

Перфект Индастриз

107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.44, стр.5,
Адрес для корреспонденции: 107014, г. Москва,
ул. Гастелло, д.44, ОГРН 1040203733448 ИНН
0273051519 КПП 771801001 Р/с
4070281080000171511 в ПАО «АКИБАНК», г.
Уфа К/с 30101810100000000716 БИК 048073936

Отчёт № 10-10/17

*Об оценке рыночной стоимости двух объектов недвижимости, принадлежащих АО
«Типография «Новости» имеющих адресный ориентир г. Москва, ул. Фридриха
Энгельса, д.46, стр.1,7*



Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Перфект Индастриз»

м. п.
Л.И. Селиверстова

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 10-10/17

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 29 ноября 2017г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 10 октября 2017г.

ЗАКАЗЧИК: АО «Типография «Новости»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ПЕРФЕКТ ИНДАСТРИЗ»

2017 г.

Конкурсному Управляющему
АО «Типография «Новости»
Сергееву М.

Уважаемый Михаил Алексеевич!

В соответствии с Договором №10-10/17 от 10 октября 2017 г. специалистом ООО «Перфект Индастриз» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Типография «Новости» (далее – объект оценки) в целях реализации имущества в процессе конкурсного производства.

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 10 октября 2017 года.

Оценка объектов проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки, с учетом округления составляет:

Итого рыночная стоимость строения, находящегося по адресу г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр. 1 общей площадью 3 125,4 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 6880 кв.м с кадастровым номером 77:01:0003015:14 имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 составляет - **35 922 000 (Тридцать пять миллионов девятьсот двадцать две тысячи) рублей**

Итого рыночная стоимость строения, находящегося по адресу г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр. 7 общей площадью 1 709,9 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 6880 кв.м с кадастровым номером 77:01:0003015:14 имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 составляет - **19 957 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей**

Оценка объектов проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Генеральный Директор
ООО «Перфект Индастриз»



Л.И. Селиверстова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	8
2.1. Задание на оценку	8
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	8
2.3. Сведения о Заказчике оценки.....	9
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	9
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия	11
2.7. Общие понятия и определения	12
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.1. Описание среды месторасположения	14
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.	16
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	22
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	23
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.....	25
4.3. Анализ ликвидности объекта оценки.....	26
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	26
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	27
4.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	28
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	30
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	30
5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	37
5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	37
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка	39
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки	44
6.3. Согласование результатов.....	52
ГЛАВА 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	53
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	54
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения	54
8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	54
8.3. Перечень используемых документов и методических материалов	55
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	56

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки**

Договор №10-10/17 от 10 октября 2017 г., заключенный между ООО «Перфект Индастриз» и АО «Типография «Новости» в лице конкурсного управляющего Сергеева Михаила Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16702/2016 от 05.10.2016г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**Таблица 1.**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки и по земельному участку, на котором расположен объект оценки

№	Литера/Кад.номер для земельных участков	Наименование	Местоположение	Обременения	S, кв. м	Год постройки
ЗДАНИЯ						
1	77:01:0003015:1867	Нежилое 6-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1	Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014г.	3 125,4	1917
2	77:01:0003015:1868	Нежилое 7-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 7	Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014г.	1 709,9	1987
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК						
3	77:01:0003015:14	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7	Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014г.	6 880,0	

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценкеТаблица 2.
Результаты оценки

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Нежилое 6-этажное здание с кад.номером 77:01:0003015:1867	не применялся	35 922 000	не применялся
2	Нежилое 7-этажное здание с кад.номером 77:01:0003015:1868	не применялся	19 957 000	не применялся
3	Право аренды на ЗУ с кад.номером 77:01:0003015:14	не применялся	628 966 000	не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценкиТаблица 3.
Результаты оценки

№	Объекты оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
1	Нежилое 6-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1867	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1	3 125,4	35 922 000
2	Нежилое 7-этажное здание с кадастровым номером 77:01:0003015:1868	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.7	1 709,9	19 957 000
	Итого:			55 879 000

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости - 2 строений не жилого назначения с кадастровыми номерами 77:01:0003015:1867, 77:01:0003015:1868 общей площадью 4835,5 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр.1,7, определенная по состоянию на 10 октября 2017 года, составляет (округленно):

Стоимость строения, находящегося по адресу г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр. 1 общей площадью 3 125,4 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 6880 кв.м с кадастровым номером 77:01:0003015:14 имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 составляет - **35 922 000 (Тридцать пять миллионов девятьсот двадцать две тысячи) рублей**

Стоимость строения, находящегося по адресу г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр. 7 общей площадью 1 709,9 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 6880 кв.м с кадастровым номером 77:01:0003015:14 имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 составляет - **19 957 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей**

