правительством Московской области рассмотрено 223 обращения инвесторов по вопросам подбора и выделения земельных участков под проект, получения статуса резидента особой экономической зоны, предоставления налоговых льгот и субсидий, оказания иных возможных мер государственной поддержки.

Регион продолжает удерживать лидирующие позиции в стране по объемам жилищного строительства.

За 9 месяцев 2018 года объем строительных работ вырос относительно соответствующего уровня прошлого года на 6,1 процента и составил 250,2 млрд. рублей.

С начала года на территории Московской области введено в эксплуатацию 17,6 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 9,9 млн. кв. метров. В структуре строительства зданий нежилого назначения основную долю составляли коммерческие и промышленные сооружения (29 и 17 процентов соответственно).

По состоянию на 1 октября 2018 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 17,7 тыс. хозяйствующих субъектов и 22,8 тыс. объектов торговли.

Оборот розничной торговли Московской области в январе-сентябре 2018 года составил 1 679,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,6 процента выше аналогичного периода прошлого года. По объемам оборота в стране регион уступает лишь городу Москве (3 414,3 млрд. рублей).

По сравнению с январем-сентябрем 2017 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 3,8 процента, в том числе продукты питания подорожали на 1,8 процента, непродовольственные товары – на 5,3 процента, услуги – на 4,3 процента.

Увеличение внутреннего спроса населения на товары и услуги обусловлено, прежде всего, положительной динамикой доходов населения. Так, по сравнению с уровнем прошлого года среднедушевые денежные доходы населения за 9 месяцев 2018 года выросли в реальном выражении (с учетом роста цен) на 1,9 процента, реальная заработная плата по экономике – на 5,1 процента. Величина среднемесячной заработной платы работников в целом по экономике составила 49 325 рублей (в среднем по России – 42 325 рублей).

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2018 года составила 18 тыс. человек, что на 15 процентов ниже соответствующего периода 2017 года. Уровень безработицы в Московской области, рассчитанный в методологии МОТ, один из самых низких в России (2,6 процента в среднем за июль-сентябрь, или 5 место).

Таблица № 14

**Основные показатели социально-экономического развития
Московской области за 11 мес. 2018 г.**

Наименование показателя	Январь – ноябрь 2017 года	Январь – ноябрь 2018 года	Ноябрь 2018 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года		в % к октябрю 2018 года
Индекс промышленного производства	112,6	110,0	105,0
Строительство	97,7	103,4	90,9
Ввод в действие жилых домов	106,7	102,9	115,0
Инвестиции (январь-сентябрь)	97,3	131,2	х
Розничная торговля	103,9	108,4	99,3
Платные услуги	100,4	101,1	101,5
Заработная плата (январь-октябрь)	107,7	109,1	101,5
<i>Справочно: рублей</i>	<i>45 403</i>	<i>49 442</i>	<i>х</i>
Уровень безработицы, % к численности экономически активного населения (в среднем за сентябрь-ноябрь 2018)	2,9	2,6	х
Инфляция (в % к декабрю предыдущего года)	102,3	104,3	100,68

Источник: <http://mef.mosreg.ru/download/document/1849525>

Таблица № 15

**Позиция Московской области по показателям социально-экономического развития
в сравнении с регионами РФ**

Наименование показателя	Январь –ноябрь 2018 года, место в РФ
Промышленное производство	5
Строительство	3
Ввод в действие жилых домов	1
Инвестиции (за январь-сентябрь)	4
Розничная торговля	2
Платные услуги	4
Заработная плата (за январь-октябрь)	12*
Уровень безработицы по МОТ (в среднем за сентябрь-ноябрь)	5

* 1-11 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Источник: <http://mef.mosreg.ru/download/document/1849525>

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Общая сегментация рынка недвижимости⁵

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость,

⁵С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003

придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субrynки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Выводы

Оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Вологда, ул. Горького, д. 99б, относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости– офисно-торгового назначения (ПСН);

Оцениваемые объекты, расположенные по адресу: Московская область, Каширский район, вблизи д. Большое Кропотово, относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости– недвижимость рекреационного назначения

Сегментация земельного рынка

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли населенных пунктов
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
- Земли особо охраняемых территорий и объектов
- Земли лесного фонда
- Земли водного фонда
- Земли запаса

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), любой земельный участок принадлежит к какой-либо из **категорий земель**.

В каждой категории разрешено несколько **видов использования**. Именно **вид разрешенного использования** и определяет, какую деятельность можно, а какую нельзя осуществлять на конкретном участке земли. При этом некоторые виды использования могут встречаться в различных категориях земель. Так, использование земли под личное подсобное хозяйство возможно на земле как «сельскохозяйственного назначения», так и земле «поселений». Однако, для каждой категории есть свои нюансы, которые следует учитывать при покупке земли с определенной целью.

Земли сельскохозяйственного назначения

К данной категории относят земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Когда необходима площадь для строительства промышленных объектов и для иных несельскохозяйственных нужд, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель худшего качества по кадастровой стоимости.

Земли населенных пунктов

Таковыми признают земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Поселения в РФ подразделяют на городские (города, поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора и т.д.).

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования.

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В соответствии с ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационные;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

В ЗК РФ предусмотрены случаи, когда участки и расположенные на них объекты недвижимости признают не соответствующими градостроительному регламенту. Данная ситуация возникает, если виды использования не входят в перечень разрешенных или размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом. В результате использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органами местного самоуправления.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именуется пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства. Таким образом, данный участок относится к сегменту земли сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства.

3.4. Классификация недвижимости

Классификация офисной недвижимости

Офисы класса "A+", "A", "A-" (или A1, A2, A3).

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

1. Расположение - офисы расположены преимущественно в Центральном административном округе. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.

2. Тип здания - обычно бизнес-центры.

3. Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.

4. Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

5. Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.

6. Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металло-каркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).

7. Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв.м

8. Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:

○ по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);

○ по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.

9. Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.

10. Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.

11. Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.

12. Телекоммуникации - оптоволоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.

13. Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения)

14. Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.

15. Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание.

16. Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.

17. Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

Офисы класса "A+" (A1) отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "A+" ("A1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес центра из одного места; дублирование и резервирование жизненно важных для бизнеса системы.

Офисы класса "А" ("А2"), "А-" ("А3"), обычно, уступают по нескольким незначительным параметрам.

Офис класса "А" ("А2") - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "А+" (А1), однако уступающее классу "А+" (А1) по нескольким незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;
- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

Офис класса "А-" ("А3") - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "А" ("А2"), но уступает ему по нескольким незначительным чертам:

- менее удачное расположение;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка;
- менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обязательно есть.

Офисы класса "В+", "В" (или В1, В2).

В основной своей массе офисные здания класса "В+", "В" (или В1, В2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса "В+", "В" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "В+", "В" (или В1, В2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "В+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение (офисные здания расположены в пределах Третьего Транспортного кольца), доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);
- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптико-волоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "В" ("В2") по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "В+" (В1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;
- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;
- принудительная вентиляция.

Офисы класса С.

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;
- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплит-систем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением;
- слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

Офисы класса D.

Для офисных зданий данного класса присуще больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от метро, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

Офисно-торговое помещение (ПСН), являющееся объектом оценки, относится к классу С.

Классификация земельного рынка

Согласно информации, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» земельные участки сельскохозяйственного назначения классифицируются следующим образом:

Таблица № 16

Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения

№	Виды сельскохозяйственных угодий	Подгруппы
1	Пашня	Богарная
		Орошаемая
		Осушаемая
2	Кормовые угодья	Сенокосы
		Пастбища
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами
		Земельные участки под виноградниками

		Земельные участки под ягодниками
4	Залежь	Не используется 1-3 года
		Не используется 3-7 года
		Целина

Источник: «Справочника оценщика недвижимости.-2018 Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018, ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки»

В соответствии с данными публичной кадастровой карты и фотоснимков со спутника, оцениваемый земельный участок не обрабатывается и может быть отнесен к виду – «залежь».

Классификация рекреационной недвижимости Московской области

Объекты рекреационной недвижимости Московской области можно классифицировать следующим образом:

1. Современные центры:
 - СПА-комплексы
 - Спортивные парки
 - Загородные рекреационные гостиничные комплексы
 - Культурно-спортивные комплексы
2. Объекты коллективного размещения, не относящиеся к современным форматам:
 - Пионерский лагерь (советский период)
 - Детский лагерь / пансионат (постсоветский период / современные постройки)
 - Профилакторий / Санаторий (советский период)
 - База отдыха / Дом отдыха (советский период)
 - База отдыха / Дом отдыха (постсоветский период / современные постройки)

Рассматриваемые объекты оценки относятся к категории «Загородные рекреационные гостиничные комплексы».

3.5. Характеристика степени активности рынка

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

Активный рынок

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рынок офисно – торговых помещений г. Вологда в соответствии с представленной выше классификацией степени активности рынка, можно отнести к неактивному рынку.

Земельный рынок Челябинской области в соответствии с представленной выше классификацией степени активности рынка, можно отнести к неактивному рынку.

Рынок рекреационной недвижимости Московской области в соответствии с представленной выше классификацией степени активности рынка, можно отнести к неактивным рынкам.

3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Офисно-торговая недвижимость

Среди ценообразующих факторов торгово-офисной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

1). Местоположение объекта (местоположение в пределах города, расположение относительно «красной линии», остановок общественного транспорта, наличие доступа к объекту, и типа парковки),

2). Физические характеристики объекта (общая площадь, типичи объекта, материал стен, наличие отдельного входа, этаж расположения, физическое состояние объекта, состояние отделки);

3). Функциональное назначение объекта;

Согласно анализу ценообразующих факторов по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости -2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., были определены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости.

Таблица № 17

Ценообразующие факторы, недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,23
Рентабельность бизнеса	0,19
Уровень загрузки	0,14
Клиентская база	0,12
Престижность	0,12
Уровень операционных расходов	0,11
Общая площадь	0,09

Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Таким образом, наиболее значимым ценообразующим фактором объектов офисно-торговой недвижимости является – местоположение оцениваемого объекта.

Ниже представлены показатели ценообразующих факторов⁶

Таблица № 18

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой	Наличие нетипичных условий финансирования	Зависит от конкретных условий	

⁶Приведены наиболее часто встречающиеся ценообразующие факторы и их значения, при осуществлении расчетов Оценщик вправе самостоятельно выбирать методы расчета корректировок

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
	сделки	(наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)		
2	Условия рынка	Время продажи	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	
		Скидка к цене предложения	<p>Активный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9,9-10,8%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ; • 9,1-10,4%% для офисов классов А, В; • 9,1-10,4%% для высококлассной недвижимости; • 12,2-13,9%% для определенного вида бизнеса. <p>Неактивный рынок</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15,8-17,2%% для офисно-торговых объектов свободного назначения ; • 15,3-17,3%% для офисов классов А, В; • 15-16,8%% для высококлассной недвижимости; • 18,2-20,3%% для определенного вида бизнеса. 	<p>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 168, стр.279, табл. 188, стр. 303</p>
3	Местоположение	Адрес	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж	
		Местонахождение в пределах города	<ul style="list-style-type: none"> • Культурный и исторический центр: 1,00-1,00⁷⁸ • Центры административных районов: 0,87-0,89, • Спальные районы высотной застройки: 0,8-0,82, • Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки: 0,73-0,76, • Районы вокруг крупных промпредприятий: 0,62-0,66 • Районы крупных автомагистралей: 0,73-0,76 	<p>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 45, стр.134</p>
		Расположение относительно «Красной линии»	0,79-0,81 отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	<p>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного</p>

⁷ По отношению к цене самого дорогого района

⁸ Здесь и далее приведены значения доверительных интервалов

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
				<i>подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 45, стр.134</i>
		Расположение относительно остановок общественного транспорта	1,14-1,17 отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 63, стр.152</i>
		Доступ объекту	0,79-0,82 отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 91, стр.177</i>
		Наличие и тип парковки	<ul style="list-style-type: none"> • 0,9-0,91 отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта со стихийной парковкой, • 1,10-1,12 отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене объекта со стихийной парковкой 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 86, стр.172</i>
4	Физические характеристики	Общая площадь	<ul style="list-style-type: none"> • 0,81: отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.; • 0,79: отношение удельной цены объекта площадью 2 000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м. 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 95, стр.184</i>
		Тип объекта	0,88-0,9: отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А.,</i>

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
				<i>Н.Новгород, 2018, табл. 104, стр.206</i>
		Класс качества	<ul style="list-style-type: none"> • 0,91-0,95 отношение удельной цены объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта класса А, А+; • 0,78-0,81 отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной цене такого же объекта класса А, А+; 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 127, стр.229</i>
		Наличие отдельного входа	0,83-0,85 отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 121, стр.225</i>
		Этаж расположения (для встроенных помещений)	<ul style="list-style-type: none"> • 0,72-0,74 отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже; • 0,79-0,81 отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже; • 0,84-0,86 отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 110, стр.216</i>
		Физическое состояние	<ul style="list-style-type: none"> • 1,21-1,23 отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии; • 0,69-0,72 отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А., Н.Новгород, 2018, табл. 133, стр.234</i>
		Состояние отделки	<ul style="list-style-type: none"> • 0,78-0,8 отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии; • 0,85-0,86 отношение удельной цены с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии; • 1,21-1,24 отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной 	<i>«Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А.,</i>

№	Ценообразующий фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
			цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	Н.Новгород, 2018, табл. 141, стр.241

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Земельный рынок

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2014 г., публикуемого ООО «Научно-практическим Центром Профессиональной Оценки», основными факторами, влияющими на стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения, являются:

- местоположение земельного участка,
- передаваемые имущественные права,
- общая площадь земельного участка.

Влияние каждого из вышеперечисленных факторов на стоимость земельного участка представлено в таблице ниже.

Таблица № 19

Влияние основных факторов на стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения

Название фактора	Вес фактора
Местоположение земельного участка	0,50
Передаваемые имущественные права	0,25
Общая площадь (фактор масштаба)	0,25

Источник: справочник оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», публикуемого Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, стр. 148

Ниже приведены ценообразующих факторов для земельных участков с/х назначения с диапазонами значений.

Таблица № 20

№	Фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
1	Передаваемые имущественные права	Собственность, аренда (краткосрочная / долгосрочная)	0,87-0,88 - отношение удельной цены земельных участка с/х назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности; 0,78-0,79 - отношение удельной цены земельных участков с/х назначения в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных объектов в собственности	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 3, земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2016, ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки»
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Наличие нетипичных условий финансирования (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Зависит от конкретных условий	
3	Условия рынка	Время продажи	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	
		Скидка к цене предложения	8,8-9,7% (10,2-20,1% - расширенный интервал) для активных рынков, 22,2-24,1% для неактивных рынков (15,5-30,8% - расширенный интервал)	«Справочник оценщика недвижимости-2016, том 3, земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2016, ООО

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

№	Фактор	Описание ценообразующего фактора	Диапазон значений	Источник информации
				«Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки»
4	Местоположение	Адрес	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.	
		Окружение	Сельская местность/ Городская инфраструктура / индустриальная зона / Иное	
5	Экономические характеристики	Категория земель / Вид разрешенного использования	Корректировка на категорию и вид разрешенного использования может быть значительной и зависит от конкретной ситуации	
6	Физические характеристики	Общая площадь	Сегменты земельных участков: менее 10 га, 10-30 га, 30-100 га, более 100 га., размер корректировки от 0-28% в зависимости от сегмента	Справочник оценщика недвижимости-2016, том 3, земельные участки»под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2016, ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки»
		Наличие /отсутствие коммуникаций	диапазон 5-18%	http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm
		Рельеф, форма участка (ровный спланированный, заболоченность, склон, и тд.)	1,35-1,43 отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд.)	Справочник оценщика недвижимости-2016, том 3, земельные участки»под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2016, ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения
7	Наличие улучшений на земельном участке		Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу	

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, наиболее значимым ценообразующим фактором земельных участков сельскохозяйственного назначения является – местоположение оцениваемого объекта, а так же общая площадь и передаваемые имущественные права.

Влияние на стоимость основных ценообразующих факторов для каждого оцениваемого объекта будет учтено при расчете рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода.

3.7. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Вологда

Обзор цен предложений на рынке офисно-торговой недвижимости г. Вологда, сложившихся на декабрь 2018 г. – январь 2019 г., проводился, основываясь на данных о продаже офисно-торговых объектов, расположенных в Вологодской области, г. Вологда, размещённых на порталах «ЦИАН» - <https://vologda.cian.ru>, «Авито» - <https://www.avito.ru/vologda/nedvizhimost>.

Обзор цен предложений по продаже офисно-торговых помещений, представлен в таблице ниже:

Таблица № 21

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) офисно – торговых помещений в г. Вологда

№ п/п	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб.	Описание	Источник
1	Вологда, Северная улица, 32	125,0	2 500 000	20 000	Помещение в цокольной части, встроенно-пристроенного торгового центра. На первом этаже находится сеть "Пятерочка", на втором магазин "Алладин". Вход в предлагаемое помещение через "Пятерочку". Район с отличной потребительской проходимостью, рядом развитая инфраструктура, транспортная доступность высокая.	https://realty.yandex.ru/offer/8229511883013017089/
2	Вологда, р-н Центр, ул Батюшкова, 7	315,0	9 800 000	31 111	Продается НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ в самом ЦЕНТРЕ ГОРОДА рядом с городским рынком. В шаговой доступности от здания находится центральный универмаг, магазин Прага, банки, Кремлевская площадь, площадь Свободы, набережная реки Вологда, парки, кафе и торговые центры. Помещение в отличном состоянии после капитального ремонта.	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_315_m_938703474
3	Вологда, район Заречье, улица Вологодская Слобода, 12	96,0	1 630 000	16 979	Центр города. На территории "Вологодской слободы". 3/у в БЕССРОЧНОЙ АРЕНДЕ!!! Электричество, центральное водоснабжение, газ, интернет. Охрана. 2 этажа. Видеонаблюдение, кондиционер. Собственник.	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_96_m_929380828
4	Вологда, район Бывалово, Ярославская улица, 25А	38,3	1 000 000	26 110	Срочная продажа нежилого помещения в торгово - офисном центре на Ярославской 25А. Помещение площадью 38.3 кв.м., недавно сделан косметический ремонт. Продажа с арендаторами (детский творческий центр), при необходимости возможен быстрый съезд арендаторов. Хорошая проходимость торгово - офисного центра, большая парковка.	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38.3_m_1434878778
5	Вологда, район Тепличный, улица Гагарина, 25	233,8	5 150 000	22 027	Офис полностью оборудован, есть кухня, санузел.	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_233.8_m_1243035743
6	Вологда, район Заречье, Зосимовская улица, 18/19	300-400	-	29 000	90 м ПОМЕЩЕНИЕ С АРЕНДАТОРАМИ УЛИЦА ЗОСИМОВСКАЯ Д.18 ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ВОЛОГДЫ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ — 300-400 м2	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_290_m_956567181
7	Вологда, р-н Заречье, Комсомольская	102,2	2 900 000	28 376	очень выгодное предложение о продаже коммерческой недвижимости. Помещение	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pr

					находится в цоколе, по всей основной площади находятся окна. Сделана улучшенная черновая отделка. Площадь удобно распределена между семью секциями, что создает благоприятные условия для расположения оборудования. Проведено электричество и водопровод (есть санузел). Дом находится рядом с мостом восьмисотлетия, напротив находится ЗАГС. Очень выгодное расположение для создания салона красоты или парикмахерской. Доп. описание: современный ремонт	odam_ofisnoe_pomeschenie_102.2_m_135_2310454
8	Вологда, ул. Зосимовско й д.18	685,0	18 000 000	26 277	Продается коммерческое офисное помещение: - Расположено в самом центре города: ул. Зосимовская, д. 18, здание бывшего Пенсионного фонда. - Весь 4 этаж здания с отдельным входом с внутренней лестницы, 23 кабинета, 2 хоз. помещения, площадь 685 м2, + помещение на 1 этаже 20 м2. + 2 санузла. - Здание с исправными коммуникациями. - Кабинеты и технические помещения в хорошем состоянии	https://vologda.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-zosimovskaya-1342486/
9	Россия, Вологодская область, г Вологда, район Заречье, наб 6 Армии, д 41А	84	3 816 000	45 429	Практически на берегу реки Вологда. Два отдельных входа. Свой санузел. Газовый котел обеспечит низкие коммунальные платежи. Большая парковка, Вы всегда найдете место для своего автомобиля. Хорошо подойдет для детского центра или косметологических услуг.	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_84.00_m_1070016651

Источник: подготовлено Оценщиком, данные порталов Интернет

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон цен предложений на офисно – торговые помещения, по состоянию на дату оценки, составляет от 16 000 до 45 000 руб. за кв.м.

Обзор ставок аренды на рынке офисно-торговой недвижимости г. Вологда, сложившихся на декабрь 2018 г. – январь 2019 г., проводился, основываясь на данных о продаже офисно-торговых объектов, расположенных в г. Вологда, размещённых на портале ЦИАН.ру, Авито.ру.

Обзор ставок аренды офисно - торговых помещений, представлен в таблице ниже:

Таблица № 22

Обзор ставок аренды офисно – торговых объектов в г. Вологда

№ п/п	Адрес	Площадь, м2	Ставка аренды, руб./кв.м./год	Описание	Источник
1	Вологодская область, Вологда, ул. Горького, 87	57,4	4 200	Сдается офисное помещение на 2-м этаже с отдельным входом, состоящее из: 3-х рабочих кабинетов; - коридора с архивным шкафом-стеллажом с замками(6 м); - кухни- санузла. В стоимость арендной платы входит: коммунальные платежи, пользование мебелью, оргтехникой, домофон, кондиционер, уборка.	https://vologda.cian.ru/rent/commercial/196861414/
2	Вологодская область, Вологда, Пушкинская ул., 41	64,0	5 625	Сдается помещение свободного назначения в центральной части г. Вологда. Цокольный этаж. отдельный вход, пешая доступность до остановок общественного транспорта удобная месторасположение (высокий трафик) По всем вопросам, обращайтесь по телефону, указанному в объявлении.	https://vologda.cian.ru/rent/commercial/198363472/

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

3	Вологодская область, Вологда, Молодежная ул., 15А	72,9	4 200	цокольный этаж, отдельный вход;возможность парковки;круглосуточный доступ;предполагаемое назначение: офис, магазин, салон, мастерская;расположение объекта в зоне плотной застройки;рядом: стадион "Локомотив" (40 м);не далеко: м-н "Пятёрочка" (400 м), м-н "Макси" (550 м).По всем вопросам, обращайтесь по телефону, указанному в объявлении.	https://vologda.cian.ru/rent/commercial/199085034/
4	Вологодская область, Вологда, Ленинградская ул., 14	80,0	3 600	Предлагается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 80 кв.м, расположенное в цокольном этаже четырехэтажного кирпичного жилого дома с административными помещениями 2015 года постройки. Дом находится в самом центре города на первой линии напротив Кремлевского парка. Помещение имеет отдельный вход с крыльцом со стороны пр. Победы и представляет собой большой зал. Помещение с окнами, светлое. Высота потолков 2,7 м. Состояние помещений хорошее.	https://vologda.cian.ru/rent/commercial/195612415/
5	Вологодская область, Вологда, Пречистенская наб., 34А	187,0	6 000	Отдельно стоящее кирпичное зданиеПомещения от 20 до 300 м2 Помещения без мебели, хороший ремонт, кондиционеры лифтрасположено в центральной деловой части города, рядом административные здания, торговые центры.	https://vologda.cian.ru/rent/commercial/197134031/
6	Вологодская область, Вологда, Ленинградская ул., 79	357,0	4 034	Предлагаются в долгосрочную аренду торговые помещения общей площадью 357 кв.м, расположенные на втором этаже десятиэтажного кирпичного жилого дома 2010 года постройки. Дом находится на первой линии в самом оживленном месте ул. Ленинградской напротив ТЦ "Орбита" и рядом с универсамом "Золотой ключик". Помещения имеют отдельный вход с крыльцом с ул. Ленинградской и представляют собой торговый зал площадью 206 кв.м, 5 офисных помещений, 2 подсобных (складских) помещения, хранилище.	https://vologda.cian.ru/rent/commercial/196954452/
7	Вологда, р-н Центр, ул Козленская, 128	52,0	6 000	Сдам новое помещение в аренду под офис, парикмахерскую или салон. Отдельный вход с ул. Козленской, 1-й этаж, рядом остановка.	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimosť/ofisnoe_pomeschenie_52_m_955305764
8	Вологда, район Заречье, улица Гоголя, 88	102,0	6 000	Удачное расположение на оживлённом перекрёстке. Помещение на 1 этаже с отдельным входом и парковкой. Современное диодное освещение, свежий ремонт, кондиционер, отдельный санузел. В арендную плату включены все коммунальные услуги. Удобная инфраструктура. Рядом кафе, ресторан, магазины, офисы. Круглосуточно консьерж.	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimosť/prostornoe_pomeschenie_s_otelnym_vhodom_i_parkovkoj_1355218016

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Проведённый обзор цен показал, что ставка аренды офисно–торговых объектов, расположенных в г. Вологда центральная часть, варьируется в пределах **от 3 600 до 6 000 рублей за кв.м. в год.**

На величину ставки аренды существенное влияние оказывает состояние объекта, этаж и район расположения, а также наличие в составе арендной ставки эксплуатационных расходов.