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик



А.В. Бородулин

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	№	Объект оценки				
	1	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 3 125,4 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 1. Условный номер объекта: 77-77-11/147/2012-955.				
2	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 1 709,9 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 7. Условный номер объекта: 77-77-11/147/2012-992.					
3	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14, площадью 6 880 кв. м					
Состав объекта оценки	№	Литера/кад. номер для земельных участков	Наименование	Местоположение	S, кв. м	Год постр.
	1	77:01:0003015:18 67	Нежилое 6-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 1.	3 125,4	1917
	2	77:01:0003015:18 68	Нежилое 4-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 7.	1 709,9	1987
	3	77:01:0003015:14	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7	6 880,0	
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p><i>Правообладатель – АО «Типография «Новости»</i> <i>Обременения:</i> Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014г. – Залогодержатель Акционерный Банк «Интерпрогрессбанк». <i>Оцениваемые права – право собственности:</i> Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 1 - Номер государственной регистрации: 77-77/147/2012-955 от 10.07.2012г.; Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 7 - Номер государственной регистрации: 77-77/147/2012-992 от 10.07.2012г.; <i>На земельные участки:</i> <i>Правообладатель – Московский земельный комитет</i> <i>Обременения:</i> Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014г. – Залогодержатель Акционерный Банк «Интерпрогрессбанк». <i>Оцениваемые права – аренда.</i> Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.</p>					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки					
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации в процессе арбитражного производства					
Допущения, на которых должна основываться оценка	-					
Форма отчета	Письменная развернутая					
Предоставленные документы	Свидетельство о ГРП №77-АО544821 от 18.12.2012г. Свидетельство о ГРП №77-АО544825 от 18.12.2012г. Выписка из ЕГРП №77/100/227/2017-8453 от 04.09.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/227/2017-8426 от 04.09.2017г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.					

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	10 октября 2017 г.
Дата составления отчёта	29 ноября 2017 г.
Срок проведения оценки	10 октября 2017 г. – 29 ноября 2017г.
Порядковый номер отчёта	10-10/17

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	АО «Типография «Новости» в лице конкурсного управляющего Сергеева Михаила Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16702/2016 от 05.10.2016г.
Реквизиты Заказчика	ИНН 7701020015, ОГРН 1037739385090.

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Перфект Индастриз»
Реквизиты Исполнителя	Адрес местонахождения: 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.44, стр.5 ИНН 0273051519 КПП 771801001 ОГРН 104020373344 р/с 40702810200060001050 в ПАО "АКИБАНК", г. Уфа к/с 30101810280730000936 БИК 048073936
Ответственность исполнителя	Ответственность ООО «Перфект Индастриз» застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» Договор страхования профессиональной ответственности организации №922/1262630939 от 23.08.2017г. по 22.08.2018 г. Сумма страховой ответственности 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Оценщик	
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Бородулин Александр Владимирович
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Гастелло, д.44, стр.5
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва. Диплом №857, от 06 июля 2011г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №997 от 24.04.13.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика (Бородулина Александра Владимировича) застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Договор страхования профессиональной ответственности оценщика № 020-073-000751/16 от 28.01.2017г. по 27.01.2018г. Сумма страховой ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	

Сведения о независимости юридического лица:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Перфект Индастриз» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Перфект Индастриз» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оцениваемые объекты являются интегрированными системами с объектами недвижимости, но их оценка производится отдельно от последних.
6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
7. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
8. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

9. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.

2.7. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание среды месторасположения

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в Басманном районе города Москвы.

Басманный район

Басманный район - район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Басманное». Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год - 110 тыс. человек.

На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал, а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

Всего на территории Басманного района насчитывается 152 улицы - автомобильные и пешеходные, на которых расположено 675 жилых строений общей площадью 2048,5 тыс. м² и 514 нежилых общей площадью 905,6 тыс. м². Также на месте устаревших построек и территорий, занятых промышленными предприятиями, строятся жилые микрорайоны.

Экономика

На 2017 год на территории Басманного района функционировало 1050 экономических объектов, в том числе 410 объектов торговли, 379 объектов общественного питания и 261 объект бытового обслуживания. В районе функционируют 50 аккредитованных предприятий для обслуживания лиц льготной категории, среди которых 12 предприятий торговли, 8 - общественного питания и 30 - бытового обслуживания. Также располагаются 147 нестационарных объекта круглогодичной мелкорозничной сети, в том числе 18 павильонов, 123 модульных объекта и 6 лотков. С 2013 года на территории района функционирует площадка для проведения ярмарки «выходного дня» (ул. Старокирочный пер, 1/ 47).

Промышленность

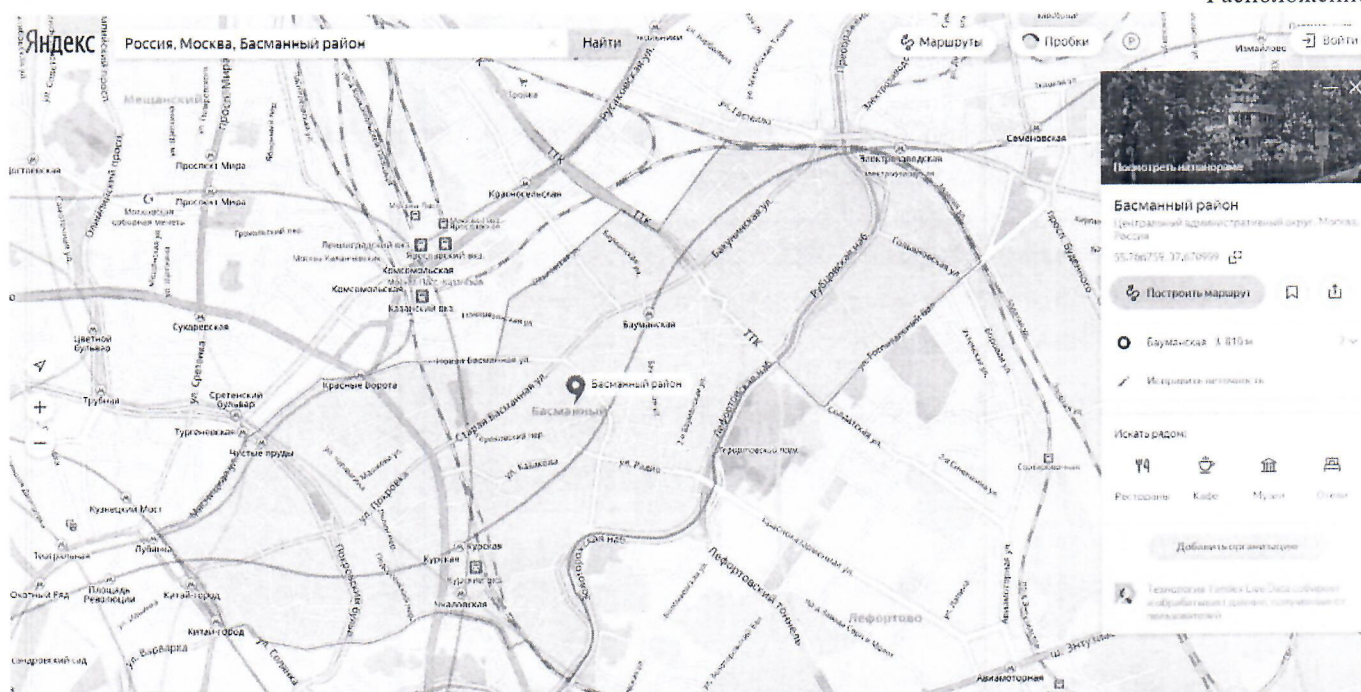
В Басманном районе не осталось крупных промышленных предприятий, они были вынесены за пределы города, а на их месте расположились офисы и музеи, например, Московский газовый завод. Оставшиеся производственные предприятия:

- Нарпуглинка (керамические изделия)
- Балакиревка
- Обувная фабрика «Заря свободы»
- Механический завод
- Мосазервинзавод
- Российская топливная компания
- «Фирма Сакта», филиал «Моспромстрой»
- «Экспоторг» (униформа, текстиль)

Недвижимость

Жилой фонд представляет собой сочетание исторической застройки и современных многоэтажных домов. Цены на однокомнатные квартиры в 2014 году начинались от 6 млн рублей. Средняя стоимость квадратного метра на рынке вторичного жилья составила 254 - 325 тыс. рублей. Средняя стоимость квадратного метра в офисных помещениях - 300 тыс.рублей. Стоимость аренды однокомнатной квартиры начинается от 25 тыс. рублей в месяц, четырёхкомнатной — до 200 тыс. рублей. В апреле 2016 года Басманный район занял первое место по стоимости новых элитных квартир - минимальная цена апартаментов начиналась от 128 млн рублей. По данным апреля 2017 года Басманный район находился на седьмом месте в рейтинге дорогих районов Москвы в старых границах. В этом же году в список программы по сносу «хрущёвок» предварительно попало девять домов, в каждом из которых проводилось голосование жильцов.

Рисунок 1.
Расположение



3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Описание земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:14.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты

(<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4195703.341123169&y=7514015.273447019&z=19&text=77%3A01%3A0003015%3A14&type=1&app=search&opened=1>):