3.8. Обзор рынка сельскохозяйственных земельных участков Челябинской области.

Обзор цен предложений на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Челябинской области на октябрь 2018 г. – январь 2019 г., проводился, основываясь на данных о продаже сельскохозяйственных земельных участков, расположенных в Каслинском районе Челябинской области, размещённых на порталах «ЦИАН» - <https://chelyabinsk.cian.ru>, «Авито» - https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast.

Обзор цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, представлен в таблице ниже:

Таблица № 23

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) земельных участков сельскохозяйственного назначения Челябинской области

№ п/п	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб.	Описание	Источник
1	Челябинская обл., Каслинский р-н, деревня Знаменка, 87 км. от города	94 000,0	350 000	3,7	Земельный участок недалеко от трассы М5. 87 км от Екатеринбурга, возле д. Знаменка. Земля с/х назначения для ведения личного подсобного хозяйства. Рядом озеро Большое Ямское, заправка Лукойл, гостиница и строится коттеджный поселок. Собственник.	http://chelyabdom.ru/chelyabinsk/uchastok-zemli/05-2879141/
2	Челябинская обл., Каслинский р-н, Кисегач	40 000,0	290 000	7,3	Земельный участок площадью 4 Га, сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства, Челябинская область, Каслинский район, д. Кисегач. Удачное месторасположение участка в непосредственной близости от группы озер, до озера Большие Аллаки 250 метров.	http://chelyabdom.ru/chelyabinsk/uchastok-zemli/05-2860194/
3	Челябинская обл., Каслинский р-н, Кисегач	20 000,0	195 000	9,8	Представляет к реализации проект крестьянско-фермерского поселка «Уральское подворье»! Предлагается для освоения земельный участок площадью от 1,0 Га, сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства, расположенные в Челябинской области, Каслинский район с кадастровым номером 74:09:0910005:114 по 74:09:0910005:196 Согласно правил землепользования и застройки Тюбукского сельского поселения Каслинского муниципального района Челябинской области, утвержденных решением совета депутатов Тюбукского сельского поселения от 20 февраля 2017 года № 45 для данного вида разрешенного использования (ведение личного подсобного хозяйства) минимальные и максимальные размеры земельных участков не установлены.	http://chelyabdom.ru/chelyabinsk/uchastok-zemli/05-2860195/
4	Челябинская обл., Каслинский р-н, Аллаки	10 000,0	100 000	10,0	Земельный участок площадью 1,0 Га, сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства, Челябинская область, Каслинский район. Удачное месторасположение участка в непосредственной близости от группы озер, до озера Большие Аллаки 250 метров.	http://chelyabdom.ru/chelyabinsk/uchastok-zemli/05-2848425/
5	Челябинская область, Касли, 4400 м. от	93 800,0	1 200 000	12,8	Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 93800 кв.м (9,3 га). Находится	https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8

	центральной точки с. Булзи				в Челябинской обл., Каслинского р-на, в 4400 м. на север от центральной части с. Булзи	ga_snt_dnp_573325340
6	Челябинская область, Касли, ул 1 Мая	95 000,0	490 000	5,2	продам участок 9,5 га в д. Клеопино Каслинский район Челябинской обл. 90 км. от Екатеринбурга. В собственности. Рядом электричество. Есть свое озеро. Документы готовы. Категория земель - с/х назначения под личное подсобное хозяйство или под дачный поселок.	https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_150828854
7	Челябинская область, Касли, Каслинский район, 4,87 км. на северо восток от поселка Пригородный.	48 085,0	500 000	10,4	Для ведения личного подсобного хозяйства	https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_4.8_ga_snt_dnp_1596030386
8	Челябинская область, Касли, д. Знаменка	94 000,0	350 000	3,7	Участок 9,4 ГА рядом с трассой М5 возле д. Знаменка, 87 км от Екатеринбурга. Земля сельхозназначения для ведения личного подсобного хозяйства. Рядом трасса Екатеринбург-Челябинск, заправка Лукойл, строится коттеджный поселок. Кадастровый номер 74:09:06 05 018:0022 Рядом есть еще 2 участка.	https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_9.4_ga_snt_dnp_1095148925
9	Челябинская область, Каслинский р-н, п. Кисегач	10 000,0	195 000	19,5	Для ведения личного подсобного хозяйства	https://realty.yandex.ru/offer/7569528472812888680/

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Проведённый обзор цен показал, что цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Челябинской области, Каслинского р-на варьируется в пределах **от 3,7 до 19,5 рублей за кв.м.**

Такой значительный разброс цен объясняется множеством факторов, оказывающих значительное влияние на стоимость земельного участка. Такие как, вид разрешенного использования, местоположение земельного участка, окружение (коттеджные поселки, близость населенных пунктов с социальной инфраструктурой), наличие коммуникаций, транспортной доступности, близость воды, леса, и другие. Не маловажное значение при ценообразовании имеет и размер предлагаемых к продаже земельных участков

3.9. Обзор рынка рекреационной недвижимости Московской области.

Анализ рекреационной недвижимости Московской области показал, что рынок предложений слабо развит. Существующие предложения преимущественно представлены бывшими пионерскими лагерями, санаториями и базами отдыха советского периода, нуждающимися в проведении ремонтных работ. Качественных современных объектов крайне мало.

По данным мониторинга рынка недвижимости наибольший объем в структуре предложения на открытом рынке составили базы отдыха (советские постройки / требует ремонта), на их долю приходится 52% общего объема предложения. На долю современных баз отдыха и парк-отелей - 22%. Пионерские лагеря и санатории составляют 26% предложений.

Наибольшее количество предложений представлено в северном направлении – по Ленинградскому и Дмитровское шоссе (26% от общего объема предложений), на втором месте северо-восточное направление – Ярославское шоссе (19%), далее следует южное направление – Варшавское, Симферопольское шоссе и трасса “Дон” (15%). По данным мониторинга рынка недвижимости, большая часть предложения объектов рекреационного назначения (30%) располагается на расстоянии от 30 до 50 км от МКАД и от 50 до 100 км от МКАД, 26% и 14% приходится на объекты, расположенные на удалении более 100 км от МКАД и до 30 км от МКАД соответственно.

Также, как было выявлено в ходе мониторинга рынка рекреационной недвижимости, на ценообразование оказывает влияние удаленность от МКАД. Наиболее высокая средняя стоимость

зафиксирована у объектов, находящихся на расстоянии до 30 км от МКАД, самая низкая - на расстоянии более 100 км

Обзор цен предложений на рынке рекреационной недвижимости Московской области на октябрь 2018 г. – январь 2019 г., проводился, основываясь на данных о предложениях по продаже санаториев, баз отдыха и загородных отелей, расположенных в Московской области, размещённых на интернет-порталах «ЛэндЭстейт» - <http://landestate.ru/>, «Домофонд» - <https://www.domofond.ru/>, «Авито» - <https://www.avito.ru>.

Обзор цен предложений по продаже недвижимости рекреационного назначения представлен в таблице ниже:

Таблица № 24

**Обзор цен предложения по продаже недвижимости рекреационного назначения
Московской области**

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб.	Описание	Источник
1	110 км от МКАД, Симферопольское шоссе	12 500	417 884 670	33 431	Парк-отель, Симферопольское шоссе, 110 км от МКАД Продается парк-отель в экологически чистом районе на берегу реки Ока. Главный корпус 4800 м ² (200 человек), 8 коттеджей по 200 м ² , вспомогательные здания и сооружения, общая площадь строений 12 500 в м. Собственность	http://landestate.ru/reality/35-item.html
2	50 км от МКАД, Новорижское шоссе	8 652	300 000 000	34 674	Продается оздоровительный комплекс «Лесной» расположенный на участке земли 9 га, с подъездной автодорогой. Находится на 50-м километре от МКАД по Новорижскому шоссе. На территории шесть кирпичных 3-х этажных зданий, общей площадью более 5 000 м ² , для одновременного приема до 250 гостей. Так же административное здание, жилой дом для персонала, служебные здания с большими залами для питания и проведения различных мероприятий, спорткомплекс с бассейном и сауной, спортивный и тренажёрный залы. Общая площадь комплекса 8 652 м ² . Центральные коммуникации.	http://landestate.ru/reality/5-item.html
3	50 км от МКАД, Горьковское шоссе	7 000,0	75 000 000	10 714	База отдыха, Горьковское шоссе, 50 км от МКАД Продается база отдыха. Лесной участок площадью 14.5 Га на берегу реки Шерна. 3 спальных корпуса, клуб-столовая, административное здание (общая площадь строений порядка 7000 м ²). Начата реконструкция. Электричество 400 кВА, скважина, КНС, ТУ на газ	http://landestate.ru/reality/87-item.html
4	40 км от МКАД, Рогачевское шоссе	4 000	100 000 000	25 000	Пансионат, детский лагерь, Рогачевское шоссе 40 км от МКАД (Ленинградское, Дмитровское) Продается пансионат и детский лагерь на живописном лесном участке 5,7 Га на берегу реки. 8 зданий общей площадью 4 000 м ² , две скважины, канализация, очистные, электричество 150 кВА (получено)	http://landestate.ru/reality/5-item.html

					разрешение на дополнительную мощность до 500 кВА), большая парковка.	
5	28 км от МКАД, Минское шоссе	10 000	450 000 000	45 000	Загородный отель, Минское шоссе, 28 км от МКАД Продается дом отдыха на уникальном лесном участке 16 Га. Основное здание 10 000 м ² - 140 номеров, ресторан, большое количество конференц-залов и аудиторий. ВСЕ коммуникации. Прекрасная транспортная доступность.	http://landestate.ru/realty/87-item.html
6	27 км от МКАД, трасса М4 «Дон»	4 260	132 661 800	31 141	База отдыха, трасса "Дон" 27 км от МКАД Предлагается база отдыха на уникальном лесном участке 6,7 Га (земли особо охраняемых территорий). 2 спальных корпуса (1100 и 560 м ²), клуб столовая 2600 м ² , вспомогательные здания и сооружения. Газ, электричество 400 кВА, скважина, канализация. Все требует ремонта. Прекрасная дорога до участка.	http://landestate.ru/realty/106-item.html
7	Пос. Удельная	2 000	150 000 000	75 000	агентство недвижимости "КОМПАНИЯ АВАНГАРД" в Жуковском предлагает купить функционирующую гостиницу, расположенную по адресу: Московская область, поселок Удельная, улица Чехова, дом 44/1. Здание гостиницы располагается на земельном участке размером 21 сотку. В здании расположены: гостиница 2-3 этажи около 800 кв.м; хостел в цокольном этаже, подсобные и складские помещения в цокольном этаже, торговые площади, заполненные арендаторами, на 1 этаже около 700 кв.м. Отличная транспортная доступность, расположена рядом с автомобильной дорогой с хорошим трафиком. Развитая инфраструктура.	https://www.avito.ru/udelnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_2000_m_1237513036
8	63 км от МКАД, Ярославское шоссе	8 066	280 000 000	34 714	Парк-отель "Абрамцево", (5 минут до имения Абрамцево). Общая площадь 7, 6 га. Главное здание 1 850 м ² (требует реконструкции), порядка 40 номеров. Гостинично-ресторанный комплекс 3 500 м ² Таун Хаус 2-х этажный на 5 блоков 450 м ² . Два отдельно стоящих коттеджа на 4 блока по 120 м ² каждый. Шале деревянный 2-х этажный: коттедж на 6 номеров 260 м ² . Склад 120 м ² . Гараж на 3 бокса 50 м ² . 3 дома (мини гостиница) на 10 номеров каждый по 300 м ² (в одном доме требуется отделка). Коммуникации по территории комплекса полностью заменены на новые. Все здания на территории имеют городское водоснабжение + собственная скважина 200 м и	https://www.avito.ru/hotkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_8066_m_1194076892

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

					водонапорная башня на 50 тонн. Канализация,	
9	Талдомский ГО, СП Темповое	1 500	190 000 000	126 670	действующий отель (Пансионат, Гостиница, Отель, База Отдыха, Бугик-отель). Территория 12 Га, на берегу реки в сосновом бору. Все строения и сооружения в собственности. До участка ведёт асфальтированная дорога. Газ, Вода (плюс две артезианские скважины), Электричество - 1.2 Мвт, Канализация.	https://www.avito.ru/talidom/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1500_m_408033547
10	Можайский район, деревня Горетово	3 000	100 000 000	3 333	Пансионат «Бестужево». Усадьба распалагается на берегу Можайского водохранилища, собственная береговая линия протяженностью 400 метров. Общая площадь земельного участка 5,4 гектара. На участке располагаются различные строения. 1. Станция обезжелезивания - 17кв.м. 2. Насосная станция - 17кв.м. 3. Котельная - 72кв.м. 4. Сауна - 41кв.м. 5. Изолятор - 85кв.м. 6. Склад - 1000кв.м. 7. Корпус №2 - 380кв.м. 8. Административное-жилое - 490кв.м. 9. Административное - 140кв.м. 10. Корпус №1 - 950кв.м. 11. Столовая - 520кв.м. 12. Корпус №3 - 270кв.м. Коммуникации: собственная скважина для питьевой воды, электричество 350 кВа, своя канализация, газ баллонный. Земельный участок и строения все в собственности. Пансионат действующий, принимает гостей на отдых, рыбаков и всех желающих. Готов принять любое мероприятие.	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-mozhaysk-174013255
11	75 км от МКАД, Орехово-Зуево	5 707,6	67 900 000	11896	Детский оздоровительный лагерь (ДОЛ) «Солнечный» расположен в 4,1 км от г. Орехово-Зуево и в 75 км от МКАД. В состав имущества лагеря входят: 22 здания (стальные корпуса, общежитие, клуб, крытый спортзал, бани, столовая, библиотека, склад, гараж, тепловой пункт, трансформаторная подстанция и пр.), открытый бассейн, футбольное поле, волейбольная и баскетбольная площадки, площадка для бадминтона, беседки, настольный теннис, площадка для проведения линеек. ДОЛ «Солнечный» рассчитан на одновременное проживание 226 человек, в том числе 36 человек в здании общежития (воспитатели и	https://www.domofond.ru/prodazha-oteli-moskovskaya_oblast-r81

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

					вожатые). Общая площадь строений: 5 707,6 м².	
12	Г. Воскресенск	1 525	25 500 000	16 721	Продаётся профилакторий г. Воскресенск 1) Земельный участок общая площадь 9938 кв.м.находится в сосновой роще. 2)Здание профилактория, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 571,6 кв.м.; 3) Здание профилактория 2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 140,2 кв.м.; 4) Здание профилактория 3, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 220,6 кв.м.; 5)Здание фитнес-центра, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 374,4 кв.м.; 6) Здание склада 131,8 кв.м; 7) Здание склада 86,7 кв.м.	https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-voskresensk-177949056

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Проведённый обзор цен показал, что цена предложения объектов недвижимости рекреационного назначения, расположенных в Московской области, варьируется в пределах **от 10 до 127 тыс. рублей за кв.м.**

3.10. Основные выводы согласно обзору рынка недвижимости.

Диапазон цен предложений на офисно – торговые помещения, по состоянию на дату оценки, составляет от 16 000 до 45 000 руб. за кв.м.

Диапазон ставок аренды офисно – торговых объектов, расположенных в г. Вологда центральная часть, варьируется в пределах **от 3 600 до 6 000 рублей за кв.м. в год.**

Диапазон цен предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Челябинской области, Каслинского р-на варьируется в пределах **от 3,7 до 19,5 рублей за кв.м.**

Диапазон цен предложения объектов недвижимости рекреационного назначения, расположенных в Московской области, варьируется в пределах **от 10 до 127 тыс. рублей за кв.м.**

Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. Юридическое описание прав⁹

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов:

- Выписка из ЕГРН от 01.12.2018 №00-00-4001/5050/2018 – 45241
- Договор аренды б/н от 07.05.2018 г. между АКБ «Мосуралбанк» (АО) и ООО «МенеджментГрупп»

4.2. Описание оцениваемых объектов и их местоположения.

Объект оценки – нежилое помещение, расположенное по адресу: РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б.

Оцениваемый объект, нежилое помещение, расположенное на четвертом этаже административного здания по адресу: г. Вологда, ул. Горького, д. 99б, район Заречье.



Рисунок №5 Вологодская область, г. Вологда, районы города

Вологда — город в России, административный, культурный, транспортный и научный центр Вологодской области, центр Вологодского района, в который не входит, обладая статусом города областного значения и образуя городской округ муниципальное образование «Город Вологда».

Вологда расположена в 450 км от Москвы и 650 км от Санкт-Петербурга. Население города — 312 420 чел. (2018). Вместе с подчинённым сельским населённым пунктом Молочное, в границах городского округа, население составляет 301 642 человек (ноябрь 2018). Площадь равна 116 км². По площади и населению немного уступает расположенному в 126 км к западу Череповцу.

Входит в число городов, обладающих особо ценным историческим наследием: на территории города выявлено 224 памятника истории, архитектуры, культуры; 128 из них взяты под охрану

⁹ Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

государством. Вологда является одним из крупнейших городов севера России.

Заречье — исторически сложившаяся часть города Вологды, расположенная на левом берегу одноимённой реки. Заречье с правобережной частью Вологды связывает 3 моста: Октябрьский, Красный (пешеходный) и 800-летия. Основные магистрали района — улица Чернышевского, улица Горького и улица Северная вместе с улицей Прокатова.

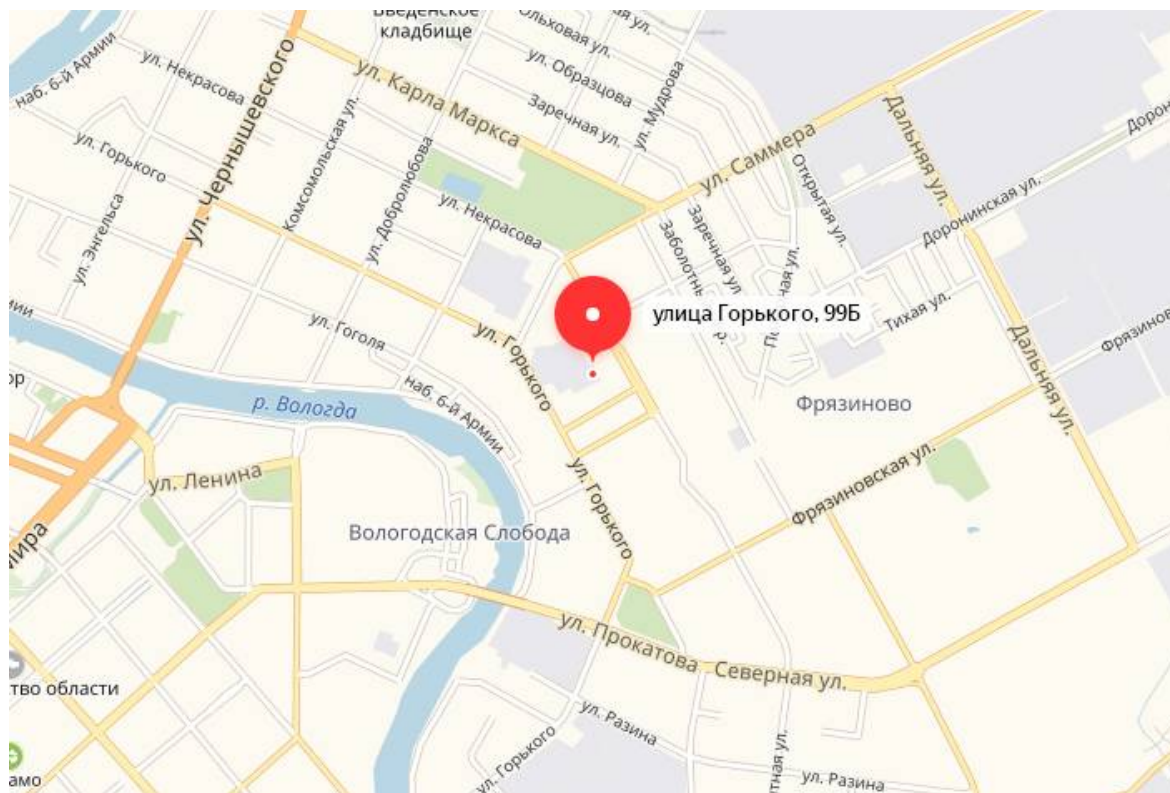


Рисунок №6 Расположение оцениваемого объекта – Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б

Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 462,4 кв.м, расположенное на 4 этаже 4-х этажного административного здания по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького 99б.

Объект расположен в центральной части города Вологда, р-н Заречье, имеет высокую проходимость. Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая. Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная.

Осмотр оцениваемого Объекта не проводился, материалы фото фиксации предоставлены не были. Оценщик исходит из допущения, что оцениваемый объект находится в рабочем состоянии, относится к помещениям свободного назначения (в т.ч. офис), не оборудован отдельным входом.

Таблица № 25

Краткая характеристика Объектов оценки

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	свободное назначение (офисно-торговое)
Местонахождение (адрес)	Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 99б
Кадастровый номер	35:24:0305013:123
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о права отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5050/2018 – 45241 от 02.12.2018 г.
Зарегистрированные права	Право собственности

Правообладатель	АКБ «Мосуралбанк» (АО)»
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность, договор меня № 35:24:0305013:123-35/001/2018 – 7 от 17.05.2018 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	нет данных
Балансовая стоимость, руб.	24 850 000
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	нет данных
Общая площадь, кв.м.	462,4
Этаж расположения	4 этаж
Здание в котором располагается объект	Административное здание
Наличие отдельного входа	нет
Физическое состояние	Рабочее
Текущее использование	офис банка

Источник: информация предоставлена Заказчиком

Объект оценки – земельный участок, расположенный по адресу: Челябинская область, Каслинский р-н.

Объектом оценки является земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 74 000 кв.м., расположенный Каслинском районе Челябинской области.

Характеристики оцениваемого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица № 26

Характеристика земельных участков

Наименование	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Местоположение	Челябинская область, Каслинский р-н
Кадастровый номер	74:09:0912001:112
Площадь, кв.м.	74 000
Кадастровая стоимость, руб.	755 540,00
Балансовая стоимость, руб.	562 500,00
Действующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель	АКБ «Мосуралбанк» (АО)
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о права отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5050/2018 – 45241 от 02.12.2018 г.
Номер государственной регистрации	74-74/009-74/009/201/2016-3146/3 от 30.12.2016 г.
Основание государственной регистрации	Собственность, постановление о передачи нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 27.12.2016 г. Орган выдачи: Каслинский ГОСП УФССП России по Челябинской области.; Акт о передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 27.12.2016 г.
Наличие улучшений	нет
Наличие коммуникаций	нет
Наличие подъездных путей	есть

Источник: данные Заказчика

На рисунке ниже представлено местоположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>).

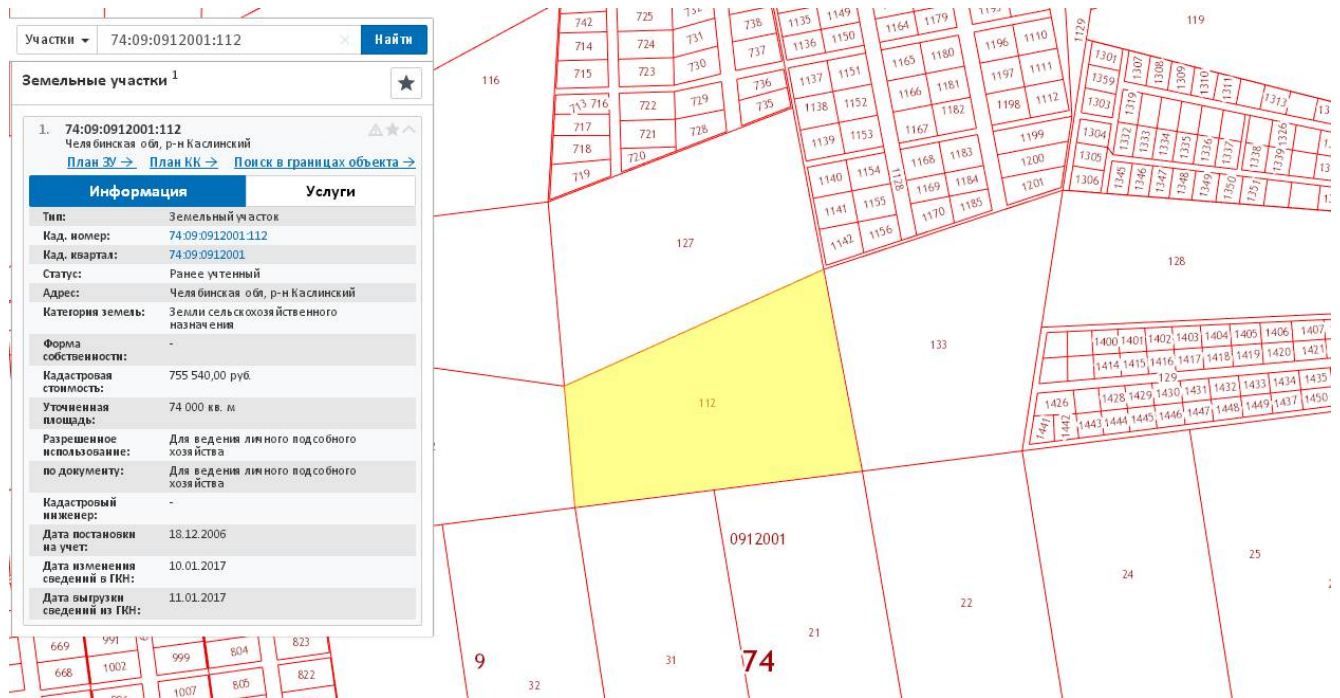


Рисунок № 7

Осмотр оцениваемого Объекта не проводился, материалы фото фиксации предоставлены не были. Настоящая оценка выполнена исходя из условия, что земельный участок, являющийся объектом оценки, на дату проведения оценки свободен от строений и не обеспечен коммуникациями, не обрабатывается, к земельному участку есть подъездные пути.

Объекты оценки – нежилые здания и сооружение, расположенные по адресу: РФ, Московская область, Каширский р-н.

Местоположение оцениваемого имущественного комплекса – Московская область, городской округ Кашира (бывший Каширский район).

Городской округ Кашира расположен на юге Московской области в 90 км от Москвы, на правом берегу реки Ока. Административным центром городского округа Кашира является город Кашира. С различных сторон граничит со Ступинским, Зарайским районами, а также с городскими округами Озёры и Серебряные пруды Московской области, с Тульской областью. Территория городского округа Кашира составляет 644,68 кв.км. На территории округа расположены 97 населенных пунктов, в том числе 7 поселков, 89 деревень. В округе расположены две крупные железнодорожные станции – Ожерелье и Кашира.

По данным 2015 г. население округа составило 67,8 тыс. чел., при этом в городских условиях (город Кашира) проживают 71,8 % населения района

На территории городского округа Кашира осуществляют деятельность более 30 крупных и средних промышленных предприятий. Наиболее значимыми видами деятельности, определяющими объем промышленного производства, являются: обрабатывающее производство и производство и распределением электроэнергии, газа и воды.

Крупнейшими промышленными предприятиями являются: филиал «Каширская ГРЭС» ОАО «Интер РАО-Электрогенерация» (производство электроэнергии тепловыми электростанциями), ООО «ТехИнвестСтрой» (обработка металлов и нанесения покрытий на металлы), ООО «Фрито Лей Мануфактуринг» (переработка и консервирование картофеля), ООО «НПК «Каригуз» (производство пухо-перовых изделий), ООО «Каширский вагоноремонтный завод «Новотранс» (ремонт подвижного состава), ЗАО «Гофрон» (производство картона, гофрокартона), ОАО «Каширский завод металлоконструкций и котлостроения» (производство котельного оборудования и металлоконструкций)

Агропромышленный комплекс городского округа Кашира – это 10 сельскохозяйственных предприятий, 5 крестьянско-фермерских хозяйств и более 6 тысяч личных подсобных хозяйств.

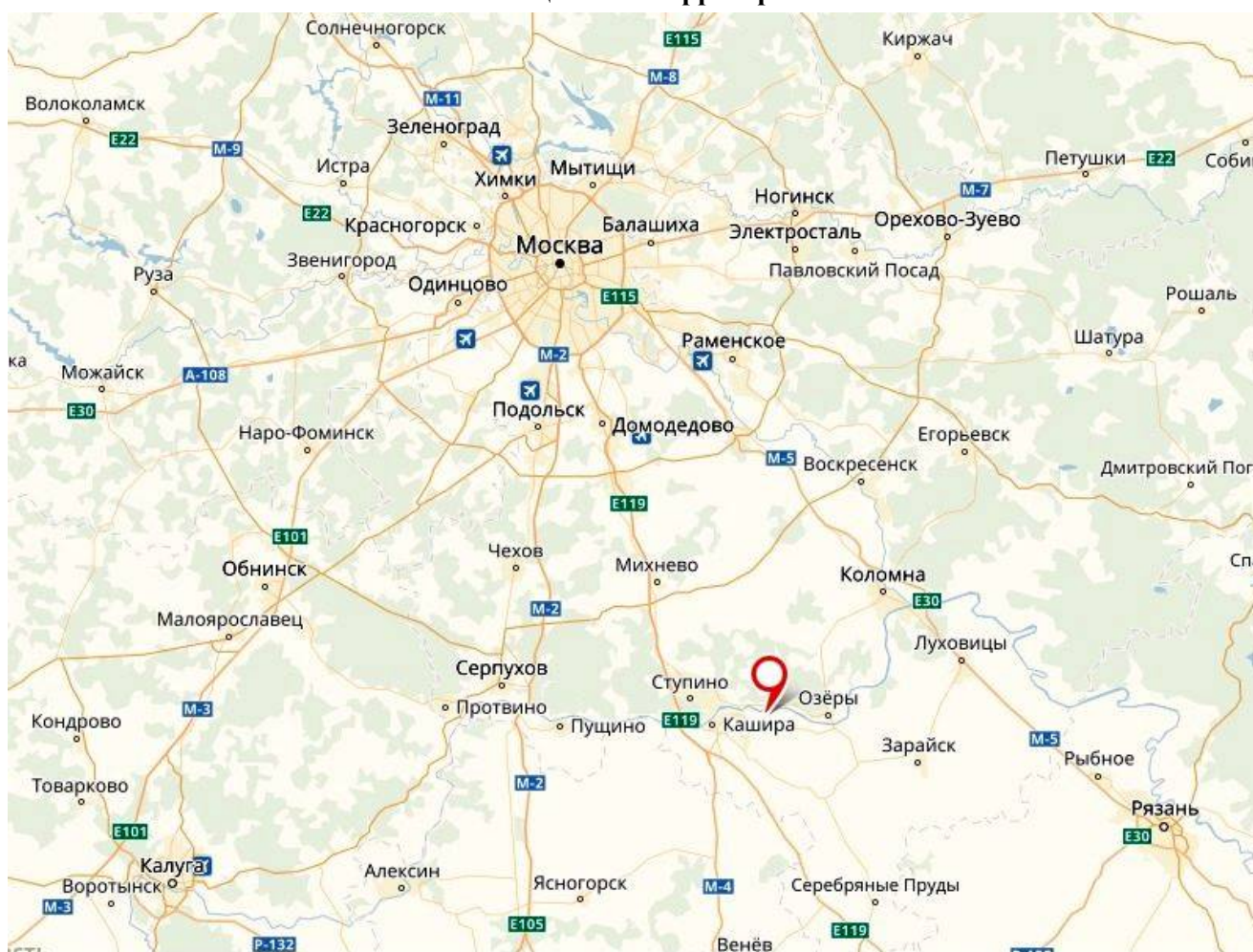
Основным видом деятельности является растениеводство: выращивание зерновых и зернобобовых культур, картофеля, овощей закрытого и открытого грунта, выращивание грибов, технических культур.

На территории городского округа Кашира протяженность автодорог общего пользования местного значения составляет 468,9 км, в том числе с твердым покрытием - 197,7 км. С Москвой округ связан транспортной магистралью - Федеральная автомобильная дорога М4 «Дон» и железнодорожным путем Павелецкого направления Московской железной дороги.

Объекты оценки расположены в 13 км от г. Кашира. рядом с поселками Большое и Малое Кропотово, недалеко от р. Ока.

Рисунок № 8

Местоположение объекта оценки на территории Московской области



Объекты оценки расположены на территории отеля «Orchestra Ока Спа Резорт» (бывший санаторий «Каширские роднички»), в 200 м от р. Ока. Данный отель характеризуется как «Загородный отель семейного класса».

Характеристика объектов, входящих в оцениваемый комплекс, представлена ниже:

Таблица № 27

Общая информация об объекте оценки

1. Спальные корпуса №1, №2 с вестибюлем между корпусом и столовой переход-солярий между корпусами	
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	Нежилое здание

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Местонахождение (адрес)	Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Большое Кропотово
Кадастровый номер	50:37:0050420:281
Зарегистрированные права	Право собственности
Правообладатель	АКБ «Мосуралбанк» (АО)
Номер и дата государственной регистрации права	50:37:0050420:281-50/001/2018-4 от 12.04.2018 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Инвентарный номер, литер	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	249 369 174,44
Балансовая стоимость, руб.	416571515,14
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	н/д
Общая площадь, кв.м.	8 672,1
Строительный объем, куб.м.	н/д
Этажность (этаж)	6, подземных - 1
Материал стен	Из прочих материалов
Водопровод	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Электроосвещение, электроснабжение	есть
2. Клуб-столовая с фойе-переходом	
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	Нежилое здание
Местонахождение (адрес)	Московская обл., городской округ Кашира, к западу от деревни Большое Кропотово, территория «Отель "Ока Спа Резорт», дом №1
Кадастровый номер	50:37:0050408:60
Зарегистрированные права	Право собственности
Правообладатель	АКБ «Мосуралбанк» (АО)
Номер и дата государственной регистрации права	50:37:0050408:60-50/001/2018-4 от 12.04.2018 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Инвентарный номер, литер	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	66 551 292,53
Балансовая стоимость, руб.	79 067 000,00
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1985 г.
Общая площадь, кв.м.	2 822,8
Строительный объем, куб.м.	н/д
Этажность (этаж)	2, подземных - 1
Материал стен	Кирпич
Водопровод	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Электроосвещение, электроснабжение	есть
3. Галерея от вестибюля к физкультурно-оздоровительному комплексу	
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	Сооружение
Местонахождение (адрес)	Московская обл, Каширский р-н, с/п Знаменское, вблизи деревни Бол. Кропотово
Кадастровый номер	50:37:0050406:720
Зарегистрированные права	Право собственности

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Правообладатель	АКБ «Мосуралбанк» (АО)
Номер и дата государственной регистрации права	50:37:0050406:720-50/001/2018-3 от 12.04.2018 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Инвентарный номер, литер	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	4 243 664,38
Балансовая стоимость, руб.	8 590 000,00
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2014 г.
Общая площадь, кв.м.	306,7
Строительный объем, куб.м.	н/д
Этажность (этаж)	1
Водопровод	-
Канализация	-
Отопление	есть
Электроосвещение, электроснабжение	есть

Источник: составлено по данным Публичной кадастровой карты Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>) и выписки из ЕГРП, предоставленной Заказчиком

Согласно данным, опубликованным на сайте <https://orchestra-oka.ru/>, в 2018 г. была проведена реконструкция объектов оценки.

Земельный участок, на котором расположены объекты оценки, относится к категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов», с видом разрешенного использования «Для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения».

Ниже предоставлена информация о земельном участке, на котором расположены объекты оценки.

Таблица № 28

Информация о земельном участке, на котором расположены объекты оценки

Местонахождение (адрес)	Московская обл., городской округ Кашира, к западу от деревни Большое Кропотово, территория «Отель "Ока Спа Резорт», дом №1
Кадастровый номер	50:37:0050406:1
Общая площадь, кв.м.	124 392,0
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование	Для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения
Кадастровая стоимость, руб.	33 955 284,24 руб.

Источник: составлено по данным Публичной кадастровой карты Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>)

Осмотр оцениваемых объектов не производился, заказчиком материалы фотофиксации предоставлены не были, поэтому для визуальной идентификации объектов были использованы фотографии, представленные на сайтах <https://orchestra-oka.ru/> и <http://oka-spa.ru/>.

Согласно данным фотографиям здания и сооружение находятся в хорошем состоянии.

Фотографии объектов оценки

1. Спальные корпуса №1, №2



Фото №1. Вход в здание



Фото №2. Внешний вид здания



Фото №3. Вестибюль здания



Фото №4. Гостиничный номер



**Фото №5. Гостиничный номер
2. Клуб столовая с фойе-переходом**



Фото №6. Внешний вид здания



Фото №7. Помещение столовой



Фото №8. Помещение клуба



Фото №9. Помещение кинозала

3. Сооружение непроизводственного назначения - галерея от вестибюля к физкультурно-оздоровительному комплексу



Фото №10. Внешний вид сооружения

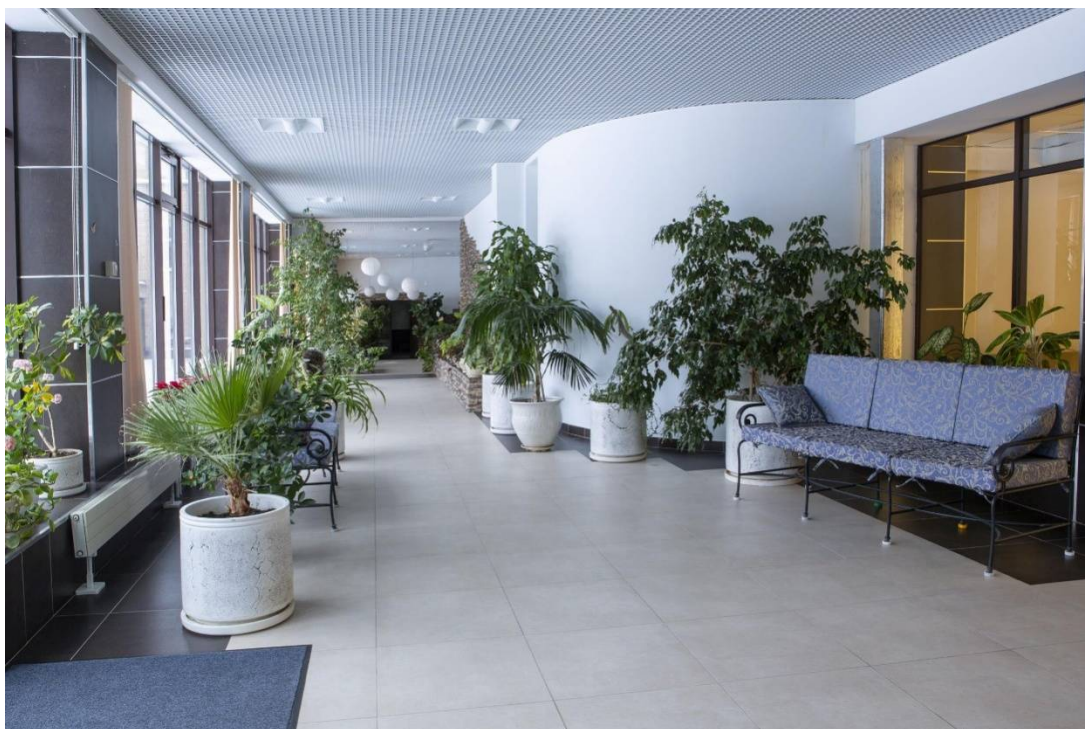


Фото №11. Внутренний вид сооружения



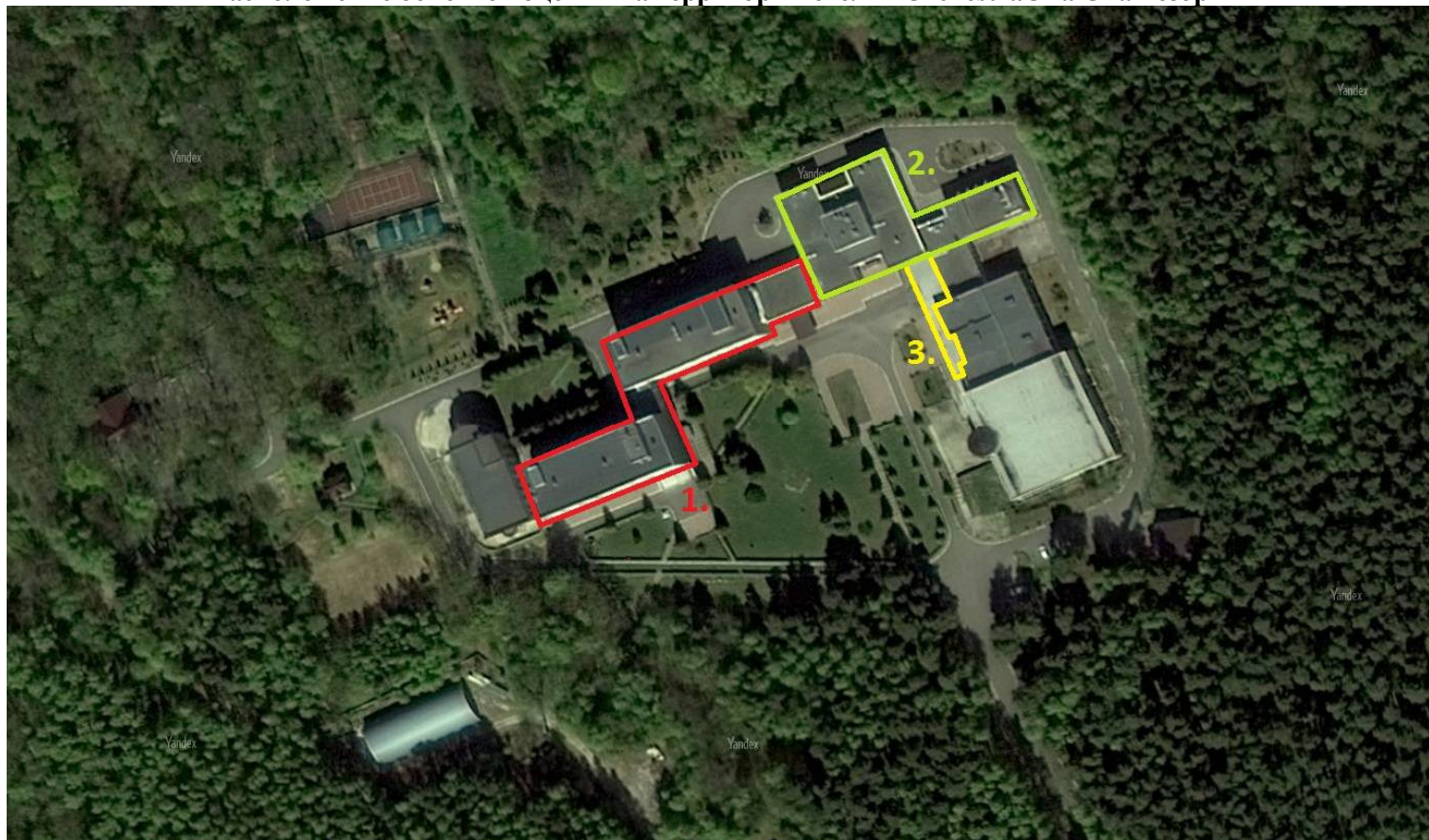
Фото №12. Внутренний вид сооружения

Расположение оцениваемого комплекса на местности представлено на рисунке ниже:

Расположение отеля «OrchestraОка Спа Резорт» на местности



Расположение объектов оценки на территории отеля «OrchestraОка Спа Резорт»



- На схеме обозначены:
- 1 – Спальные корпуса № 1, №2 с вестибюлем и переходом-солярием
 - 2 – Клуб столовая с фойе-переходом
 - 3 – Сооружение непроизводственного назначения - галерея от вестибюля к физкультурно-оздоровительному комплексу

4.3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

В соответствии с ФСО 7 : «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его *фактическому* использованию или предполагать *иное использование*, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. **Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.** При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Оцениваемый объект, встроенное помещение офисно - торгового назначения, расположенное на 4 этаже административного здания. Объект имеют кабинетную планировку, а так же офисную отделку.

Исходя из физической возможности, юридической правомерности и финансовой целесообразности, учитывая существующую специфику оцениваемых объектов, наиболее эффективным признано текущее их использование в качестве помещений свободного назначения, офис, торговля.