Рисунок 2.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:14

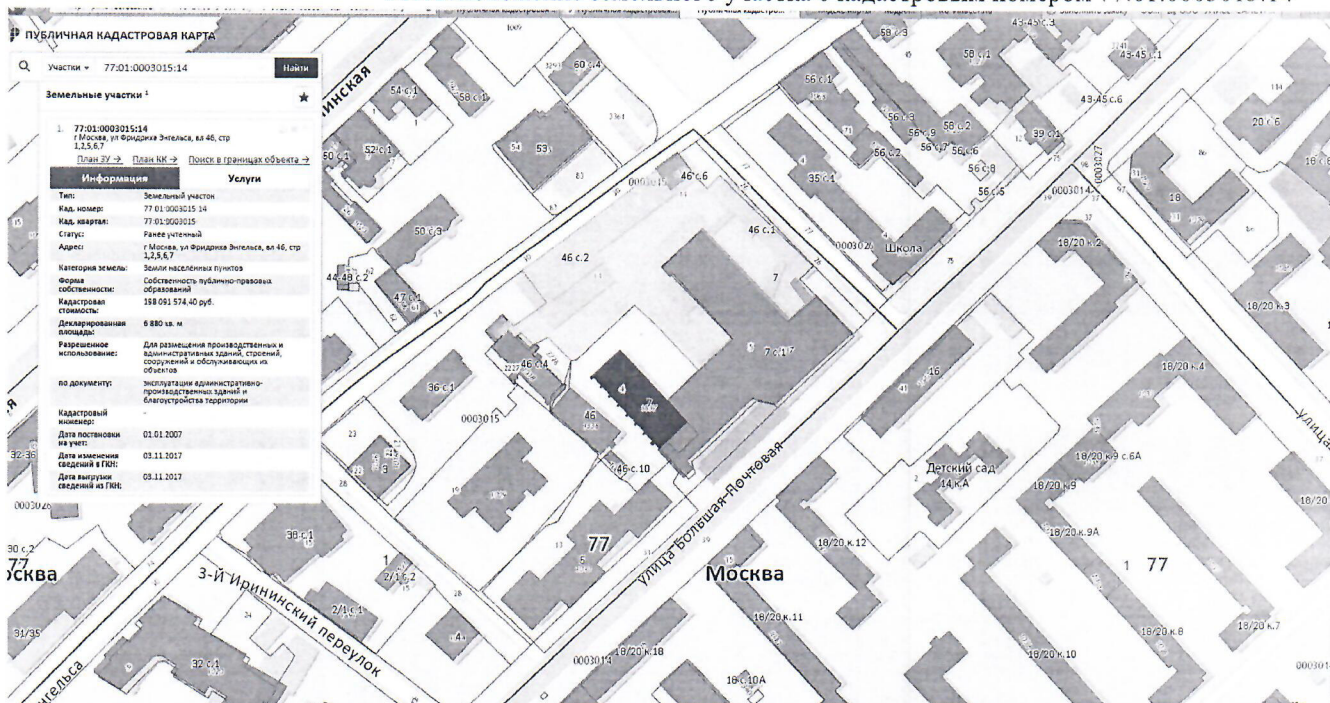


Рисунок 3.

Официальные данные с ресурса <http://pkk5.rosreestr.ru>

Информация		Услуги
Тип:	Земельный участок	
Кад. номер:	77.01.0003015.14	
Кад. квартал:	77.01.0003015	
Статус:	Ранее уличный	
Адрес:	г Москва, ул Фридриха Энгельса, вл 46, стр 1,2,5,6,7	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований	
Кадастровая стоимость:	198 091 574,40 руб.	
Декларированная площадь:	6 880 кв. м	
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживания их объектов	
по документу:	эксплуатации административно-производственных зданий и благоустройства территории	
Кадастровый номер:		
Дата постановки на учет:	01.01.2007	
Дата изменения сведений в ГИИ:	13.06.2017	
Дата загрузки сведений из ГИИ:	13.06.2017	

Таблица 4.

Описание земельного участка

Земельный участок	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.

Кадастровый номер	77:01:0003015:14
Имущественные права	<i>Правообладатель</i> – Московский земельный комитет <i>Обременения</i> : Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014г. – Залогодержатель Акционерный Банк «Интерпрогрессбанк». <i>Оцениваемые права</i> – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.
Местоположение	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь, кв. м	6 880,0
Описание	Форма участка – неправильной формы, уклона нет.
Окружающая застройка	Административные объекты, жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая. К участку ведет асфальтовая дорога

Местоположение согласно карте

Местоположение объекта недвижимости находящегося по адресу г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр.1. здания с кадастровым номером 77:01:0003015:1867

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



□ - здание

Описание Здания №1

Таблица 5.