Оцениваемый объекты недвижимости, земельный участок, представляет собой незастроенные земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 74 000 кв.м., расположенный в Каслинском районе Челябинской области.

Исходя из проведенного анализа рынка и учитывая существующую специфику объекта, наиболее эффективным признано его текущее использование.

Объекты оценки, расположенные в городском округе Кашира Московской обл., представляют собой гостиничный комплекс. Местоположение комплекса и его планировка позволяют рассматривать объекты оценки только как объекты гостинично-рекреационного назначения. Использование данных объектов оценки в ином функциональном назначении невозможно физически и нецелесообразно с точки зрения местоположения.

Исходя из физической возможности, в соответствии с разрешенным использованием и учитывая существующую специфику объектов, наиболее эффективным признано текущее использование в качестве гостиничного комплекса.

ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

В соответствии с ФСО 1 (п. III):

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Затратный подход.

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

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

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

5.1 Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

5.1.1 Затратный подход.

В соответствии со ФСО №7 п.22 «

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

5.1.2 Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №7 п.22 «

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3 Доходный подход

В соответствии со ФСО №7 п.22 «

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

5.2 Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Вологда показал, что на рынке имеется достаточное количество предложений продажи и аренды офисно – торговых объектов, аналогичных оцениваемому. По мнению Оценщика, результаты расчётов, полученные с использованием сравнительного и доходного подходов при определении рыночной стоимости Объектов оценки, наиболее достоверно отражают рыночную стоимость Объектов оценки.

От применения затратного подхода принято решение отказаться поскольку, затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке.

Анализ применимости методов оценки земельных участков проведен в таблице ниже.

Таблица № 30

Анализ применимости методов оценки земельных участков к оцениваемому объекту

Наименование подхода	Наименование метода	Границы применения	Возможность использования
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	Метод применяется для оценки земельных участков, как для застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	<i>Возможно использовать, основываясь на данных о ценах предложений с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.</i>

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Наименование подхода	Наименование метода	Границы применения	Возможность использования
Сравнительный подход	Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	<i>Не возможно использовать.</i> Нет достоверной информации о ценах сделок с аналогичными единичными объектами.
Сравнительный подход	Метод распределения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); - наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	<i>Не возможно использовать.</i> Нет достоверной информации о ценах сделок с аналогичными единичными объектами.
Доходный подход	Метод капитализации дохода	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	<i>Не возможно использовать,</i> так как нет достоверной информации о возможности получения реальной земельной ренты от оцениваемого участка.
Доходный подход	Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.	<i>Не возможно использовать,</i> так как отсутствует информация о возможной застройке земельного участка.
Доходный подход	Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	<i>Не возможно использовать,</i> так как проведенный анализ показал, что текущее использование совпадает с наилучшим использованием.

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В настоящем Отчете Оценщик для определения рыночной стоимости земельного участка использовал метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, т.к. на рынке присутствует достаточное количество аналогов – свободных земельных участков сельскохозяйственного назначения для полноценного применения сравнительного подхода.

Для определения рыночной стоимости объектов, расположенных по адресу: Московская область, Каширский район, около д. Бол. Кропотово, использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, т.к. на рынке присутствует достаточное количество аналогов – объектов рекреационного назначения для полноценного применения сравнительного подхода.

От применения затратного подхода при оценке данных объектов принято решение отказаться, поскольку затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке, кроме того, у Оценщика отсутствуют данные о конструктивных и технических характеристиках объектов.

От применения доходного подхода при оценке данных объектов принято решение отказаться, поскольку Оценщик не располагает данными, позволяющими достоверно спрогнозировать денежные потоки, генерируемые объектами оценки.

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Горького д. 99б.

6.1.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой офисно- торговое помещение, общей площадью 462,4 кв.м., расположенное на четвертом этаже административного здания, в качестве объектов – аналогов Оценщиком принято использовать офисно – торговые помещения.

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 цены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

Тип цены:	Предложение
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Тип объекта:	Офисно – торговое
Местоположение	г. Вологда, с учетом корректировок
Дата предложения	декабрь 2018 г. – январь 2019 г..
Этаж расположения	Любой, с учетом корректировок
Наличие отдельного входа	Любое, с учетом корректировок
Площадь объекта	Любая, с учетом корректировок
Физическое состояние	Любое, с учетом корректировок

В качестве объектов-аналогов были подобраны помещения офисно – торгового назначения, расположенные в г. Вологда, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

Характеристика объектов-аналогов для объектов недвижимости представлена в таблице ниже:

Таблица № 31

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местонахождение	Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького 99 Б	Вологда, р-н Центр, ул Батюшкова, 7	Вологда, район Заречье, Зосимовская улица, 18/19	Вологда, р-н Заречье, Комсомольская	Вологда, ул. Зосимовской д.18
Район	Заречье	Центральный	Заречье	Заречье	Центральный
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м	462,4	315,0	300-400	102,2	685,0
Тип	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Этаж	4	3	2	4	4
Назначение	ПСН (в т.ч. Офис)	ПСН (в т.ч. Офис)	ПСН (в т.ч. Офис)	ПСН (в т.ч. Офис)	ПСН (в т.ч. Офис)
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	да
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Описание		<p>Продается НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ в самом ЦЕНТРЕ ГОРОДА рядом с городским рынком. В шаговой доступности от здания находится центральный универмаг, магазин Прага, банки, Кремлевская площадь, площадь Свободы, набережная реки Вологда, парки, кафе и торговые центры. Помещение в отличном состоянии после капитального ремонта.</p>	<p>Помещение с арендаторами, центр города, цена за кв.м. - 29 т. Руб.</p>	<p>очень выгодное предложение о продаже коммерческой недвижимости. Помещение находится в цоколе , по всех основной площади находятся окна.Площадь удобно распределена между семью секциями, что создает благоприятные условия для расположения оборудования. Проведено электричество и водопровод(есть санузел). Дом находится рядов с мостом восьмисотлетия, напротив находится ЗАГС. Очень выгодное расположения для создания салона красоты или парикмахерской Доп. описание: современный ремонт.</p>	<p>Продается коммерческое офисное помещение: - Расположено в самом центре города: ул Зосимовская, д. 18, здание бывшего Пенсионного фонда. - Весь 4 этаж здания с отдельным входом с внутренней лестницы, 23 кабинета, 2 хоз. помещения, площадь 685 м2, + помещение на 1 этаже 20 м2. + 2 санузла. - Здание с исправными коммуникациями. - Кабинеты и технические помещения в хорошем состоянии</p>
Цена предложения за объект, руб.		9 800 000	-	2 900 000	18 000 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		31 111	29 000	28 376	26 277
Источник информации	-	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloie_pomeschenie_315_m_938703474	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_290_m_956567181	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_102.2_m_1352310454	https://vologda.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-zosimovskaya-1342486/
Контактные данные		(921)2305532	(953)5087504	((921)0653720	8(921)063-19-81

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза», данные портала «Циан»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта оценки с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Таблица № 32

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Сопоставимое
Назначение	ПСН (в т.ч. Офис)	ПСН (в т.ч. Офис)	ПСН (в т.ч. Офис)	ПСН (в т.ч. Офис)	ПСН (в т.ч. Офис)	Сопоставимое
Местоположение	Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького 99 Б	Вологда, р-н Центр, ул Батюшкова, 7	Вологда, район Заречье, Зосимовская улица, 18/19	Вологда, р-н Заречье, Комсомольская	Вологда, ул.Зосимовской д.18	Корректировка на местоположение
Район	Заречье	Центральный	Заречье	Заречье	Центральный	
Площадь, кв.м.	462,40	315,00	290,00	102,20	685,00	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Этаж	4	3	2	4	4	Корректировка на этаж
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	да	Корректировка на наличие отдельного входа
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено Оценщиком

Объектом оценки является помещение офисно - торгового назначения расположенное г. Вологда, все выбранные объекты-аналоги так же помещения офисно – торгового назначения расположенные г. Вологда.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на местоположение;
- на масштаб;
- на этаж расположения;
- на наличие отдельного входа.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород (табл. 188, стр. 303), среднее значение скидки на торг для неактивного рынка офисно – торговых объектов свободного назначения – 16,5%.

Скидка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018.» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки расположен в центральной части г. Вологда, р-н Заречье, как и выбранные объекты аналоги № 2,3, объекты-аналоги №1, 4 расположены так же в Центральной части г. Вологда р-н Центр. Данные районы являются соседними и относятся к центральной части города, что является сопоставимым. Проведение корректировки на местоположение не требуется.

Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

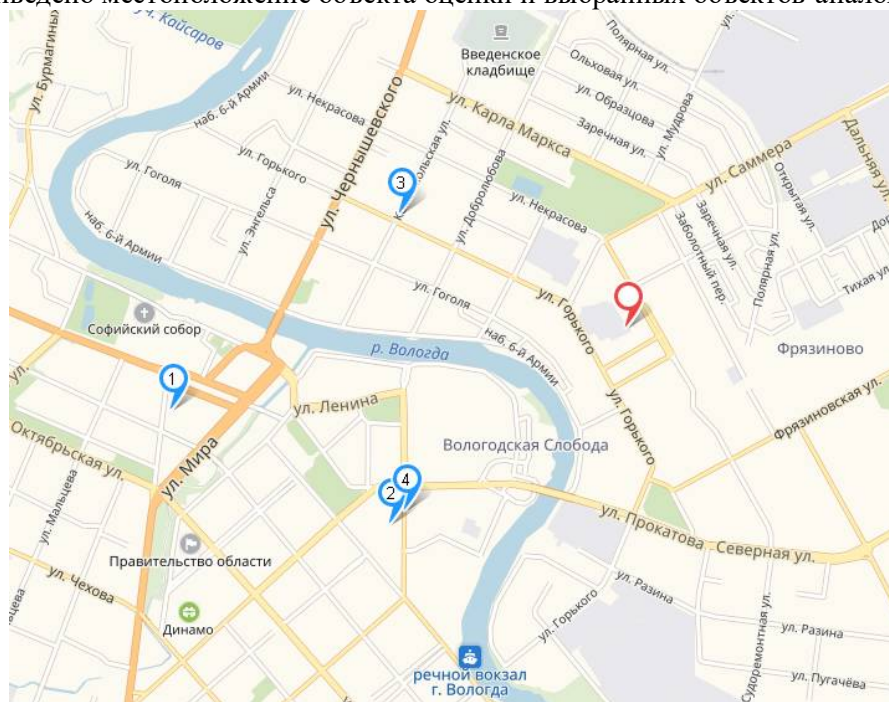


Рисунок № 11. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов (объект оценки – красная метка)

Корректировка на масштаб

Площадь Объекта оценки составляет 462,4кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 315, 290, 102,2, 685кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на

масштаб (площадь).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., поправка на масштаб для офисно-торговых объектов усреднено по городам России представлена в таблице ниже.

Таблица № 34

Корректировка на масштаб

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на этаж расположения

Оцениваемый объект недвижимости расположен на четвертом этаже административного здания, все выбранные объекты – аналоги расположены так же выше первого этажа, на 2, 3 и 4 их этажах, что является сопоставимым и проведение корректировки на этаж расположения не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

У оцениваемого объекта отсутствует отдельный вход, как и объектов- аналогов № 1, 2, 3, у объекта-аналога №4 есть отдельный вход через общую внутреннюю лестницу, что не обладает дополнительной коммерческой привлекательностью и является сопоставимым с оцениваемым объектом. Таким образом, корректировка на отдельный вход не требуется.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 35

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, рублей за 1 кв. м		31 111	29 000	28 376	26 277
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг, %		-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		25 978	24 215	23 694	21 942
Площадь, кв.м	462,40	315	290	102	685
Корректировка на площадь, коэф.		1,00	1,00	0,91	1,09
Скорректированная цена, рублей/кв.м		25 978	24 215	21 561	23 916
Месторасположение		Вологда, р-н Центр, ул Батюшкова, 7	Вологда, район Заречье, Зосимовская улица, 18/19	Вологда, р-н Заречье, Комсомольская	Вологда, ул.Зосимовской д.18
Район	Заречье	Центральный	Заречье	Заречье	Центральный
Корректировка на местоположение, коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная		25 978	24 215	21 561	23 916

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

цена, рублей/кв.м					
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние внутренней отделки, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		25 978	24 215	21 561	23 916
Этаж	4	3	2	4	4
Корректировка, коэф-нт		1	1	1	1
Скорректированная цена, рублей/кв.м		25 978	24 215	21 561	23 916
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	да
Корректировка, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, рублей/кв.м		25 978	24 215	21 561	23 916
Средневзвешенная стоимость, рублей за 1 кв.м		23 918			
Площадь объекта оценки, кв.м		462,40			
Рыночная стоимость, рублей (с учетом НДС)		11 060 000			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Горького, д. 99 Б, общей площадью 462,4 кв.м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

11 060 000 рублей
(Одиннадцать миллионов шестьдесят рублей) рублей.

6.1.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода, при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод прямой капитализации, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

Обоснования средневзвешенной ставки аренды административного здания

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками Объекта исследования:

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений);
2. Функциональное назначение (офисно – торговое помещение);
3. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
4. Местоположение (г. Вологда, с учетом корректировок);
5. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок);
6. Наличие отдельного входа (любое, с учетом корректировки);
7. Этаж расположения (любой, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Таблица № 36

Описание аналогов для расчета ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местонахождение	Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького 99 Б	Вологодская область, Вологда, Молодежная ул., 15А	Вологда, район Заречье, Благовещенская улица, 47	Вологда, ул Козленская, 128	Вологда, район Заречье, улица Гоголя, 88
Район	Заречье	Завокзальный	Центр	Центр	Заречье
Площадь, кв.м	462,40	72,90	94,00	52,00	102,00
Тип	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	4 этаж	цоколь	2	1	1
Назначение	псн (в т.ч. Офис)	псн (в т.ч. Офис)	псн (в т.ч. Офис)	псн (в т.ч. Офис)	псн (в т.ч. Офис)
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	есть	есть
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Описание		цокольный этаж, отдельный вход;возможность парковки;круглосуточный доступ;предполагаемое назначение: офис, магазин, салон, мастерская;расположение объекта в зоне плотной застройки;рядом: стадион "Локомотив" (40 м);не далеко: м-н "Пятёрочка" (400 м), м-н "Макси" (550 м).По всем вопросам, обращайтесь по телефону, указанному в объявлении.	Сдаются в центре города помещения под офис на ул. Благовещенская 47 94 кв.м., на 2, этаже,номера на схеме №№ 21,23,24,25,26,27,28,29 отдельный блок 7 кабинетов, хороший ремонт. Хороший подъезд, своя автостоянка, круглосуточная охрана, видео наблюдение, сигнализация.	Сдам новое помещение в аренду под офис, парикмахерскую или салон. Отдельный вход с ул. Козленской, 1-й этаж, рядом остановка.	Удачное расположение на оживлённом перекрёстке. Помещение на 1 этаже с отдельным входом и парковкой. Современное диодное освещение, свежий ремонт, кондиционер, отдельный санузел. В арендную плату включены все коммунальные услуги. Удобная инфраструктура. Рядом кафе, ресторан, магазины, офисы. Круглосуточно консьерж.
Эксплуатационные расходы	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные
Стоимость 1 кв.м, руб.		4 200	5 232	6 000	6 000
Источник информации	-	https://vologda.cian.ru/rent/commercial/199085034/	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_fisnoe_pomeschenie_94_m_1360387718	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_955305764	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/prostornoe_pomeschenie_s_otelnym_vhodom_i_parkovkoy_1355218016
Контактные данные		+79115402546	-	(900)5580101	(921)7224333

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки (см. таблицу представленную ниже):

Таблица № 37

Сравнительная характеристика

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Сопоставимое
Назначение	псн (в т.ч. Офис)	псн (в т.ч. Офис)	псн (в т.ч. Офис)	псн (в т.ч. Офис)	псн (в т.ч. Офис)	Сопоставимое
Местоположение	Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького 99 Б	Вологодская область, Вологда, Молодежная ул., 15А	Вологда, район Заречье, Благовещенская улица, 47	Вологда, р-н Центр, ул Козленская, 128	Вологда, район Заречье, улица Гоголя, 88	Корректировка на местоположение
Площадь, кв.м.	462,40	72,90	94,00	52,00	102,00	Корректировка на масштаб
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Сопоставимое
Этаж	4 этаж	цоколь	2	1	1	Корректировка на этаж
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	есть	есть	Корректировка на наличие отдельного входа
Эксплуатационные расходы	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Корректировка на коммунальные платежи

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить ставку арендной платы за 1 кв.м Объекта оценки в год, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение арендной платы в процессе торгов;
- на местоположение;
- на масштаб;
- на этаж расположения;
- на наличие отдельного входа;

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород (табл. 188, стр. 303), среднее значение скидки на торг для неактивного рынка, при заключении договоров аренды, для офисно – торговых объектов – 14,3%.

Таблица № 38

Скидка на торг

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018.» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки расположен в центральной части г. Вологда, р-н Заречье, как и выбранные объекты аналоги № 2,3,4, расположены в центральной части г. Вологда р-н Заречье и Центр. Объект-аналог №1 расположен в р-н Завокзальный, для него необходимо провести корректировку на местоположение. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород (табл. 45 , стр. 134) отношение удельной ставки аренды офисно – торговых объектов, расположенных в центре административных районов по отношению к культурному и историческому центру, составляет 0,88, повышающая корректировка $1/0,88 = 1,14$. Данная корректировка для объекта – аналога №1.

Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

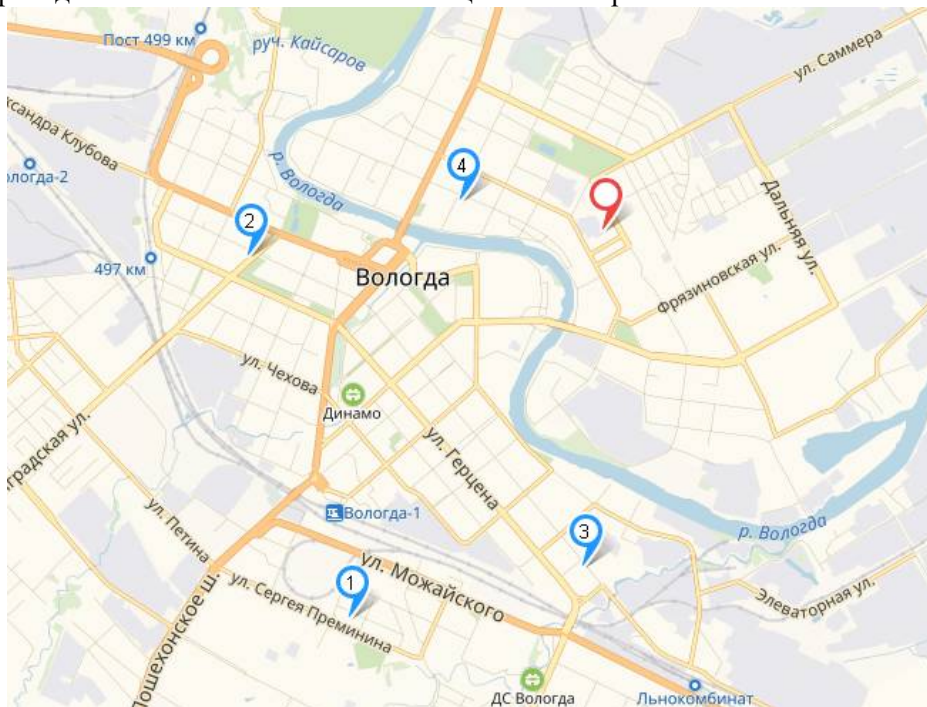


Рисунок № 12. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов (объект оценки – красная метка)

Корректировка на масштаб

Площадь Объекта оценки составляет 462,4 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 73, 94, 52, 102 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь). Оценщик исходит из допущения, что оцениваемый объект может быть реализован в аренду несколькими комнатами, кабинетами или офисными блоками сопоставимой площади. Таким образом, корректировка на масштаб не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Оцениваемый объект расположен на 4 ом этаже, а выбранные объекты – аналоги на цокольном, на первом и втором этажах. Таким образом, необходимо провести корректировку на этаж расположения.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. поправка на этаж для офисно-торговых объектов усреднено по городам России представлена в таблице ниже.

Таблица № 39

Этаж расположения		города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,12	1,26	1,44
	2 этаж и выше	0,89	1,00	1,12	1,28
	цоколь	0,79	0,89	1,00	1,14
	подвал	0,70	0,78	0,88	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

Для объекта – аналога №1, расположенного на цокольном этаже поправка составит 1,12, для объектов – аналогов №3,4 корректировка составит 0,89.

Корректировка на наличие отдельного входа

У оцениваемого объекта отсутствует отдельный вход, как и у объекта – аналога № 2, объекты-аналоги №1, 3, 4 с отдельным входом. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной ставке такого же объекта с отдельным входом составляет 0,85.

Таблица № 40

Корректировка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Корректировка на эксплуатационные платежи.

Для проведения дальнейших расчетов в рамках доходного подхода необходимо определить ставку аренды, без учета коммунальных платежей с учетом эксплуатационных. Ставка аренды всех объектов – аналогов включает коммунальные расходы. Таким образом, необходимо провести поправку на коммунальные расходы.

На основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, представлена доля коммунальных расходов для офисных помещений класса С в ставке аренды, которая в среднем составляет 7%.

Таблица № 41

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.imn.ru/articles/6918.html	5%-7%	оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

Расчет скорректированной ставки аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 42

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, рублей за 1 кв. м		4 200	5 232	6 000	6 000
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Корректировка на торг, %		-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		3 599	4 484	5 142	5 142
Площадь, кв.м	462,4	73	94	52	102
Корректировка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		3 599	4 484	5 142	5 142
Месторасположение		Вологодская область, Вологда, Молодежная ул., 15А	Вологда, район Заречье, Благовещенская улица, 47	Вологда, ул Козленская, 128	Вологда, район Заречье, улица Гоголя, 88
Район	Заречье	Завокзальный	Центр	Центр	Заречье
Корректировка на местоположение, коэффициент		1,14	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		4 103	4 484	5 142	5 142
Состояние внутренней отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние внутренней отделки, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		4 103	4 484	5 142	5 142
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	есть	есть
Корректировка коэф-нт		0,85	1,00	0,85	0,85
Скорректированная цена, рублей/кв.м		3 488	4 484	4 371	4 371
Эксплуатационные расходы	Включены, коммунальные оплачиваются отдельно	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные	Включены, в том числе коммунальные
Корректировка на коммунальные платежи, коэф.		0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена, рублей/кв.м		3 244	4 170	4 065	4 065
Этаж	4 этаж	цоколь	2	1	1
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1,12	1,00	0,89	0,89
Скорректированная цена, рублей/кв.м		3 633	4 170	3 618	3 618
Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС)		3 760			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, ставка аренды для оцениваемого объекта составит 3 760 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей.

Данная ставка аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации доходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (не занятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно –торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке в среднем составляет 19,8%.

Таблица № 43

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9% 20,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4% 21,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	18,9% 20,8%

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- на расходы на управление объектом недвижимости.

Операционные расходы:

Согласно данным представленным в «Справочника оценщика недвижимости – 2018. ¹⁰«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., величина операционных расходов для офисно –торговых объектов свободного назначения в среднем составляет 17,9% от потенциального валового дохода.

¹⁰ Представленные в источнике коэффициенты выражены в процентах от ПВД. При расчете чистого операционного дохода, следует учитывать, что ПВД рассчитывается без учета коммунальных и прочих расходов, которые несет арендатор объекта недвижимости, то есть для «чистой арендной ставки».

Таблица № 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» 2018г. под ред. Лейфера Л.А

Обоснование коэффициента капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата. Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В силу специфики и объема оцениваемого здания в настоящем расчете ставка капитализации оценщиком принимается на уровне максимального значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для активного рынка представлено в справочнике оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», изд. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.: для офисно – торговых объектов свободного назначения среднее значение ожидаемой текущей доходности на неактивном рынке составит 11,8 %.

Соответственно, для оцениваемого объекта оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 11,8%.

Таблица № 45

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1% 12,4%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7% 12,3%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	12,2%	11,5% 12,9%

Расчет ЧОД и рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки, расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации приведен в следующей таблице:

Таблица № 46

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование показателя	Значения (в рублях)
Объект оценки	Офис
Общая площадь, кв.м.	462,4
Арендная плата в год, рублей за кв.м с НДС	3 760
Потенциальный валовой доход (ПВД)	1 738 407
Процент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	19,8%
Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	344 205
Действительный валовой доход (ДВД)	1 394 203

Операционные расходы	311 175
Чистый операционный доход (ЧОД)	1 083 028
Ставка капитализации	11,8%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	9 178 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Горького 99 Б общей площадью 462,4 кв.м, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

9 178 000 рублей

(Девять миллионов сто семьдесят восемь тысяч) рублей.

6.1.3. Согласование результатов оценки.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

В рамках данного Отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

Затратный подход в рамках данного отчета не применялся. Обоснование отказа от применения затратного подхода представлено в разделе 5.2. настоящего Отчёта.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Вологда развит в средней степени, существует достаточное количество информации о предложениях, сравнительному и доходному подходу были присвоены равные веса по 0,5.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 47

Согласование результатов оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес	Полученные значения, руб.
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	11 060 000	0,5	5 530 000
Доходный	9 178 000	0,5	4 589 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:			10 119 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Горького, д. 99Б общей площадью 462,4 кв.м, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

10 119 000 рублей

(Десять миллионов сто девятнадцать тысяч) рублей.

6.2. Определение рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Каслинский район.

6.2.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в Каслинском районе Челябинской области, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (лпх).

Для обоснования рыночной стоимости права собственности на Объект оценки, проведен анализ рынка продажи земли сельскохозяйственного назначения и были отобраны объекты-аналоги по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Условия финансирования (рыночные)
- Дата предложения (декабрь 2018 – январь 2019).
- Категория земли и вид разрешенного использования, (земли сельскохозяйственного назначения, лпх)
- Местоположение (Каслинский район Челябинской области).

В качестве объектов-аналогов были подобраны незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Каслинском районе Челябинской области, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у объекта оценки и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже:

Таблица № 48

Характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид передаваемого права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Челябинская область, Каслинский р-н	Челябинская область, Касли, Каслинский район, 4,87 км. на северо-восток от поселка Пригородный.	Челябинская область, Каслинский р-н, д. Аллаки	Челябинская область, Касли, Каслинский район, Челябинская область, озеро Алабуга	Челябинская область, Каслинский район, Кисегач
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства

Описание		48085 кв. метров, На берегу озера Алабуга. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для ведения дачного хозяйства. Кадастровый номер 74:09:0913001:96	Земельный участок площадью 1,0 Га, сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства, Челябинская область, Каслинский район. Удачное месторасположение участка в непосредственной близости от группы озер, до озера Большие Аллаки 250 метров. Отличная транспортная доступность, наличие технической возможности электроснабжения и водоснабжения. Участок удобно расположен рядом с асфальтированной дорогой, с хорошим подъездом, от Екатеринбурга 100 км по Челябинскому тракту.	продается земельный участок на берегу оз. Алабуга, Каслинского района, челябинской области площадь 7,4 га. кадастровый номер Кад. номер: 74:09:0912001:22 Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства. возможность перевода земли по дачное строительство.	Земельный участок площадью 4 Га, сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства, Челябинская область, Каслинский район, д. Кисегач. Удачное месторасположение участка в непосредственной близости от группы озер, до озера Большие Аллаки 250 метров. Отличная транспортная доступность, наличие технической возможности электроснабжения и водоснабжения.
Цена предложения, рублей		500 000	100 000	600 000	290 000
Общая площадь земельного участка, кв.м.	74 000	48 085	10 000	74 000	40 000
Стоимость 1 кв.м, рублей		10,4	10,0	8,1	7,3
Наличие коммуникаций по границе	нет	элек-во	элек-во	элек-во	элек-во
Наличие подъездных путей	есть	есть	есть	есть	есть
Источник информации		https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_4.8_ga_snt_dnp_15960_30386	https://reality.yandex.ru/offer/756952847_2812888738/	https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_snt_dnp_10342_07498	https://rosrealt.ru/kasliinskiy-rajon/uchastok/463897
Контакты		(902)6029433	7 912 202-83-28	(996)1842013	9045443209

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Вся дополнительная информация по объектам-аналогам была получена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки.

Таблица № 49

Сравнительная характеристика объектов-аналогов с оцениваемыми объектами

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование	Категория	Наличие коммуникаций
Объект оценки	Челябинская область, Каслинский р-н	74 000,0	Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения	нет
Объект-аналог №1	Челябинская область, Касли, Каслинский район, 4,87 км. на северо-восток от поселка Пригородный.	48 085	Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения	Элект-во
Объект-аналог №2	Челябинская область, Каслинский р-н, д. Аллаки	10 000	Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения	Элект-во
Объект-аналог №3	Челябинская область, Касли, Каслинский район, Челябинская область, озеро Алабуга	74 000	Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения	Элект-во
Объект-аналог №4	Челябинская область, Каслинский район, Кисегач	40 000	Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения	Элект-во
	Сопоставимое	Корректировка на площадь	Сопоставимое	Сопоставимое	Корректировка на наличие коммуникаций

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В результате выявленных отличий сравниваемых объектов были проведены корректировки, либо приведено обоснование отказа от них:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на площадь;
- на наличие коммуникаций.

Корректировка на «цену предложения»

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Земельные участки сельскохозяйственного назначения, под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018, ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», корректировка на уторгование принята в размере **24%**, как среднее значение интервала по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, относимых к категории «залежь», на неактивном рынке (Таблица 60. стр. 140).

Таблица № 50

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и значения доверительных интервалов для неактивного рынка

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под пашню	19,4%	17,8 % 21,0 %
Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	18,8 % 23,0 %
Земельные участки под	19,7%	18,0 % 21,5 %

многолетние насаждения			
Земельные участки, классифицируемые как залежь	24%	21,6 %	26,4%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости.-2018 , Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018г., ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки»

Корректировка на местоположение

Подобранные объекты-аналоги, как и оцениваемые земельные участки, находятся в Каслинском районе Челябинской области. Корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого земельного участка 7,4 га и относятся к диапазону площадей «менее 10 га». Площади всех объектов-аналогов составляют 4,8; 1,0; 7,4, 4,0 га, и относятся к тому же диапазону, что и оцениваемый объект. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости.-2018 , Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018, выпущенного ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», таблица для расчета корректировки на площадь приведена ниже.

Таблица № 51

Данные справочника для определения корректировки на площадь земельных участков с/х назначения, классифицируемых как залежь

Площадь, га		Аналог, га			
		<10	10-30	30-100	≥100
Объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости.-2018 , Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018, опубликованного ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», таблица 38

Корректировка на наличие коммуникаций

Участок, входящий в состав объекта оценки не обеспечен коммуникациями, а у всех объектов-аналогов по границам участков проходит электричество или существует возможность ближайшего подключения. Таким образом, необходимо провести корректировку на наличие коммуникаций.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018, Земельные участки часть 2 », под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018, ООО «Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки», основными ценообразующими видами коммуникаций для земельных участков является наличие электричества и газа, корректирующий коэффициент на электричество составляет – 15% (таблица 66) и будет понижающим для всех объектов – аналогов, о наличии возможности газификации у объектов – аналогов и оцениваемого объекта информация отсутствует. Различие в наличии/отсутствии прочих видов коммуникаций (водоснабжение, канализация, коммуникационные сети и т.д.) не учитывается, так как при наличии электричества можно организовать и водопровод (скважина), и канализацию (септик), и отопление.

Таблица № 52

Корректирующие коэффициенты

Коммуни- кации	Аналог								
	Отсутст- уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-15%	-15%	-11%	-28%	-24%	-24%	-35%
	Э	17%	0%	-1%	4%	-15%	-11%	-12%	-24%
	Г	18%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	В, К, Т, Комм	12%	-4%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-28%
	Э,Г	38%	18%	17%	23%	0%	5%	4%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	32%	13%	12%	18%	-4%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	32%	31%	38%	12%	18%	17%	0%

Итоговый расчет рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица № 53

Расчет рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		10,4	10,0	8,1	7,3
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %		24%	24%	24%	24%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		7,9	7,6	6,2	5,5
Местоположение, административный округ	Челябинская область, Каслинский р-н	Челябинская область, Касли, Каслинский район, 4,87 км. на северо- восток от поселка Пригородный.	Челябинская область, Каслинский р-н, д. Аллаки	Челябинская область, Касли, Каслинский район, Челябинская область, озеро Алабуга	Челябинская область, Каслинский район, Кисегач
Корректировка на местоположение, коэф.		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		7,9	7,6	6,2	5,5
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка на вид разрешенного использования, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		8	8	6	6
Площадь, кв.м.		48 085	10 000	74 000	40 000
Корректировка на площадь, коэф.		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		7,9	7,6	6,2	5,5
Наличие	нет	элек-во	элек-во	элек-во	элек-во

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

коммуникаций по границе					
Корректировка на наличие коммуникаций, коэф.		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6,7	6,5	5,2	4,7
Вид передаваемого права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, коэф.		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		6,7	6,5	5,2	4,7
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		5,77			
Скорректированная цена, руб./га		57 747			
Скорректированная цена Объекта оценки, руб.		427 000			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 74 000 кв. м., с кадастровым номером 74:09:0912001:112, расположенного по адресу: Челябинская область, Каслинский р-н, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления:

427 000 рублей
(Четыреста двадцать семь тысяч) рублей.

6.3. Определение рыночной стоимости базы отдыха, расположенной по адресу: Московская область, Каширский район, д. Большое Кропотово.

6.3.1. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Объект оценки представляет собой два отдельно стоящих здания и сооружение, входящие в единый комплекс рекреационного назначения. В качестве объектов – аналогов в рамках сравнительного подхода Оценщиком принято решение использовать комплексы зданий аналогичного назначения – базы отдыха, загородные гостиницы, санатории. Первоначально определяется рыночная стоимость всего комплекса в целом, после чего проводится разбиение общей суммы по отдельным объектам.

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 цены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

Тип цены:	Предложение
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Тип объекта:	Комплекс зданий
Назначение:	Рекреационное
Местоположение:	Московская обл.
Дата предложения:	декабрь 2018 г. – январь 2019 г..
Площадь объекта:	Любая, с учетом корректировок
Физическое состояние:	Любое, с учетом корректировок

Характеристика объектов-аналогов для объектов недвижимости представлена в таблице ниже:

Таблица № 54

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	Московская обл., Каширский р-н, около д. Бол.Кропотово	Московская обл., ГО Серпухов	Московская обл., Ступинский р-н	Тульская обл., МО Алексин,
Направление	Южное, Трасса «Дон»	Южное, Симферопольское ш.	Южное, Трасса «Дон»	Южное, Симферопольское ш.
Расстояние от МКАД	110	110	100	150
Назначение	Рекреационное	Рекреационное	Рекреационное	Рекреационное
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Описание		Парк-отель, Симферопольское шоссе, 110 км от МКАД Продается парк-отель на территории 14 Га в экологически чистом районе на берегу реки Ока. Главный корпус 4800 м ² (200 человек), 8 коттеджей по 200 м ² , вспомогательные здания и сооружения, общая площадь	Продажа Оздоровительного комплекса " Зеленый бор" - 34 объекта недвижимости (общей площадью 21 738,8 кв.м) и 6 земельных участка (общей площадью 195 816,8 кв.м) с долгосрочными правами аренды по адресу: Московская обл., Ступинский	Парк-отель "Премьера", на расстоянии менее 150 км от Москвы и в 70 км от города Тулы на реке Оке. Недвижимость общая - Коттеджи (2-х квартирные дачные дома мансардного типа) - 1449,20 кв.м. Спальный комплекс с клубом столовой - 3404,20 кв.м.

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

		строений 12 500 кв м. Собственность.	район, с. Семеновское, Текущее назначение использования объектов: в качестве оздоровительного комплекса «Зеленый бор». В настоящий момент объект законсервирован.	Спортивно- оздоровительный комплекс - 493,5 кв.м. - Русская баня - 86,3 кв.м.- КПП - 23,5 кв.м.- Здание склада - 95,7 кв.м.- Котельная - 137,60 кв.м.- Здания водно-энергетического назначения
Состояние здания	Хорошее, проведена полная реконструкция	Хорошее	Требуется ремонта	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Требуется ремонта	Хорошее
Наличие обременений	Объекты сданы в аренду до янв.2023 г.	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м	11 807	12 500	21 738,8	5 690
Цена предложения за объект, руб.		417 884 670	237 375 517	180 000 000
Стоимость 1 кв.м, руб.		33 431	10 920	31 634
Источник информации		http://landestate.ru/realty/ 35-item.html	https://www.domofond.ru /kommercheskayanedviz himost-na-prodazhu- stupino-197934038	https://www.domofond.r u/kommercheskayanedvi zhimost-na-prodazhu- aleksin-181392880
Контактные данные		+7 495 782-41-62	+7 495 909-00-00	+7 916 283-22-97

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта оценки с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 55

Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Корректировка
Тип	Комплекс зданий и сооружений	Комплекс зданий и сооружений	Комплекс зданий и сооружений	Комплекс зданий и сооружений	Сопоставимое
Назначение	Рекреационное	Рекреационное	Рекреационное	Рекреационное	Сопоставимое
Место-положение	Московская обл., Каширский р-н, около д. Бол.Кропотова, 110 км от МКАД	Московская обл., ГО Серпухов, 110 км от МКАД	Московская обл., Ступинский р-н 100 км от МКАД	Тульская обл., МО Алексин, 150 км от МКАД	Требуется корректировки
Площадь, кв.м.	11 807	12 500	21 738,8	5 690	Требуется корректировки
Состояние здания	Хорошее, проведена полная реконструкция	Хорошее	Требуется ремонта	Хорошее	Требуется корректировки
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Требуется ремонта	Хорошее	Требуется корректировки
Наличие обременений	Договор аренды	Нет	Нет	Нет	Требуется корректировки
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено Оценщиком

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь
- на состояние;
- на наличие обременений.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород (табл. 188, стр. 303)

Рынок рекреационной недвижимости Московского региона в настоящее время находится в неактивном состоянии, поэтому из данного справочника берутся данные для неактивных рынков.

Таблица № 56

Скидка на торг

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018.» под ред. Лейфера Л.А.

При выборе значения корректировки Оценщиком учитывается тот факт, что земельный участок площадью 124 392 кв. м (кад.№ 50:37:0050406:1), на котором расположены объекты оценки, не принадлежит их собственнику – АКБ «Мосуралбанк». Согласно данным Публичной кадастровой карты Росреестра (<https://pk5.rosreestr.ru>), земельный участок принадлежит публично-правовому образованию, информацией о котором Оценщик не располагает. Предполагается, что этому публично-правовому образованию также принадлежат прочие объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке.

Согласно ст.35 Земельного кодекса РФ «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник... Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.». То обстоятельство, что при совершении сделки купли-продажи

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

новый собственник объекта оценки получит права только на часть земельного участка, снижает привлекательность объекта и это может быть учтено в максимальной скидке на уторгование.

Таким образом, для данного расчета принимается максимальное значение скидки на торг для неактивного рынка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса – 26,3%.

Корректировка на местоположение

Местоположение оцениваемого объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объект оценки расположен в южной части Московской области, в районе Каширы, на расстоянии более 100 км от МКАД, все аналоги также расположены по трассам южного направления на расстоянии 99-150 км от МКАД.

Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

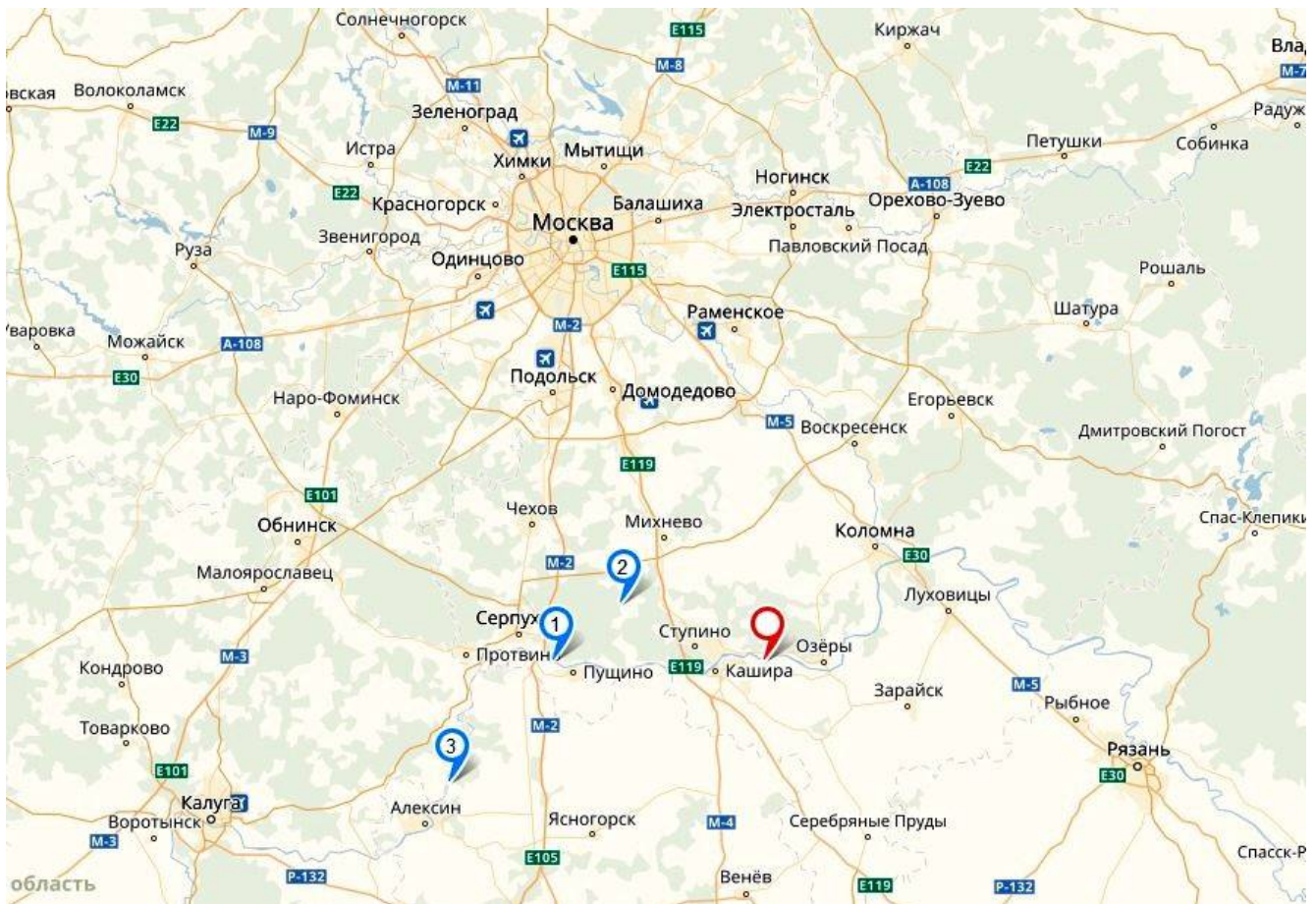


Рисунок № 13. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов (объект оценки – красная метка)

Аналоги сопоставимы с объектом оценки как по направлению, так и по удаленности от Москвы – южное направление, 100 и более км от МКАД, поэтому корректировка на местоположение не производится.

Корректировка на площадь

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород (Разд.6.1, стр. 180), и объект оценки, и аналоги находятся в диапазоне «более 3000 кв.м», то есть по этому показателю могут быть признаны сопоставимыми.

Таким образом, корректировка на площадь не проводится.

Корректировка на состояние

Объект оценки находится в хорошем состоянии, в 2018 г. на нем была завершена реконструкция, аналоги № 1 и №3 находятся в сопоставимом состоянии. Аналог № 2 требует проведения ремонта основных элементов здания и выполнения отделочных работ.

Поправки определяются на основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород (табл. 135, стр. 236 и табл.143, стр. 244)

Таблица № 57

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица № 58

Корректировка на состояние внутренней отделки

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018» под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, для аналога № 2 поправка на физическое состояние здания составит **1,72**, поправка на состояние внутренней отделки – **1,56**.

Корректировка на обременение

Объект оценки на основании договора б/н от 07.05.2018 г. сдан в аренду ООО «МенеджментГрупп» до 25.01.2023 г. Согласно условиям этого договора, арендная плата за пользование объектом оценки составляет 1 000 000 руб. в месяц.

Корректировка на обременение рассчитывается как величина возможных потерь собственника из-за того, что сумма дохода от аренды, получаемого за оставшийся период действия договора, будет

ниже среднерыночной доходности данного типа недвижимости в Московском регионе.