Описание здания №1

Нежилое здание площадью 3 323,2 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП №77-АО544821 от 18.12.2012г. Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-9485 от 21.04.2017г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:1867
Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014г. – Залогодержатель Акционерный Банк «Интерпрогрессбанк». Оцениваемые права – право собственности
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 1
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	3 125,4
Этажность	6
Год постройки	1917
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 3 125,4 кв. м

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Фасад здания

Фото 4. Лестничные проемы



Фото 5. Лестничные проемы

Фото 6. Внутренняя отделка помещений



Фото 7. Коридор

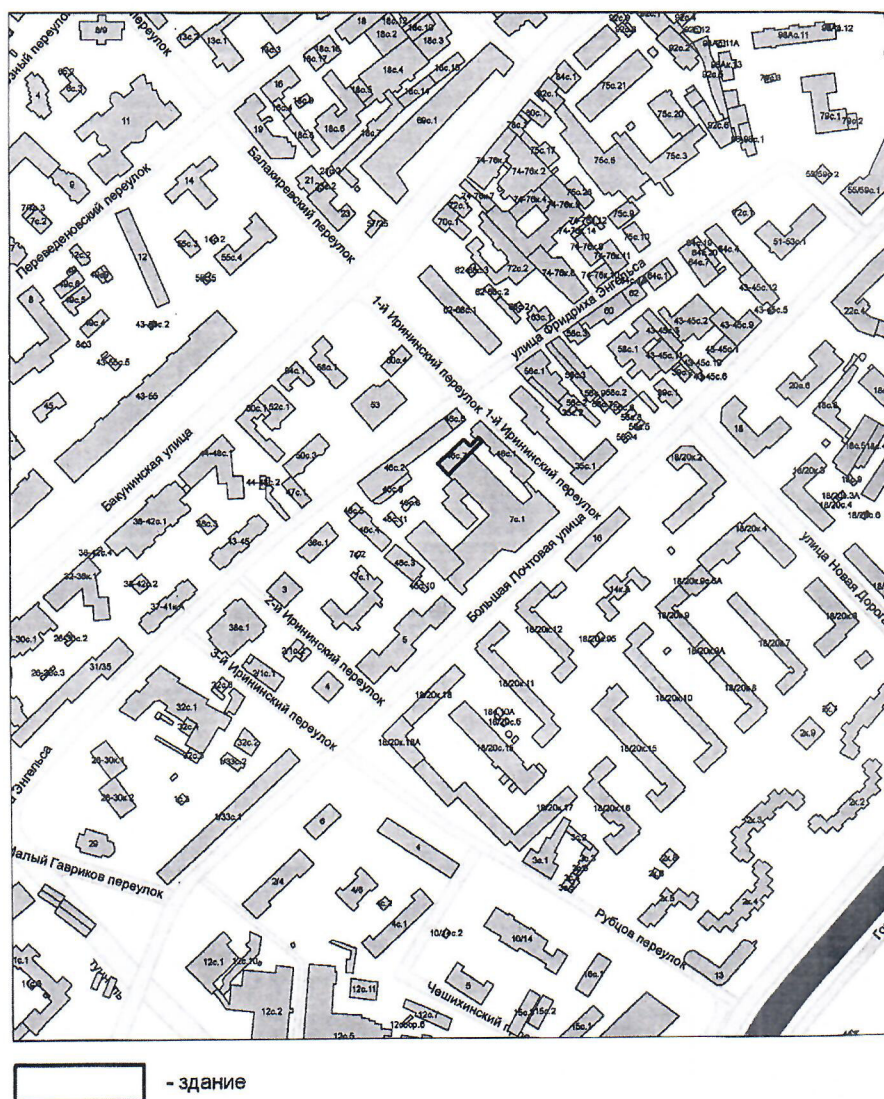
Фото 8. Оконные проемы



Местоположение согласно карте

Местоположение объекта недвижимости находящегося по адресу г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр.7. здания с кадастровым номером 77:01:0003015:1868

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Нежилое здание площадью 1 709,9 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП №77-АО544825 от 18.12.2012г. Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-9498 от 21.04.2017г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:1868
Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014г. – Залогодержатель Акционерный Банк «Интерпрогрессбанк». Оцениваемые права – право собственности.
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 7
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	1 709,9
Этажность	7
Год постройки	1987
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 1 709,9 кв. м

Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Лестничные проемы здания



Фото 3. Внутренняя отделка помещений



Фото 4. Внутренняя отделка помещений



Фото 5. Коридор*Фото 6. Оконные проемы*

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Информация о текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам I квартала 2017 года по данным сайта Минэкономразвития (актуальные данные, подтвержденные официальным источником : Минэкономразвития России);

<http://economy.gov.ru/minec/resources/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf.pdf>

По предварительной оценке Росстата, в первом квартале 2017 года рост ВВП составил 0,5%. Это самая лучшая квартальная динамика с 2014 года. Увеличение ВВП произошло на фоне роста промышленного производства и сельского хозяйства. Снизилась темпы падения оборота розничной торговли и строительной отрасли. Однако позитивные тенденции пока не приобрели стабильный характер.

Промышленность. По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Транспорт. Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

Производство. В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8 %) к 1 кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объем производства руды в полтора раза, объем обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 % (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%). Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8 %, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Уровень безработицы в первом квартале 2017 года в целом по стране снизился. По итогам первого квартала 2017 года отмечается снижение уровня безработицы. За январь-март 2017 года он составил 5,6%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,9%.