Согласно данным обзора «Рынок гостиниц Москвы и Подмосковья / Январь-сентябрь 2018 года».¹¹, подготовленного российским представительством компании «Jones Lang LaSalle, IP, Inc», показатель **RevPAR** (Revenue per available room per day – «доход на доступный номер в день», показывает среднегодовую величину дневной выручки за номер) для гостиниц Московской области составляет в среднем 2 896 руб. По данным сайта отеля <http://oka-spa.ru/> отель располагает 151 номером, готовым к приему клиентов. Таким образом, ожидаемый годовой доход составит:

$$2\,896 \text{ руб.} \times 151 \text{ ном.} \times 365 \text{ дн.} = \mathbf{159\,613\,040 \text{ руб.}}$$

По данным обзора компании «АльтераИнвест» «Анализ рынка гостиниц 2018»¹², в 2018 г. уровень рентабельности гостиниц в российских регионах составил 15-25%. Руководствуясь принципом осторожности, Оценщик принял решение использовать в расчетах минимальное значение данного диапазона – 15%. Ожидаемая прибыль отеля составит:

$$159\,613\,040 \text{ руб.} \times 0,15 = \mathbf{23\,941\,956 \text{ руб.}}$$

При арендной ставке 1 млн. руб. в месяц упущенная выгода собственника отеля составит:

$$23\,941\,956 \text{ руб.} - (1\,000\,000 \times 12) = \mathbf{11\,941\,956 \text{ руб.}}$$

Корректировка на обременение рассчитывается как текущая стоимость суммы упущенной выгоды за 4 года. Текущая стоимость определяется методом дисконтирования будущих денежных потоков. В качестве ставки дисконтирования используется среднее значение ожидаемой текущей доходности для объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для неактивных рынков, равное 11,8% (Справочник оценщика недвижимости -2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Табл.43, стр. 91)

Таблица № 59

Расчет стоимости корректировки на обременение

Показатель	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год
Сумма упущенной выгоды, руб.	11 941 956	11 941 956	11 941 956	11 941 956
Ставка дисконтирования, руб.	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%
Период, лет	0,5	1,5	2,5	3,5
Дисконтный множитель	0,9458	0,8459	0,7567	0,6768
Текущая стоимость, руб.	11 294 176	10 102 126	9 035 890	8 082 192
Итого величина корректировки, руб.	38 514 384			

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 60

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, рублей за 1 кв. м		33 431	10 920	31 634
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг, %		-26,3%	-26,3%	-26,3%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		24 638	8 048	23 315

¹¹http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow%20and%20Moscow%20Region_Q3_2018_JLL_rus.pdf?6b781f36-a7d4-49ac-b035-289c3befc9bf

¹²<https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-gostinits-2018/>

Местоположение	Московская обл., Каширский р-н, около д. Бол.Кропотово, 110 км от МКАД	Московская обл., ГО Серпухов, 110 км от МКАД	Московская обл., Ступинский р-н 100 км от МКАД	Тульская обл., МО Алексин, 150 км от МКАД
Корректировка на место, коэф.		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, рублей/кв.м		24 638	8 048	23 315
Физическое состояние здания	Хорошее, проведена полная реконструкция	Хорошее	Требуется ремонта	Хорошее
Корректировка на состояние, коэф.		1,0	1,72	1,0
Скорректированная цена, рублей/кв.м		24 638	13 842	23 315
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Требуется ремонта	Хорошее
Корректировка на состояние внутренней отделки, коэф.		1,0	1,65	1,0
Скорректированная цена, рублей/кв.м		24 638	21 594	23 315
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, рублей за 1 кв.м		23 182		
Площадь объекта оценки, кв.м		11 807		
Рыночная стоимость, рублей		273 707 858		
Корректировка на имеющееся обременение, руб.		- 38 514 384		
Рыночная стоимость с учетом обременения, рублей(с учетом НДС)		235 193 474		

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Поскольку в состав оцениваемого рекреационного комплекса входят здания разного назначения, определение стоимости отдельных объектов прямо пропорционально их доле в общей площади даст некорректный результат, так как не будет учтена разница в их назначении. Оценщик полагает более корректным определить рыночную стоимость отдельных объектов, основываясь на соотношении их кадастровых стоимостей.

Таблица № 61

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Объекты	Кадастровая стоимость, руб.	Доля в общей кадастровой стоимости комплекса, %	Рыночная стоимость комплекса, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
Спальные корпуса №1;2	249 369 174,44	77,9%	235 193 474	183 187 299
Клуб столовая с фойе-переходом	66 551 292,53	20,8%		48 888 767
Сооружение непроизводственного назначения	4 243 664,38	1,3%		3 117 408
	320 164 131,35	100,0%		

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и НДС:

- Спальные корпуса № 1; 2, общей площадью 8 677,2 кв.м

183 187 000 рублей

(Сто восемьдесят три миллиона сто восемьдесят семь тысяч) рублей

- Клуб столовая с фойе-переходом, общей площадью 2 822,8 кв. м.

48 889 000 рублей

(Сорок восемь миллионов восемьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

- Сооружение непромышленного назначения, общей площадью 306,7 кв. м.

3 117 000 рублей

(Три миллиона сто семнадцать тысяч) рублей

6.4. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу:

Рыночная стоимость нежилого помещения (кад. №:35:24:0305013:123), расположенного по адресу: РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 996, общей площадью 462,4 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

10 119 000 рублей

(Десять миллионов сто девятнадцать тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для земельных участков сельскохозяйственного назначения на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости нежилого помещения (кад. №:35:24:0305013:123), расположенного по адресу: РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького, д. 996, общей площадью 462,4 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

8 146 000 – 12 092 000 рублей

(Восемь миллионов сто сорок шесть тысяч – двенадцать миллионов девяноста две тысячи) рублей

Рыночная стоимость нежилого здания «Спальные корпуса №1, 2 д. Руново» (кад. №, 50:37:0050420:281), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 8677,2 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

183 187 000 рублей

(Сто восемьдесят три миллиона сто восемьдесят семь тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для объектов недвижимости, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости нежилого здания «Спальные корпуса №1, 2 д. Руново» (кад. № 50:37:0050420:281), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 8677,2 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

141 050 000 - 225 320 000 рублей

(Сто сорок один миллион пятьдесят тысяч –

Двести двадцать пять миллионов триста двадцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость нежилого здания «Клуб-столовая с фойе-переходом д. Руново» (кад. №, 50:37:0050408:60), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 2822,8 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

48 889 000 рублей

(Сорок восемь миллионов восьмьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для объектов недвижимости, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала,

в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости нежилого здания «Клуб-столовая с фойе-переходом д. Руново» (кад. № 50:37:0050408:60), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 2822,8 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

37 640 000 - 60 130 000 рублей

**(Тридцать семь миллионов шестьсот сорок тысяч
– Шестьдесят миллионов сто тридцать тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта «Сооружение непромышленного назначения д. Руново» (кад. № 50:37:0050406:720), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 306,7 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

3 117 000 рублей

(Три миллиона сто семнадцать тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для объектов недвижимости, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости объекта «Сооружение непромышленного назначения д. Руново» (кад. № 50:37:0050406:720), расположенного по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, общей площадью 306,7 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

2 400 000 - 3 830 000 рублей

(Два миллиона четыреста тысяч – Три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость земельного участка (кад. №:74:09:0912001:112), расположенного по адресу: Челябинская область, Каслинский р-н, общей площадью 74 000 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

427 000 рублей

(Четыреста двадцать семь тысяч) рублей

Значение полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для земельных участков сельскохозяйственного назначения на неактивном рынке, согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7) 2017 г.» (Издательство Нижний Новгород 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20, табл. 2) в среднем составляет 23 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости земельного участка (кад. №:74:09:0912001:112), расположенного по адресу: Челябинская область, Каслинский р-н, общей площадью 74 000 кв.м, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

329 000 – 525 000 рублей

(Триста двадцать девять – пятьсот двадцать пять тысяч) рублей

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

Оценка проведена, а Отчет в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г.

№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Оценщик

Дамнянович П Ю

Оценщик

Косилова Е. В.

Генеральный директор

ООО "Экономико-правовая Экспертиза"

Разоренова М. А.



Глава 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Мы, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у нас мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объектов оценки, являющихся предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами Объекта или намеревающихся совершить с ним сделки;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке бизнеса, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и со Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик



Дамнянович П Ю

Оценщик

Косилова Е. В.

Глава 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.: «Финансы и статистика», 2003-492 с
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 2012 г.
3. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
4. Стандарты оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением правительства РФ от 06.07.01 № 519. Федеральные стандарты исследования (ФСО) №1-№3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: № 297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611. ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015 года: №327.
5. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
6. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов СПб.: Издательство «Лань», 2000-478 с.
7. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
8. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
9. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
10. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
11. «Технология работы с недвижимостью: Земельные отношения» под общ. ред. О.М.Толкачева,- М.: Издательский дом «Городская собственность», 1999-208 с.
12. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник, Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с.
13. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
14. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
15. «Введение в теорию оценки недвижимости», В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров, Москва, 1998 г.
16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
17. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997г.
18. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
19. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 2018 г.» Лейфер Л.А.
20. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. 2018 г.» Лейфер Л.А.
21. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2017 г.

Глава 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Аналоги, используемые в расчетах

Приложение № 2 Документы Заказчика

Приложение №3 Документы Оценщика

Приложение №1

Аналоги, используемые в расчетах

Аналоги для расчета рыночной стоимости нежилого помещения по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького 99 Б в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

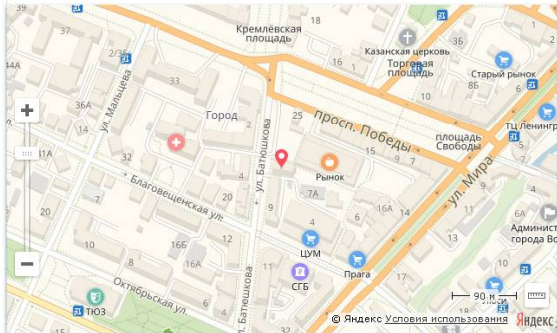
www.avito.ru Нежилое помещение, 315 м² - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito — объявления на сайте Avito

Услуги - Абонент | Скалы Семь Сестер | Спальни: каталог, ц | TRILFE — Сообщест | Лазерная шлифовка | Медицинский центр | Подходы к определе | Сорок правил любви | Другие закладки

Нежилое помещение, 315 м² 9 800 000 Р Светлана Евгеньевна 8 921 230-55-32 Написать сообщение


Площадь: 315 м²

Адрес: Вологда, р-н Центр, ул Батюшкова, 7 [Скрыть карту](#)



Продается НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ в самом ЦЕНТРЕ ГОРОДА рядом с городским рынком. В шаговой доступности от здания находится центральный универмаг, магазин Прага, банки, Кремлевская площадь, площадь Свободы, набережная реки Вологда, парки, кафе и торговые центры. Помещение в отличном состоянии после капитального ремонта. По всем вопросам звоните в любое время. Торг после просмотра.

lamoda СКИДКИ до 50%!
-25%



Продажа офисных Особняков в Москве!
162 особняков на Продажу – описание, фото, цены. Эксклюзивные варианты. Вся Москва!

Аналог №2

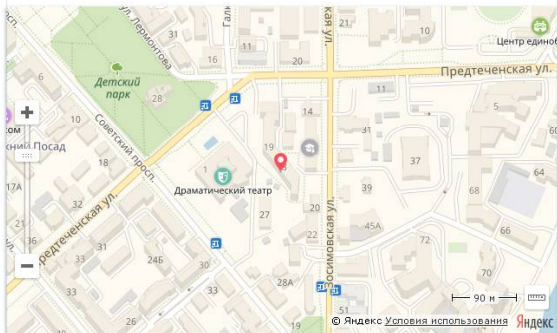
www.avito.ru Офисное помещение, 290 м² - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito — объявления на сайте Avito

Услуги - Абонент | Скалы Семь Сестер | Спальни: каталог, ц | TRILFE — Сообщест | Лазерная шлифовка | Медицинский центр | Подходы к определе | Сорок правил любви | Другие закладки

Офисное помещение, 290 м² 8 410 000 Р Владислав 8 953 508-75-04 Написать сообщение

Площадь: 290 м²

Адрес: Вологда, район Заречье, Зосимовская улица, 18/19 [Скрыть карту](#)



ПОМЕЩЕНИЕ С АРЕНДАТОРАМИ
УЛИЦА ЗОСИМОВСКАЯ Д.18
ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ВОЛОГДЫ
ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ — 300-400 м2
ЦЕНА ЗА 1 М2 - 29000 РУБЛЕЙ

3 790 р.
2 840 р. [КУПИТЬ](#)

Футболки с Вашим логотипом! От 30 шт.
Футболки и бейсболки оптом с логотипом Вашей компании. Качественно! Вариативность!
[aloks.ru](#)

<https://ad.adriver.ru/cgi-bin/click.cgi?aid=197671&ad=575178&bid=5178699&bt=49&bn=0&pr>

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Аналог №3

www.avito.ru Продам офисное помещение, 102.2 м² - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito — объявления на сайте Avito

Услуги - Абонент Скалы Семь Сестер Спальни: каталог, ц TRILIFE — Сообщест Лазерная шрифковк Медицинский центр Подходы к определе Сорок правил любви» Другие закладки

Продам офисное помещение, 102.2 м² 2 900 000 ₽ Татьяна Владимировна 8 921 065-37-20 Написать сообщение

На Avito с октября 2014

Контактное лицо
Татьяна Владимировна

Адрес
Вологодская область, Вологда,
Комсомольская

Площадь: 102.2 м²

Адрес: Вологда, р-н Заречье, Комсомольская Скрыть карту

Вкусно и мало калорий 1300 ккал в день

ПЕЧАТЬ НА ФУТБОЛКАХ

Аналог №4

volgodga.restate.ru Продажа офиса 685 м2 за 18000000 на ул. Зосимовская Вологодская область, Городской округ Вологда, Вологда - 1342486

Услуги - Абонент Скалы Семь Сестер Спальни: каталог, ц TRILIFE — Сообщест Лазерная шрифковк Медицинский центр Подходы к определе Сорок правил любви» Другие закладки

Поиск по карте Купить - Снять - Собственнику - Газета - Риэлторы - Общине - Ипотека - Подать объявление Войти

офис 685.00 м² 18 000 000 ₽

Этаж: 4 из 5 Телефон: есть Интернет: есть

Вологодская область, Городской округ Вологда, Вологда, Зосимовская Вологодский район р-н на карте

Компания ЭТАЖИ

Продавец Вероника леонидовна

Телефон 8(921)063-19-81 [показать](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли объявление на Ресстайт.ру
Пожалуйста

Выписка из ЕГРН и проверка объекта на риски

Выписка по этому объявлению дешевле Росреестра и расширенная проверка квартиры. Перед тем, как заказывать, укажите точный адрес или кадастровый номер объекта.

Описание

Продается коммерческое офисное помещение: - Расположено в самом центре города: ул Зосимовская, д. 18, здание бывшего Пенсионного фонда. - Весь 4 этаж здания с отдельным входом с внутренней лестницы, 23 кабинета, 2 хоз. помещения, площадь 685 м2, + помещение на 1 этаже 20 м2. + 2 санузла. - Здание с исправными коммуникациями. - Кабинеты и технические помещения в хорошем состоянии. - Обслуживается управляющей компанией, занимающейся всеми вопросами содержания здания. - На объекте присутствует мебель и офисная техника. Возможно начинать работу сразу, либо сдавать в аренду. - Близкое расположение центральных улиц города: Площадь Революции, Советский проспект, ул. Ленина, набережная реки Вологда. - На территории автостоянка, столовая. Возможен аргументированный торг. Звоните! Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла Номер в Базе: 1903189. Район: Центр

Индукционные панели Miele

Покупайте технику премиум-класса. Узнайте адрес ближайшего центра!

Bosch HBG 337YB0 от 25910 р

Духовые шкафы Bosch. Сравнение цен в магазинах.

Отображается an.yandex.ru в бизнес-центре

Аналоги для расчета рыночной стоимости нежилого помещения по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Горького 99 Б в рамках доходного подхода

Аналог №1

Снять помещение свободного назначения Молодежная ул. 15А, Вологодская область - база ЦИАН, объявление №199085034

Свободное назначение, 72,9 м²

Вологодская область, Вологда, Молодежная ул. 15А На карте

25 515 Р/мес. 4 200 Р за м² в год

PRO
Открытие
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 624 объекта

+7 911 540-25-46

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Анна Владычанская
Нет отзывов

Площадь: 72,9 м² | Этаж: -1 из 10 | Помещение: Свободно

Сдается помещение свободного назначения в активно развивающемся районе г. Вологда

цокольный этаж, отдельный вход;возможность парковки;круглосуточный доступ;предполагаемое назначение: офис, магазин, салон, мастерская;расположение объекта в зоне плотной застройки;платом:

Аналог №2

www.avito.ru Офисное помещение, 94 м² - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Офисное помещение, 94 м² 436 Р в год за м² Ткачёв Михаил Петрович 8 8172 72-71-47 Написать сообщение

2 ЭТАЖ

8 8172 72-71-47

Написать сообщение

ПАО "ЖАСКО"
Агентство
На Avito с апреля 2016
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Ткачёв Михаил Петрович

Адрес
Вологда, район Заречье, Благовещенская улица, 47

Площадь: 94 м²

Адрес: Вологда, район Заречье, Благовещенская улица, 47

Скрыть карту

https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_94_m_1360387718#login?next=%2Fvologda%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fofisnoe_pomeschenie_94_m_1360387718%3Fwritein&s=mi

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)


Аналог №3

www.avito.ru Офисное помещение, 52 м² - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito — Объявления на сайте Авито

Скалы Семь Сестер | Подходы к определе... IDEM - Обзор рынка | «Три сферы современ... Фотографика коллаж, | Другие закладки


Офисное помещение, 52 м² 500 Р за м²

Николай 8 900 558-01-01 | Написать сообщение



Площадь: 52 м²

Адрес: Вологда, р-н Центр, ул Козленская, 128 | Скрыть карту



Сдам новое помещение в аренду под офис, парикмахерскую или салон.
Отдельный вход с ул. Козленской, 1-й этаж, рядом остановка.

1-к квартира 43 м², 2 этаж
Отрада (2 очередь)
поселок Отрадное
Корпус 11
4 248 600 Р
Подробнее

О застройщике и проектных декларациях

Печь Bosch BFL554MS0
Купить за 25 690 руб.
mvideo.ru

Аналог №4


www.avito.ru Просторное Помещение с отдельным входом и парковкой - купить, продать, сдать или снять в Вологодской области на Avito — Объявления на сайте ...

Услуги - Абонент | Скалы Семь Сестер | Спальни: каталог, ц... TRILIFE — Сообщест... Лазерная шлифовка | Медицинский центр | Подходы к определе... Сорок правил любви | Другие закладки

Просторное Помещение с отдельным входом и парковкой 60 000 Р в месяц
Залог 60 000 Р

№ 1355218016, размещено сегодня в 12:36 | 737 (+34)

Добавить в избранное | Добавить заметку



Площадь: 102 м²

Адрес: Вологда, район Заречье, улица Гоголя, 88 | Скрыть карту

8 921 722-43-33

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

частное лицо
Агентство
На Авито с октября 2012
Завершено 3 объявления

11 объявлений пользователя

Адрес:
Вологда, район Заречье, улица Гоголя, 88

lamoda СКИДКИ до 50% дополнительно!

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Каслинский р-н в рамках сравнительного подхода
Аналог №1

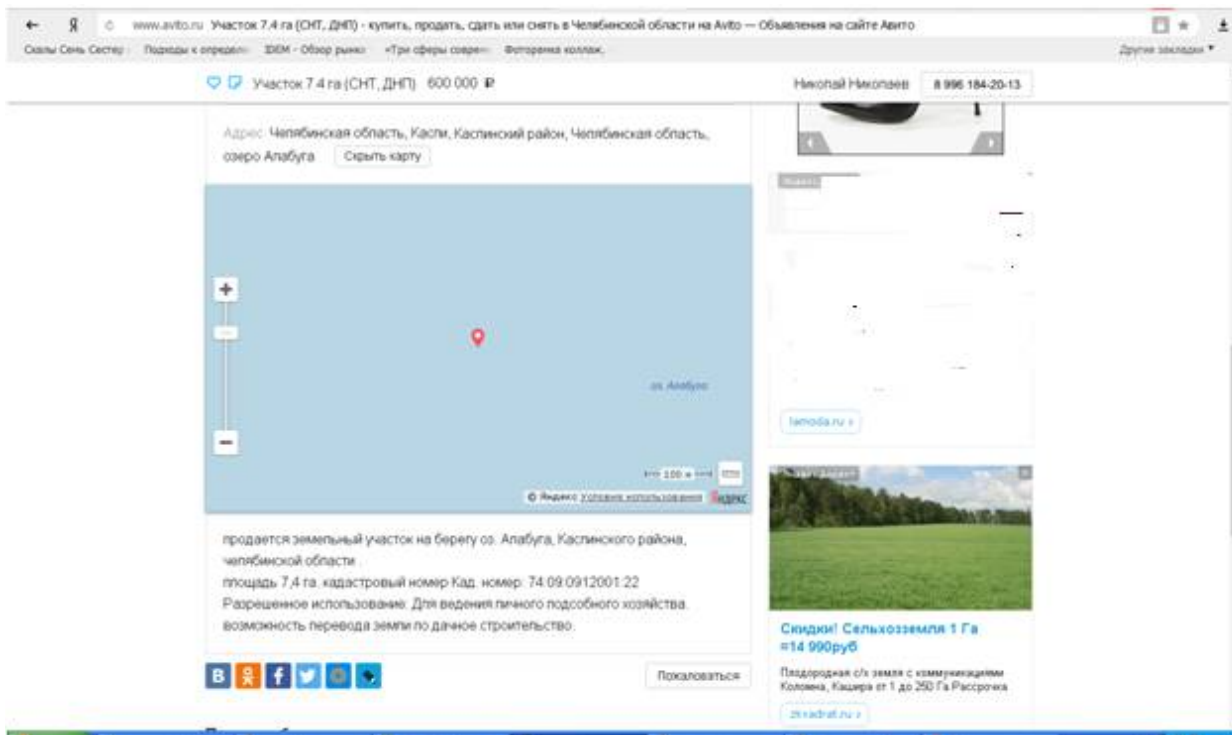
The screenshot shows an Avito listing for a plot of land. The title is "Участок 4.8 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Челябинской области на Avito". The price is listed as 500,000 RUB. The location is "Челябинская область, Касли, Каслинский район, 4,87 км. на северо-восток от поселка Пригородный". The plot area is 480 соток, and the distance to the city is 5 km. The listing includes a map showing the location near the "автовокзал Касли" and "Ул. Ленина". There are also advertisements for "РОСГОССТРАХ" and "ПЕЧАТЬ НА ФУТБОЛКАХ".

Аналог №2

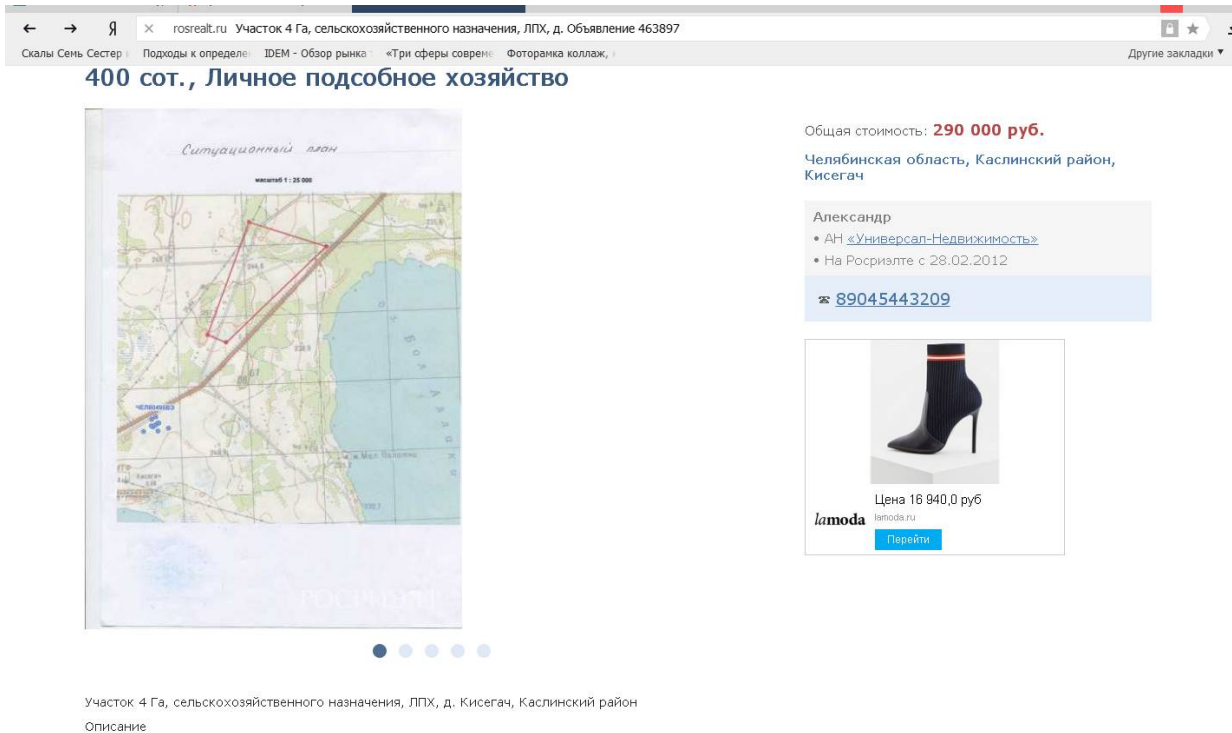
The screenshot shows a Yandex Real Estate listing for a 100-hectare plot. The title is "Продажа участка 100 соток по адресу деревня Аллаки по цене 100 000 руб. на сайте Яндекс.Недвижимость". The price is 100,000 RUB, which is 1,000 RUB per hectare. The contact number is +7 912 202-83-28. The agent is "Александр Юрьевич" from "УНИВЕРСАЛ Недвижимость". The listing includes a map showing the location near "оз. Большие Аллаки" and "Предложения рядом". The plot area is 100 соток, and it is described as "общая". The description mentions that the plot is 1.0 hectares, agricultural in purpose, and located near a group of lakes, including Lake Bolshie Allaki, which is 250 meters away. It also notes good transport accessibility and technical possibilities.

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

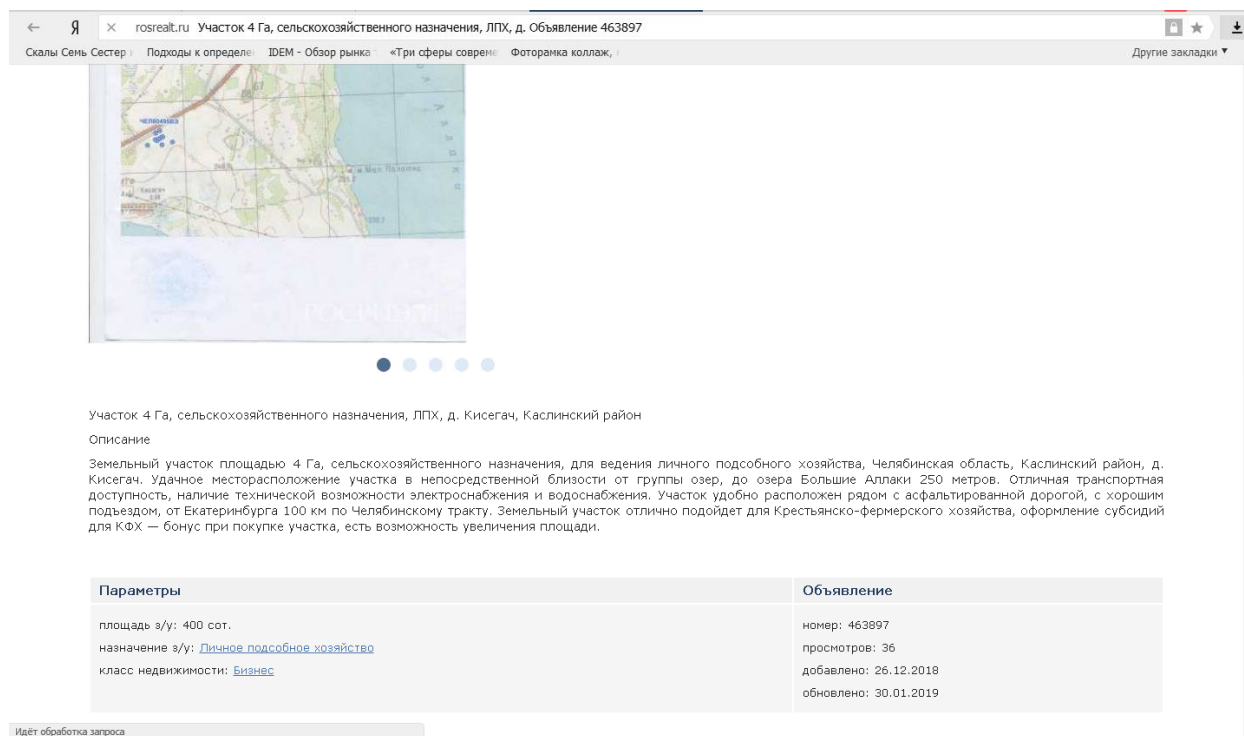
Аналог №3



Аналог №4



Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)



Участок 4 Га, сельскохозяйственного назначения, ЛПХ, д. Кисегач, Каслинский район

Описание

Земельный участок площадью 4 Га, сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства, Челябинская область, Каслинский район, д. Кисегач. Удачное месторасположение участка в непосредственной близости от группы озер, до озера Большие Аппаки 250 метров. Отличная транспортная доступность, наличие технической возможности электроснабжения и водоснабжения. Участок удобно расположен рядом с асфальтированной дорогой, с хорошим подъездом, от Екатеринбурга 100 км по Челябинскому тракту. Земельный участок отлично подойдет для Крестьянско-фермерского хозяйства, оформление субсидий для КФХ — бонус при покупке участка, есть возможность увеличения площади.

Параметры	Объявление
площадь з/у: 400 сот.	номер: 463897
назначение з/у: Личное подсобное хозяйство	просмотров: 36
класс недвижимости: Бизнес	добавлено: 26.12.2018
	обновлено: 30.01.2019

Идёт обработка запроса

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ «Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Аналоги для расчета рыночной стоимости объектов, расположенных по адресу: Московская обл., Каширский р-н, вблизи д. Бол. Кропотово, в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

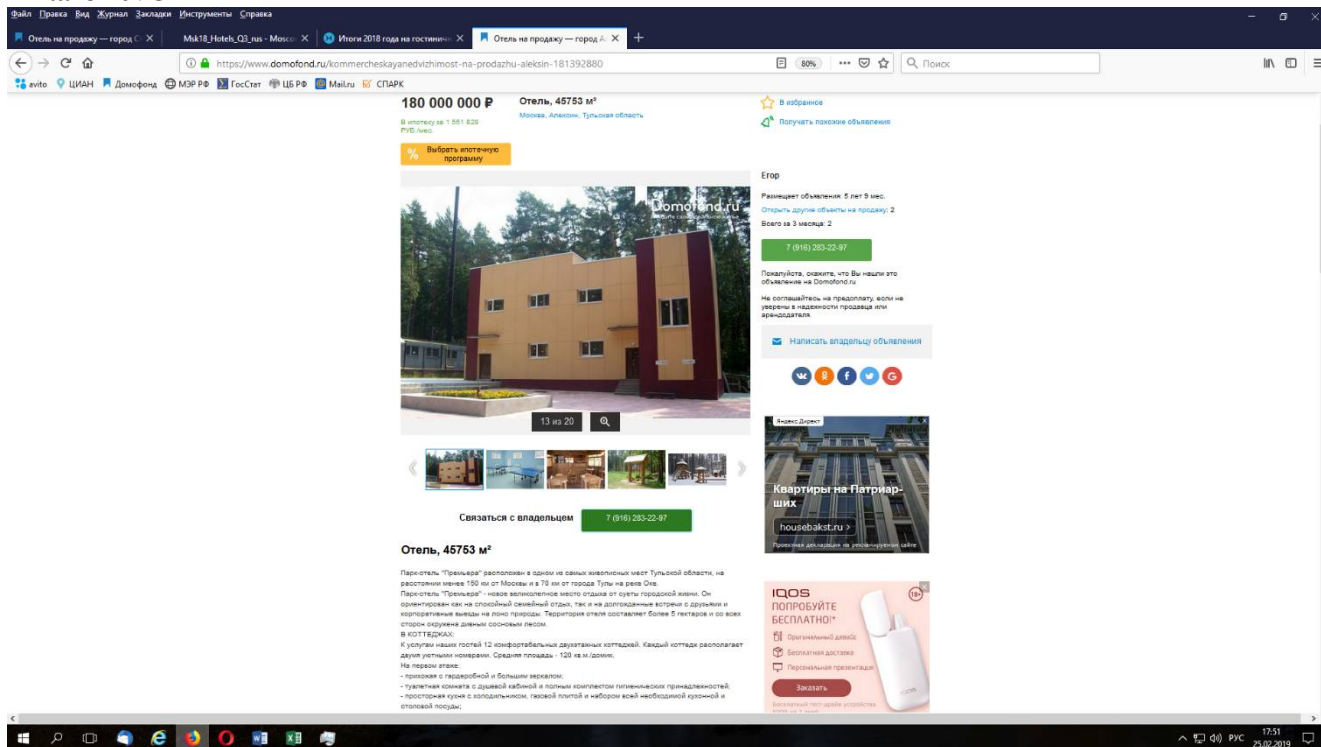
The screenshot shows a real estate listing on the website landestate.ru. The listing is for a 'Парк-отель, Симферопольское шоссе, 110 км от МКАД'. The price is listed as 6.3 million USD. The listing includes several photographs: a winter scene with snow, a large multi-story building, a view of a lake with a statue, and interior shots of a dining area, a room with a desk, and a bathroom. Below the photos is a form to 'Отправить запрос' (Send request) with fields for name, contact details, and a message.

Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for a 'Отель на продажу' (Hotel for sale) located in Stupino. The price is 237,375,517 R. The listing includes a large photograph of a multi-story building and a smaller thumbnail gallery. The text describes the property as a 34-object residential complex with a total area of 21,738.8 sq.m. and a plot of 145,816.8 sq.m. There are social media sharing icons and a 'Связаться с владельцем' (Contact owner) button.

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Аналог №3



Приложение №2 Документы Заказчика

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющуюся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 02.12.2018

№ 00-00-4001/5050/2018-45241

На основании запроса от 29.11.2018, поступившего на рассмотрение 29.11.2018, сообщаем, что правообладателю

МОСКОВСКО-УРАЛЬСКИЙ АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН 7707083011, по состоянию на 29.11.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	74:09:0912001:112
	Назначение объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
	Адрес:	Челябинская область, р-н Каширский
	Площадь:	74000 кв. м
	1.2. Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	30.12.2016
	номер государственной регистрации:	74-74/009-74/009/201/2016-3146/3
	основание государственной регистрации:	Постановление о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 27.12.2016 г. Орган выдачи: Каширский ГОСП УФССП России по Челябинской области; Акт о передаче нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 27.12.2016 г.
	1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	35:24:0202009:238
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Вологодская область, г Вологда, ул Зосимовская, д 22
	Площадь:	70, 3 кв. м
	2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.05.2018
	номер государственной регистрации:	35:24:0202009:238-35/001/2018-2
	основание государственной регистрации:	Договор мены от 11.04.2018 №02/2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	35:24:0305013:123
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Вологодская область, г Вологда, ул Горького, д 996
	Площадь:	462, 4 кв. м
	3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.05.2018
	номер государственной регистрации:	35:24:0305013:123-35/001/2018-7
	основание государственной регистрации:	Договор мены от 09.04.2018 №01/2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	35:24:0202009:221
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Вологодская область, г Вологда, ул Зосимовская, д 22
	Площадь:	782, 1 кв. м
	4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.05.2018
	номер государственной регистрации:	35:24:0202009:221-35/001/2018-7
	основание государственной регистрации:	Договор мены от 11.04.2018 №02/2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

	4.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	35:24:0202009:220
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Вологодская область, г Вологда, ул Зосимовская, д 22
	Площадь:	722, 9 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.05.2018
	номер государственной регистрации:	35:24:0202009:220-35/001/2018-7
	основание государственной регистрации:	Договор мены от 11.04.2018 №02/2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	35:24:0202009:237
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Вологодская область, г Вологда, ул Зосимовская, д 22
	Площадь:	371, 6 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.05.2018
	номер государственной регистрации:	35:24:0202009:237-35/001/2018-7
	основание государственной регистрации:	Договор мены от 11.04.2018 №02/2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	6.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1. Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:37:0050406:720
	Назначение объекта недвижимости:	нежилые объекты, объекты производственного назначения
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Каширский муниципальный район, сельское поселение Эпиземское, вблизи деревни Большое Кропотово
	Площадь:	Площадь застройки 306, 7 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.04.2018
	номер государственной регистрации:	50:37:0050406:720-50/001/2018-3
	основание государственной регистрации:	Соглашение о предоставлении отступного от 27.03.2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1. вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	50:37:0050406:720-50/036/2018-5
8.	8.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:37:0050408:60
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Кашира, к западу от деревни Большое Кропотово, территория "Отель "Ока Спа Резорт", дом №1
	Площадь:	2822, 8 кв. м
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.04.2018
	номер государственной регистрации:	50:37:0050408:60-50/001/2018-4
	основание государственной регистрации:	Соглашение о предоставлении отступного от 27.03.2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1. вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	50:37:0050408:60-50/036/2018-8

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:37:0050420:281
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Каширский район, vicinity д.Большое Кротова
	Площадь:	8672,1 кв. м	
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.04.2018
		номер государственной регистрации:	50:37:0050420:281-50/001/2018-4
		основание государственной регистрации:	Соглашение о предоставлении отступного от 27.03.2018
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		9.3.1. вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	50:37:0050420:281-50/036/2018-7
10.	Получатель выписки:	Шкалов Сергей Артурович	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
 Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Июсмер	Завидова Валентина Владимировна
--------	---------------------------------

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

город Москва

«07» мая 2018 года

Московско-Уральский акционерный коммерческий банк (акционерное общество), далее именуемое «Арендодатель», в лице Председателя Правления Корнеева Николая Васильевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МенеджментГрупп», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Грачева Ильи Эдуардовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые - «Стороны», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем - «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование, недвижимое имущество. Перечень недвижимого имущества определен в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Недвижимое имущество будет использоваться как составная часть гостиничного комплекса, а также для ведения любой иной хозяйственной деятельности, связанной с вышеназванной, за исключением запрещенной действующим законодательством.

1.3. Реорганизация юридического лица Арендатора, юридического лица Арендодателя, а также перемена собственника недвижимого имущества не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

2. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ

2.1. Арендодатель подтверждает:

2.1.1. Недвижимое имущество на момент его передачи в аренду принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Выписками из единого государственного реестра недвижимости. (Приложение № 4).

2.1.2. Свое полное право распоряжаться недвижимым имуществом и передать его в Аренду на условиях Договора;

2.1.3. Недвижимое имущество соответствует условиям Договора, его назначению, а также противопожарным, санитарно-гигиеническим, техническим правилам, СНиПам и другим нормативным документам, распространяющим свое действие на недвижимое имущество, а также оснащен исправно функционирующими системами инженерного оборудования и коммуникациями;

2.1.4. Недвижимое имущество или право аренды на недвижимое имущество не внесено в уставный капитал;

2.1.5. В отношении Арендодателя не возбуждено дело о банкротстве;

2.1.6. Заключение и исполнение обязательств по Договору должным образом одобрено уполномоченными органами Сторон и не составляет нарушений действующего законодательства РФ или учредительных документов;

2.1.7. Недвижимое имущество не относится к объектам промышленного назначения и не требуется согласования сделки, в порядке предусмотренном пп.7 п.1. ст.28 ФЗ «О защите конкуренции».


/Н.В. Корнеев/


/И.Э. Грачев/

1

2.2. Арендатор подтверждает:

2.2.1. Арендатор является надлежаще учрежденным, зарегистрированным и легально действующим платежеспособным юридическим лицом, а лицо, действующее от его имени, обладает компетенцией и юридическими полномочиями в соответствии с Уставом Арендатора для заключения Договора аренды на условиях, изложенных в Договоре. Арендатор является платежеспособным и обязуется исполнять обязанности по Аренде недвижимого имущества в соответствии с требованиями законодательства и Договора.

2.2.2. Арендатор предпримет все разумные и достаточные меры для сохранения недвижимого имущества, его свойств и качеств.

2.2.3. Стороны заверяют друг друга, что соблюдены все необходимые формальности для вступления в силу Договора и что он подписан уполномоченными соответствующим образом лицами.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

3.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации компетентным государственным органом, определяемым в соответствии с законодательством РФ, согласно ст.433 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует **до 25 января 2023 года** включительно. По истечении указанного срока Арендатор утрачивает право пользования и владения недвижимым имуществом, предоставленным ему в соответствии с условиями настоящего Договора, если Стороны не продлили Договор своим соглашением.

Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет Арендатора, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Арендатор обязуется подать на регистрацию настоящий Договор в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента его подписания, при условии предоставления Арендодателем Арендатору полного пакета документов, необходимого для осуществления государственной регистрации в компетентном государственном органе.

Акт приема передачи подписывается до сдачи Договора на регистрацию.

3.2. Арендатор вступает во владение и пользование недвижимым имуществом с даты подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества. Бремя расходов на содержание недвижимого имущества по коммунальным услугам (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, теплоотведение, услуги телефонной связи, ежемесячное техническое обслуживание лифтового оборудования, оплата за сброс загрязняющих веществ, оплата за сброс загрязняющих веществ со сточными водами), а также иные коммунальные платежи, лежит на Арендаторе.

3.3. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением Сторон к Договору.

Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды недвижимого имущества на новый срок не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора.

3.4. Правоотношения по Договору, как в целом, так и в частности между Арендодателем и Арендатором возникают с момента вступления Договора в силу, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору, и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

3.5. В случае если окончание Срока аренды не совпадает с последним днем календарного месяца, а также при досрочном расторжении Договора, расчет арендной платы производится за время фактического использования недвижимым имуществом.


/Н.В. Корнеев/


/А.Г. Грачев/ 2

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Величина арендной платы отражена в Приложении № 3 к Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

Арендатор самостоятельно заключает договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, теплоотведение, услуги телефонной связи, ежемесячное техническое обслуживание лифтового оборудования, оплата за сброс загрязняющих веществ, оплата за сброс загрязняющих веществ со сточными водами), а также иные коммунальные платежи.

4.2. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Банка Арендодателя.

В том случае, если Арендатор не вносит Арендной платы, либо не осуществляет иных платежей, предусмотренных настоящим Договором и последующими соглашениями, более чем 14 (Четырнадцать) дней, Арендодатель имеет право не допустить Арендатора на территорию нахождения недвижимого имущества до момента погашения всей суммы задолженности. При этом Арендная плата начисляется за все время прекращения/ограничения доступа на территорию нахождения недвижимого имущества в полном объеме.

4.3. Размер арендной платы подлежит увеличению один раз в год - но не более, чем на 10%.

Арендная плата не начисляется и не взимается:

4.3.1. За время проведения капитального ремонта недвижимого имущества, реконструкции и любых других неотделимых и отдельных улучшений, предусмотренных Договором (период устанавливается Арендатором и согласовывается Арендодателем);

4.3.2. В случае прекращения/ограничения доступа Арендатора на пользование недвижимым имуществом не по вине Арендатора или при наступлении обстоятельств, предусмотренных разделом 10 Договора, что лишает Арендатора возможности использовать недвижимое имущество для ведения коммерческой деятельности по своему назначению в соответствии с Договором. Период устанавливается - с даты уведомления Арендодателя о наступлении вышеуказанных обстоятельств и до даты уведомления Арендодателя о прекращении указанных обстоятельств.

Стороны установили, что положения настоящей статьи применяются исключительно при ситуации, когда операционная деятельность на недвижимом имуществе не ведется.

4.4. В случае если за Арендатором остается задолженность по арендной плате и штрафным санкциям, Арендодатель вправе осуществить удержание имущества Арендатора до момента полного погашения указанной задолженности Арендатором.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. В день подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества передать недвижимое имущество в полном составе в состоянии, определенном в п. 2.1.3 Договора.

5.1.2. За свой счет производить капитальный ремонт недвижимого имущества в согласованные с Арендатором сроки в соответствии с п. 1 ст. 616 ГК РФ. Порядок, объем капитального ремонта должен быть согласован с Арендатором.

5.1.3. По запросу Арендатора в течение 10 (десять) рабочих дней с момента заявки Арендатора предоставить все документы, объективно необходимые для осуществления коммерческой деятельности Арендатора на недвижимом имуществе.

5.1.4. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, юридического адреса или реорганизации Арендодателя в письменном виде сообщить


Н.В. Корнеев


И.Э. Грачев

3

правилами, установленными действующим законодательством РФ и инструкциями Арендодателя, а также самостоятельно и за свой счет производить согласование и оформление необходимой документации в соответствующих органах.

- за свой счет содержать недвижимое имущество в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке в соответствии с требованиями Роспотребнадзора, Санэпидемслужбы и Госпожнадзора и иных контролирующих органов в рамках своей деятельности.

- осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование, организовать вывоз отходов и мусора за свой счет.

- обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ к недвижимому имуществу уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток.

- назначить из числа обученного персонала, лицо, ответственное за электрохозяйство и лицо ответственное за пожарное состояние недвижимого имущества, с представлением Арендодателю копий приказов о назначении, копий удостоверений и записи в журнале проверки знаний и нести ответственность перед компетентными органами за соблюдение требований пожарной безопасности на недвижимом имуществе.

- Арендатор самостоятельно организует уборку и вывоз мусора и снега с территории, прилегающей к недвижимому имуществу.

5.2.6. В течение 14 (Четырнадцать) дней после окончания срока действия Договора или в течение (в течение 10 дней) с даты его досрочного расторжения возвратить недвижимое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи с учетом износа в пригодном состоянии для использования по назначению.

5.2.7. Эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с действующими требованиями нормативных документов.

5.2.8. В случае наступления аварийной ситуации инженерных систем, повреждения недвижимого имущества, при авариях сантехнического, электротехнического и другого оборудования, кровли, других недостатков недвижимого имущества, ведущих к существенному уменьшению стоимости недвижимого имущества, полностью или частично препятствующим пользованию им и являющихся следствием деятельности Арендатора, Арендатор обязан немедленно уведомить об этом Арендодателя по телефону и /или по электронной почте, по факсу (с отметкой о принятии), составить и подписать совместно с Арендодателем соответствующий Акт и устранить своими или привлеченными силами аварию и ее последствия.

5.2.9. В случае неявки Арендодателя в течение 24 (двадцать четыре) часов с момента получения уведомления в случаях, предусмотренных п. 5.2.9 Договора, Акт подписывается Арендатором и признается подписанным Сторонами.

5.2.10. При наступлении обстоятельств, предусмотренных п.5.2.9. Договора, и не выполнении обязательств по устранению аварии и ее последствий Стороной, ответственной за ее устранение, вторая сторона Договора имеет право устранить аварию и ее последствия за свой счет, а обязанная сторона обязуется возместить понесенные (документально подтвержденные) затраты в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования.