Сокращение уровня безработицы в первом квартале 2017 года произошло в 52 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, а в 23 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Вологодской области – на 4,3 процентных пункта до 4,6%. На 2 и более процентных пункта безработица сократилась в Республике Ингушетия, Республике Калмыкия, Ненецком автономном округе, Чеченской Республике и в Новосибирской области.

Наиболее существенно безработица в первом квартале 2017 года выросла в Республике Тыва – на 4,8 процентных пункта. В Карачаево-Черкесской Республике уровень безработицы вырос на 3,5 процентных пункта, в Курганской области на 2,7 процентных пункта. В остальных регионах рост безработицы не превысил 2 процентных пункта.

Наиболее высокая безработица в Республике Ингушетия, Республике Тыва, Карачаево-Черкесской Республике и в Республике Алтай, здесь показатель превышает 15%.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Объект оценки принадлежит к сегменту торгово-офисной недвижимости.

4.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Объекты недвижимости характеризует та или иная степень ликвидности. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию (Методические рекомендации Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога»).

Таблица 7.
Градация ликвидности объектов

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации недвижимости, мес.	1-2	3-6	7-18

Под сроком реализации имущества понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании, проведении и регистрации сделки.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

1. **Местоположение.** Объект оценки расположен в г.Москва, р-н Басманный, данное направление является привлекательным для потенциальных инвесторов торгово-офисной недвижимости.
2. **Физические характеристики.** Круг покупателей ограничивает неудовлетворительное состояние имущества.
3. **Документация.** Для оценки были предоставлены выписки из ЕГРП, договоры об ипотеке и договоры аренды земельных участков.

Ликвидность также зависит от наличия и величины спроса на имущество. Так как в данном случае будет выставлен на продажу единый лот, включающий в себя всё имущество должника, то его инвестиционная привлекательность невелика. По мнению оценщика, объект оценки характеризуется низкой степенью ликвидности.

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Анализ объявлений о продаже

Оценщик провел мониторинг предложений о продаже земельных участков для размещения промышленных объектов в Басманном районе города Москвы. За текущий месяц на продажу было представлено 6 объектов. Обзор проведен по данным сайтов: www.cian.ru, www.avito.ru.

Рисунок 1.

Обзор объявлений о продаже земельных участков в г.Москве (источник www.cian.ru)

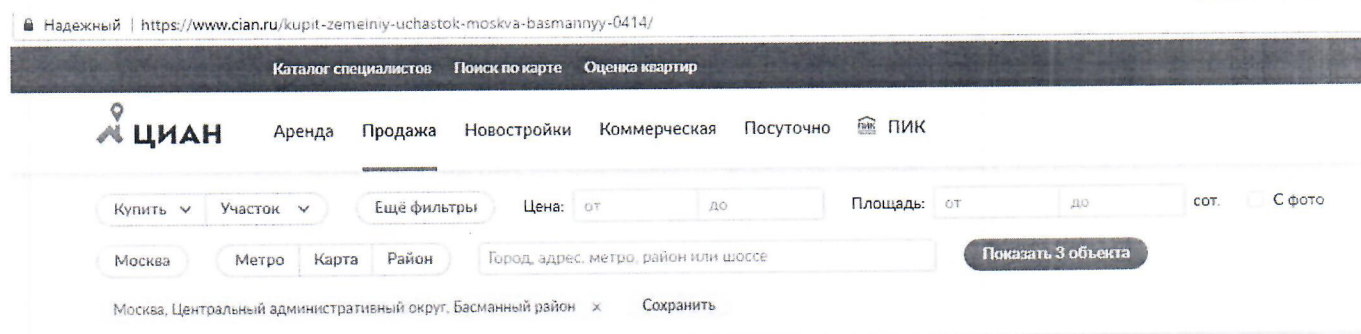
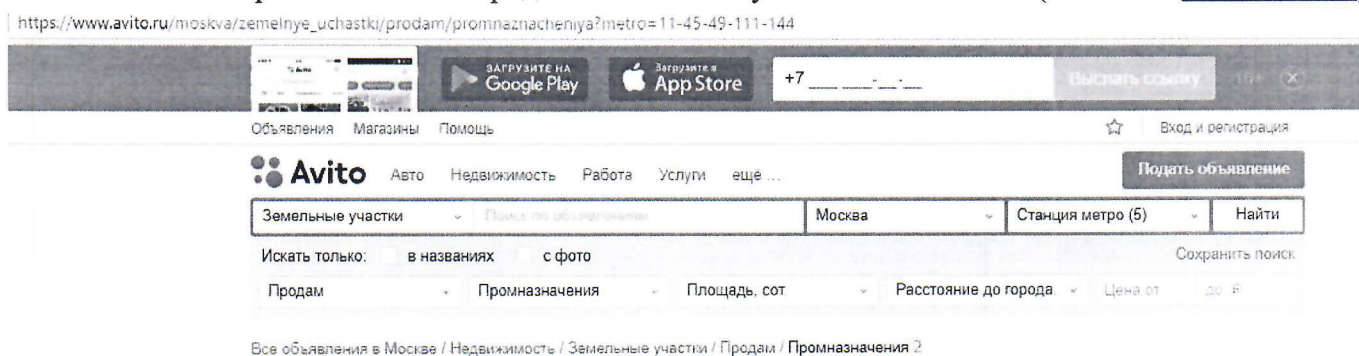


Рисунок 2.