5.2.11. Арендатор обязан немедленно сообщать Арендодателю об официальных посещениях, проверках недвижимого имущества представителями контрольных и надзорных государственных структур, официальных предписаниях в отношении недвижимого имущества, полученных от органов власти, о фактах наложения на Арендатора или



/Н.В. Корнеев/



/И.Э. Грачев/

5

Арендодателя штрафных санкций, связанных с нарушениями использования недвижимого имущества, если исполнение этих санкций может оказать существенное влияние на коммерческую деятельность Арендатора или Арендодателя, и не предпринимать каких-либо действий в отношении таких уведомлений и предписаний без согласования с Арендодателем. В случае несогласования Арендодателем уведомлений и предписаний в течение 24 (двадцать четыре) часов с момента получения соответствующего уведомления от Арендатора последний вправе действовать по своему усмотрению.

5.2.12. При изменении наименования, места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов или реорганизации сообщать в письменном виде Арендодателю о произошедших изменениях в течение 3 (Трех) календарных дней с момента регистрации таких изменений.

5.2.13. Возместить убытки, понесенные Арендодателем из-за повреждений недвижимого имущества, произошедших в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с Законодательством РФ и/или условиями Договора, в частности, но не ограничиваясь нанесением ущерба недвижимому имуществу персоналом и посетителями Арендатора.

5.2.14. Содержать недвижимое имущество в состоянии, отвечающем санитарно-техническим нормам и соблюдать противопожарные нормы для исключения возникновения источников возгорания, инфекций и аварий инженерных коммуникаций.

5.2.15. Арендатор не имеет права переуступать или передавать права по Договору в залог, в уставный капитал, субаренду или обременять их иным образом без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

5.2.16. Не производить никаких перепланировок, переоборудований и переделок арендуемого недвижимого имущества и инженерных коммуникация без предварительного письменного согласования с Арендодателем. В случае выявленных вышеперечисленных нарушений Арендатор обязан в установленные Арендодателем сроки устранить их, а также возместить причиненный Арендодателю и третьим лицам ущерб, явившийся результатом указанных действий Арендатора (затопление, обрушение, порча имущества, пожар и т.д.).

5.2.17. Не загромождать места общего пользования и подходы к недвижимому имуществу и не создавать препятствия для использования систем жизнеобеспечения недвижимого имущества. Арендатор не имеет право использовать имя Арендодателя и его аффилированных лиц в рекламных целях.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. С предварительного письменного согласия Арендодателя производить на недвижимом имуществе монтажные, инженерные, отделочные и прочие ремонтные работы, не уменьшающие стоимость недвижимого имущества.

5.3.2. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать недвижимое имущество в субаренду. Во всех случаях передачи Арендатором недвижимого имущества в субаренду Арендатор остается полностью ответственным за все виды платежей, причитающихся по настоящему Договору Арендодателю.

5.3.3. Беспрепятственно занимать и использовать недвижимое имущество, а также осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение срока Аренды без какого-либо вмешательства со стороны Арендодателя. В случае невыполнения Арендатором своих обязанностей по Договору, нарушения условий Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о выявленных нарушениях, которые Арендатор обязан устранить в указанный в уведомлении срок, и, в случае не устранения выявленных нарушений в указанный срок, вправе применить санкции, предусмотренные Договором.

И.В. Корнеев

Л.Э. Грачев

6

5.3.4. По истечении срока Договора имеет преимущественное право заключения договора аренды недвижимого имущества, при прочих равных условиях, на новый срок, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору.

5.4. Арендодатель имеет право:

5.4.1. В любой момент, но не чаще одного раза за шесть месяцев действия настоящего Договора, произвести инвентаризацию недвижимого имущества, переданного в Аренду, предупредив об этом Арендатора за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты начала проведения инвентаризации в письменном виде. К указанному сроку Арендодатель обязуется подготовить и предоставить Арендатору все необходимые документы для проведения инвентаризации.

5.4.2. Посещать недвижимое имущество без ограничений количества таких посещений с целью контроля его использования в соответствии с назначением, устанавливаемым п.1.2. Договора.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

6.1. Передача недвижимого имущества Арендодателем Арендатору осуществляется в соответствии с п. 5.1.1 Договора по Акту приема-передачи в состоянии, определенном в п. 2.1.3 Договора.

6.2. Возврат недвижимого имущества от Арендатора Арендодателю осуществляется в течение 14 (Четырнадцать) дней после окончания срока действия Договора или в течение (10-ти дней) дней с даты его досрочного расторжения. Арендатор обязан возвратить недвижимое имущество Арендодателю по Акту сдачи-приема в том состоянии, в котором они были переданы Арендодателем, с учетом естественного износа.

В случае возврата недвижимого имущества в неудовлетворительном состоянии Арендатор производит за свой счет ремонт или оплачивает его стоимость.

В случае если при передаче Арендатором Арендодателю, связанным с окончанием либо досрочным расторжением настоящего Договора будут выявлены недостатки недвижимого имущества, ухудшившие его состояние по сравнению с состоянием недвижимого имущества на момент заключения настоящего Договора, сверх нормального износа, Арендатор обязан устранить их в указанные Арендодателем сроки либо оплатить Арендодателю расходы по их устранению.

6.3. Арендатор обязуется до подписания Акта приема-передачи удалить все вывески, рекламные устройства и приспособления и вывезти имущество Арендатора, в том числе и личное имущество его персонала без нанесения при этом ущерба недвижимому имуществу, а при нанесении такового – возместить ущерб и все понесенные убытки, потери и затраты Арендодателя, связанные с нанесением этого ущерба, по первому требованию Арендодателя.

6.4. В случае, если недвижимое имущество не будет освобождено в надлежащий срок по вине Арендатора, Арендатор возмещает все убытки, потери и затраты, понесенные Арендодателем, а также оплачивает арендную плату в полном объеме до момента передачи недвижимого имущества Арендодателю в порядке, предусмотренном Договором.

6.5. До подписания Акта приема-передачи, указанных в п. 6.2 Договора, Стороны производят сверку платежей по Договору и подписывают акт сверки расчетов.

6.6. В случае необоснованного отказа от уклонения какой-либо Стороны от приема или передачи недвижимого имущества и от подписания Акта приема-передачи, другая Сторона имеет право передать/принять недвижимое имущество в одностороннем порядке с составлением соответствующего Акта.


Н.В. Корнев


И.Э. Грачев

7

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

7.2. В случае неуплаты Арендатором платежей в срок, указанный в Договоре и приложениях к нему, Арендодатель может потребовать выплаты пени в размере 0,03% (ноль целых три сотых процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки, Арендатор обязан уплатить пени в течение 10 (Десять) дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования.

7.3. В случае наложения на Арендодателя органами государственного надзора штрафа за выявленные факты нарушения Арендатором требований к содержанию недвижимого имущества Арендатор обязуется в течение 5 (пять) банковских дней с даты выставления Арендодателем документально подтвержденного счета возместить понесенный в связи с указанными нарушениями ущерб.

7.4. В случае нарушения одной из Сторон условий Договора, другая Сторона направляет ей письменное уведомление о выявленных нарушениях с указанием сроков их устранения. Выявленные нарушения должны быть устранены виновной Стороной в установленные в уведомлении сроки.

7.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. В случае использования Арендатором недвижимого имущества не по назначению, указанному в п.1.2 настоящего Договора и причинения вследствие этого ущерба недвижимому имуществу Арендатор выплачивает Арендодателю штраф, в размере годовой арендной платы.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В течение всего срока Аренды недвижимого имущества, а также вновь построенные здания и сооружения и иное имущество учитываются на балансе Арендодателя.

8.2. Арендатор оставляет за собой право как заключить договор по охране недвижимого имущества с Охранным предприятием Арендодателя, так и отказаться от его заключения. При этом Арендатор имеет право заключить договор по охране недвижимого имущества с Охранным предприятием по своему усмотрению и/или обеспечить охрану недвижимого имущества за счет собственных сил. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, а также его посетителей.

8.3. Все финансовые обязательства Арендодателя перед государственными органами, третьими лицами и прочими контрагентами, при осуществлении хозяйственной деятельности последнего на недвижимом имуществе и выявленные в течение действия настоящего Договора, остаются в полной мере финансовыми обязательствами Арендодателя до полного их исполнения и ни при каких условиях не возлагаются на Арендатора.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон, по решению суда или в соответствии с условиями Договора.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в виде отдельного письменного документа и будут действительны в том случае, если они подписаны уполномоченными представителями Сторон и оформлены в установленном законодательством порядке. Вносимые изменения и дополнения оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора,


/Н.В. Корнеев/


/М.С. Грачев/

8

которые заключаются в письменной форме и подлежат государственной регистрации (если государственная регистрация требуется). При этом, Стороны договорились, что срок рассмотрения предложений Сторон о внесении изменений и дополнений в настоящий Договор составляет 5 (пять) рабочих дней.

9.3. В случае расторжения Договора или в случае прекращения его срока действия Стороны в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней до расторжения Договора проводят инвентаризацию недвижимого имущества и в течение 10 (Десять) календарных дней после расторжения Договора обязаны произвести все взаиморасчеты с учетом условий, предусмотренных п. 5.2.7 Договора.

9.4. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке и отказаться от исполнения Договора в случаях:

- Арендатор в нарушение п. 5.2.16 передал недвижимое имущество во владение и/или пользование третьему лицу и не исполнил требование Арендодателя о прекращении нарушения в указанный Арендодателем срок или если такой срок не указан, в разумный срок;
- Арендатор существенным образом ухудшил состояние недвижимого имущества и не исполнил требование Арендодателя по устранению соответствующего нарушения;
- Арендатор неоднократно (более двух раз) нарушил сроки осуществления платежей частично или в полном объеме и/или задерживает платеж в полном объеме на срок более чем 14 (Четырнадцать) календарных дней.
- Арендатор причинил ущерб недвижимому имуществу своими действиями, которые влекут угрозу конструктивным элементам недвижимого имущества или целостности недвижимого имущества и прилегающей территории.
- Арендатор не надлежаще исполнил/не исполнил условия п. 5.2.5. настоящего Договора.

9.5. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендатор использует недвижимое имущество в нарушение условий настоящего Договора либо существенно нарушает положения настоящего Договора и требование Арендодателя по устранению соответствующего нарушения не исполнено Арендатором в указанный Арендодателем срок или если такой срок не указан, в разумный срок.
- В иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9.6. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке и отказаться от исполнения Договора в случаях:

- Арендодатель не предоставляет недвижимое имущество (часть недвижимого имущества) во владение и пользование Арендатору, либо создает препятствия владению и пользованию недвижимым имуществом (частью недвижимого имущества) в соответствии с условиями договора или назначением имущества.
- Арендодатель не исполняет свои обязанности по проведению капитального ремонта недвижимого имущества или его части.
- Недвижимое имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.
- В случае, если коммерческая деятельность Арендатора, связанная с использованием недвижимого имущества в целях, предусмотренных Договором, стала нерентабельной, письменно уведомив Арендодателя о предстоящем расторжении Договора не менее чем за 30 (тридцать) дней до такого расторжения.

9.7. Договор считается расторгнутым по истечении 45(сорока пяти) календарных дней


/И.В. Корнеев/


/И.Э. Грачев/

9

со дня получения уведомления Арендодателем, при наличии обстоятельств, указанных в п. 9.6. настоящего Договора.

9.8. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9.9. Окончание срока действия настоящего Договора или его досрочное расторжение не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств и ответственности за нарушение настоящего Договора.

9.10. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя, не связанного с обстоятельствами, указанными в п.п. 4.2, 9.4., 9.5. Договора, Арендодатель обязуется по требованию Арендатора уплатить ему штраф в размере расходов Арендатора, включая, но не ограничиваясь, расходами на выплату выходного пособия сотрудникам Арендатора при увольнении, имиджевых потерь и иных документально подтвержденных расходов. Выплата штрафа осуществляется в течение 15 (Пятнадцать) дней с момента получения такого требования без обращения в судебные органы.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, нормативные акты органов власти, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

10.2. Пострадавшая от действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона при первой возможности уведомляет другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств. Факт наступления обстоятельств должен быть подтвержден соответствующими документами.

10.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия обстоятельств. Если срок действия обстоятельств продолжается более 60 (шестьдесят) календарных дней, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор путем подачи письменного уведомления, не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до ожидаемой даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения Договора арендная плата, причитающаяся по Договору Арендодателю, вносится по дату наступления таких обстоятельств. В той части, в которой она не причитается Арендодателю, арендная плата, внесенная авансом, но еще не начисленная, возвращается Арендатору.

11. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

11.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как самого текста Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по Договору.

11.2. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях,


/Н.В. Корнеев/


/А.С. Грачев/ 10

предусмотренных законом.

При этом Сторона при предоставлении конфиденциальной информации в органы государственной власти и местного самоуправления, обязуется не позднее следующего рабочего дня за днем предоставления (отправки, выемки) конфиденциальной информации направлять другой Стороне уведомление, содержащее следующую информацию: а) перечень предоставленной конфиденциальной информации; б) основание предоставления конфиденциальной информации по Договору (акт проверки, протокол о выемке и т.д.).

Каждая из Сторон обязуется при предоставлении конфиденциальной информации в органы государственной власти и местного самоуправления уведомлять их о том, что предоставленная информация является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам.

12. ДЕЛИМОСТЬ

12.1. Если какое-либо положение Договора является или становится недействительным, не имеющим силы, не осуществимым в принудительном порядке или незаконным, то это не сказывается на действительности или осуществимости всех остальных положений. В этом случае Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры с целью изменения этого положения таким образом, чтобы в измененном виде оно стало действительным и законным.

13. ОТСУТСТВИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСКИХ ОТНОШЕНИЙ

13.1. Стороны устанавливают, что деловые взаимоотношения, возникающие в силу Договора, ограничиваются отношениями между Арендодателем и Арендатором. Ни одно из положений Договора не создает для какой-либо Стороны статуса юридического представителя, партнера, участника совместного предприятия или работника другой Стороны. Ни одна из Сторон не имеет права или полномочия налагать на другую Сторону обязанности или обязательства, не предусмотренные Договором.

14. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ЮРИСДИКЦИЯ

14.1. Споры, возникшие по Договору, разрешаются в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

14.2. Все споры и разногласия, вытекающие из Договора или в связи с ним, а также с его толкованием, исполнением, прекращением действия разрешаются посредством переговоров между Сторонами. Если Стороны в течение 21 (Двадцати одного) календарного дня не в состоянии разрешить возникший спор или разногласия, то он передается на рассмотрение в суд по месту нахождения ответчика.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу курьером, факсом или заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное.

15.2. Договор содержит все договоренности Сторон относительно предмета Договора. С момента его подписания Сторонами все ранее существующие договоренности по этому вопросу теряют свою силу.

15.3. Договор подписан в шести оригинальных экземплярах, имеющих равную силу.


_____/ Н.В. Корнеев/


_____/ И.Э. Грачев/

11

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение 1 – Акт приема - передачи недвижимого имущества.
2. Приложение 2 – Перечень недвижимого имущества.
3. Приложение 3 – Стоимость арендной платы.
4. Приложение 4 – Копии Выписок из ЕГРП.

17. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Московско-Уральский акционерный коммерческий банк (акционерное общество)
Место нахождения (почтовый адрес): 115035, г. Москва, Раушская набережная, д. 22, стр. 2
ИНН 7707083011, КПП 770501001
ОГРН 1027700429855, к/с № 30101810345250000075 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525075

Телефон: (495) 787-38-81

Председатель Правления



Н.В. Корнеев

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Менеджмент Групп»
Место нахождения: 141544, Московская область, Солнечногорский район, д. Брехово, владение 1, стр. 1
Фактический адрес (почтовый адрес): 142942, Московская область, г. Кашира, д. Большое Кротово
ОГРН 1155044000066, ИНН 5044092978
КПП 504401001, ОКПО 39826526
р/с 40702810200000066666 в Филиале № 7701 Банка «ВТБ» (ПАО) г. Москва
к/с 30101810345250000745, БИК 044525745

Генеральный директор



И.Э. Грачев

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Приложение № 1
 к Договору аренды недвижимого имущества от 07.05.2018 г.

АКТ
 приема-передачи недвижимого имущества

город Москва

«07» мая 2018 года

Московско-Уральский акционерный коммерческий банк (акционерное общество), далее именуемое «Арендодатель», в лице Председателя Правления Корнеева Николая Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МенеджментГрупп», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Грачева Илья Эдуардовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые - «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду) следующее недвижимое имущество:

№	Наименование имущества	Адрес нахождения имущества	Кадастровый номер	Площадь протяженность
1	Клуб-столовая с фойе-переходом 3 этажа (подземных этажей 1)	Московская область, г.о. Кашира, к западу от деревни Большое Кропотово, территория «Отель «Ока Спа Резорт», дом № 1	50:37:0050408:60	2822,8 кв.м.
2	Спальные корпуса №1, №2 с вестибюлем между корпусом и столовой переход-солярий между корпусами, 6 этажей (подземных этажей 1)	Московская область, Каширский район, д. Большое Кропотово	50:37:0050420:281	8672,1 кв.м.
3	Сооружение (галерея)	Московская область, Каширский район, д. Большое Кропотово	50:37:0050406:720	306,7 кв.м.

- Арендатор проверил состояние недвижимого имущества.
- В момент передачи недвижимое имущество находится в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.
- Стороны взаимных претензий друг к другу относительно переданного недвижимого имущества не имеют.
- Арендатор принимает на себя ответственность за сохранность принятого недвижимого имущества и исполнение обязанностей согласно Договору.

Арендодатель:
 Московско-Уральский акционерный
 коммерческий банк (акционерное общество)
 115035, г. Москва, Раушская набережная, д. 22,
 стр. 2
 ИНН 7707083011, ОГРН 1027700429855

Председатель Правления

 И.В. Корнеев

Арендатор:
 Общество с ограниченной
 ответственностью «МенеджментГрупп»
 141544, Московская область, Солнечногорский
 район, д. Бреково, владение 1, стр. 1
 ОГРН 1155044000066, ИНН 5044092978

Генеральный директор

 И.Э. Грачев

_____/И.В. Корнеев/

_____/И.Э. Грачев/

13

Отчет № 07/2019
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
«Мосуралбанк» (АО)
Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)

Приложение № 2
к Договору аренды недвижимого имущества от 07.05.2018 г.

Перечень недвижимого имущества

№	Наименование имущества	Адрес нахождения имущества	Кадастровый номер	Площадь протяженность
1	Клуб-столовая с фойе-переходом 3 этажа (подземных этажей 1)	Московская область, г.о. Кашира, к западу от деревни Большое Кротово, территория «Отель «Ока Спа Резорт», дом № 1	50:37:0050408:60	2822,8 кв.м.
2	Спальные корпуса №1, №2 с вестибюлем между корпусом и столовой переход-солярий между корпусами, 6 этажей (подземных этажей 1)	Московская область, Каширский район, д. Большое Кротово	50:37:0050420:281	8672,1 кв.м.
3	Сооружение (галерея)	Московская область, Каширский район, д. Большое Кротово	50:37:0050406:720	306,7 кв.м.

Арендодатель:
Московско-Уральский акционерный
коммерческий банк (акционерное
общество)
115035, г. Москва, Раушская набережная,
д. 22, стр. 2
ИНН 7707083011, ОГРН 1027700429855,

Арендатор:
Общество с ограниченной
ответственностью
«Менеджмент Групп»
141544, Московская область,
Солнечногорский район, д. Брехово,
владение 1, стр. 1
ОГРН 1155044000066, ИНН 5044092978

Председатель Правления

Н.В. Корнеев

Генеральный директор

И.Э. Грачев

_____/Н.В. Корнеев/

_____/И.Э. Грачев/

14

Приложение № 3
к Договору аренды недвижимого имущества от 07.05.2018 г.

Стоимость арендной платы
город Москва 07.05.2018 г.

Московско-Уральский акционерный коммерческий банк (акционерное общество), далее именуемое «Арендодатель», в лице Председателя Правления Корнеева Николая Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «МенеджментГрупп», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Грачева Ильи Эдуардовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые - «Стороны», договорились о нижеследующем:

1. Ежемесячная арендная плата составляет в размере 1 000 000 руб. (Один миллион рублей), в т.ч. НДС – 18%, что составляет 152 542,37 руб. (Сто пятьдесят две тысячи пятьсот сорок два) рубля 37 копеек.
2. Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в течение 5 (Пяти) дней с момента выставления счета, после государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ начиная с 01 июня 2018 года.

Арендодатель:
Московско-Уральский акционерный
коммерческий банк (акционерное
общество)
115035, г. Москва, Раушская набережная,
д. 22, стр. 2
ИНН 7707083011, ОГРН 1027700429855

Арендатор:
Общество с ограниченной
ответственностью
«МенеджментГрупп»
141544, Московская область,
Солнечногорский район, д. Брехово,
владение 1, стр. 1
ОГРН 1155044000066, ИНН 5044092978

Председатель Правления

Н.В. Корнеев

Генеральный директор

И.Э. Грачев



Приложение №3 Документы Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002760/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002760/18 от 03.09.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский переулок, дом 3, офис 320
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 100 000 (Пятьсот миллионов сто тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	150 030 (Сто пятьдесят тысяч тридцать) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» сентября 2018 г. по «23» сентября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №183/18 от 22.02.2018г.



(Кривошеев В.А.)

(подпись) М.П.
«03» сентября 2018г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Экономико-правовая Экспертиза»
Генеральный директор на основании Устава



(Разорёнова М.А.)

(подпись) М.П.
«03» сентября 2018г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001845/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001845/18 от 18.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Дамнянович Полина Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д.14, корп.9, кв.192
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июля 2018 г. по «30» июня 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

М.п.
 «18» июня 2018г.

Страхователь:
 Дамнянович Полина Юрьевна

(Дамнянович П.Ю.)

«18» июня 2018г.

Отчет № 07/2019
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих АКБ
 «Мосуралбанк» (АО)
 Заказчик: АКБ «Мосуралбанк» (АО)



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru
 ИНН 7728178835 КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-003072/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003072/18 от 21.12.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Косилова Екатерина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125412, г. Москва, ул. Ангарская, д.65, корп.2, кв. 25
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» января 2019 г. по «25» января 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.




(Поталова Е.Ю.)

М.п.
 «21» декабря 2018г.

Страхователь:
 Косилова Екатерина Викторовна

(Косилова Е.В.)

«21» декабря 2018г.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 апреля 2009 г. № 2280-09

Дата *№* *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Дамнянович Полина Юрьевна

Паспорт 45 09 №749796 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*
Отделением по району Чертаново Южное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО
23.07.2008

(данные документа, удостоверяющие личность)

Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова
диплом № 819474, 28.10.2006

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»


№ по реестру 1376 от « » 8 апреля 2009 года


и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

(Ф.И.О.) Петровская Е.В.

Москва







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.01.2016

Дата

№ 3134-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Косилова Екатерина Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 4502 № 520349 выдан ОВД "ДМИТРОВСКИЙ" ГОРОДА МОСКВЫ
20.03.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации - государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования диплом о профессиональной подготовке ВСВ 0541231 от 05.11.2004

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2041

от 27.01.2016

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО **Е.В. Петровская**

Должность уполномоченного лица

(Ф.И.О.)

Москва





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012352-3

« 21 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Косиловой Екатерине Викторовне

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

от « 21 » мая 20 18 г. № 66

Директор



А.С. Бункин

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