Обзор объявлений о продаже земельных участков в г.Москве (источник www.avito.ru)



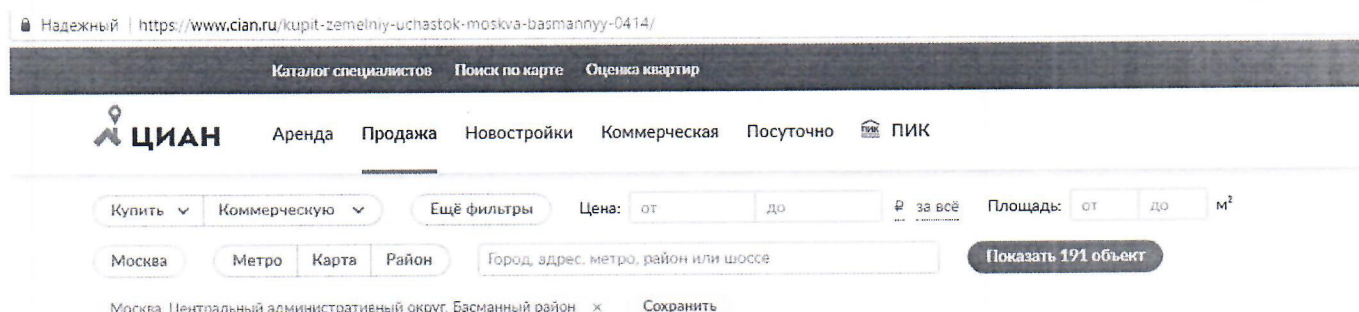
Основываясь на информации, опубликованной на сайтах www.cian.ru, www.avito.ru можно сделать вывод, что объектов аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами, представлено достаточно для анализа.

Анализ коммерческой недвижимости

Оценщик провел мониторинг предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости в Басманном районе города Москвы. За текущий месяц на продажу был представлен 191 объект. Обзор проведен по данным сайтов: www.cian.ru, www.avito.ru.

Рисунок 3.

Обзор объявлений о продаже земельных участков в г.Москве (источник www.cian.ru)



Основываясь на информации, опубликованной на сайтах www.cian.ru, www.avito.ru можно сделать вывод, что объектов аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами, представлено достаточно для анализа.

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

По данным, предоставленным ООО «Компания интеллектуальных технологий «Инженер»».

Можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для объектов коммерческой недвижимости являются:

- качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от центральной части города (от выявленных трех ключевых точечных центров, от двух линейных центров и комбинированных удаленностей на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.
- качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; состояние внутренней инженерной инфраструктуры здания; передаваемые в ходе сделки права на улучшения и на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.
- количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях, общая площадь земельного участка; этаж; и т.д.

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная – часто отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования» (Назначение) в значительной степени определяется не реальной разницей в стоимости, а тем, что большая часть объектов для заведомо производственно-складского использования расположены на окраинах города в промзонах. Аналогично большая часть объектов под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части города. То есть значимость фактора «Вид использования» фактически определяется не предполагаемым назначением, а местом расположения. С юридической точки зрения выбор ВРИ по земельному участку под объектом недвижимости в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

По объектам, передаваемым в аренду, в целом ценообразующие факторы совпадают. Основным отличием является отсутствие влияния прав на земельный участок под улучшениями.

4.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном представляет собой послышку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного

б) для участка земли с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

1. Физически возможные варианты использования. Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, рельеф, почвы, климатические условия.

Рассматриваемый земельный участок имеет площадь 6 880 кв. м, рельеф участка спокойный. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

2. Юридически допустимое использование. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды.

Рассматриваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Использование земельного участка ограничено данными видами использования.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

1. Физически возможные варианты использования. Тип объекта оценки, проектные характеристики и техническое состояние дают возможность использовать его по назначению.

2. Юридически допустимое использование. Текущее использование не противоречит действующему законодательству.

3. Экономически целесообразное и наиболее доходное использование. Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Земельные участки расположены в зоне жилой застройки, учитывая данную характеристику участка и окружающую застройку - наиболее экономически целесообразное использование данного земельного участка с существующими улучшениями - текущее, ограниченное разрешенными видами использования.

Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

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

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход,
- доходный подход,
- затратный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$PC = \sum (Ц_i * K_i * U_i + Ц_2 * K_2 * U_2 + Ц_i * K_i * U_i),$$

где:

$Ц_i$ – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

U_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

Доходный подход

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

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = ЧОД / K_{\text{кап}},$$

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

K_{кап} – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на неё);
- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);
- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитываю эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{\text{кап}} = d + N$$

- d - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);

- N - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);
- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где: PC – текущая рыночная стоимость;

C – величина прогнозного денежного потока в i -ый период;

d – ставка дохода на капитал (дисконт);

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

n – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – n) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$C_i = \text{ЧОД}_i - \text{Капиталовложения}_i - \text{Обслуживание кредита}_i + \text{Прирост кредитов}$

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчёт выявленных видов износа зданий и сооружений;

5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;

6) Расчёт итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZU + (CC + ПП - НИ)$$

Где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CZU – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора);

НИ – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

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

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

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объёма.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчётах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый и неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}),$$

где

$K_{\text{физ.}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{\text{фун.}}$ – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{\text{внеш.}}$ – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

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

- одна сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затем согласуются результаты расчётов, результату по каждому из подходов отдается определенный процент в итоговой стоимости объекта.

Затратный подход.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. 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.

Согласно п.24 (в) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а так же для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Вывод: Выполнить расчёты по Затратному подходу с получением достоверного результата не представляется возможным.

Сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 п.22 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Вывод: Выполнить расчёты по сравнительному подходу возможно.

Доходный подход.

Согласно ФСО №1 п.21 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на предполагаемых прогнозах о доходе, который возможно извлечь из объекта. При текущей рыночной ситуации достаточно сложно составлять какие-либо прогнозы вообще. Практика пребывания в ситуации сложившегося кризиса за последний год показала, что даже прогнозы специализированных компетентных организаций, составляемые на год, при истечении срока, оказываются не состоятельными, не реалистичными. То есть, на сегодняшний день на рынке нет источника, где бы можно было получить информацию о возможных действительных ставках доходности даже на год. Более того, объект оценки, на сегодняшний день, требует проведения капитального ремонта, то есть требует дополнительных инвестиций. И прежде чем его можно было бы запустить в эксплуатацию и начать получать доходы, необходимы достаточно крупные вложения, то есть метод прямой капитализации в данном случае не применим. Использование же метода ДДП, в сложившейся рыночной ситуации будет предполагать столько допущений, что эффективность расчёта фактически сводится к нулю.

Вывод: Выполнить расчёты по доходному подходу с получением достоверного результата не представляется возможным.

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемый земельный участок находится на праве аренды у правообладателя.

Таблица 8.

Описание имущественных прав оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	Имущественные права
77:01:0003015:14	<p><i>Правообладатель</i> – Московский земельный комитет</p> <p><i>Обременения:</i> Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014г. – Залогодержатель Акционерный Банк «Интерпрогрессбанк».</p> <p><i>Оцениваемые права</i> – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.</p>

При использовании метода сравнения продаж по земельным участкам были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

В качестве объектов аналогов использованы объявления о продаже земельных участков с коммерческим назначением по типу использования земельных участков-объектов оценки. Это земельные участки с промышленным назначением.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайта www.cian.ru, www.avito.ru.

Расчёт стоимости земельных участков см. таблицы ниже.

Таблица 9.

Расчёт стоимости права аренды на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:14 методом сравнения продаж

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Назначение	размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи/предложения	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Права	Право аренды	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7	Российская Федерация, г. Москва, Красносельский тупик, 4с4	Российская Федерация, Москва, Летниковская улица, 13	Российская Федерация, г. Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1	Москва, район Пресненский, Ходынская ул., 10АС3
Кадастровый номер	77:01:0003015:14	не указан	не указан	не указан	не указан
Удаленность от КАД, км	Внутри ТТК	Внутри ТТК	Внутри ТТК	Внутри ТТК	Внутри ТТК
Цена предложения, руб		310 000 000	419 983 920	65 000 000	380 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	6 880	2 800	1 300	900	3 800
Инженерные коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Качество подъезда	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Состояние участка	Не освоен	Не освоен	Не освоен	Не освоен	Не освоен
Продавец		Avito	Avito	Агентство недвижимости ЦИАН	Агентство недвижимости ЦИАН
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_prom	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_prom	https://www.cian.ru/sale/commercial/158301504/	https://www.cian.ru/sale/commercial/166767610/

<u>naznacheniya_117</u> 8962063	<u>naznacheniya_104</u> 4517601
------------------------------------	------------------------------------

Таблица 10.

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.		310 000 000	419 983 920	65 000 000	380 000 000
Площадь участка, кв.м	6 880	2 800	1 300	900	3 800
Цена за кв.м, руб		110 714	323 065	72 222	100 000
Назначение	размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		110714	323065	72222	100000
Продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,903	0,903	0,903	0,903
Скорректированная стоимость		99975	291727	65217	90300
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		99975	291727	65217	90300
Права	Право аренды	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость		85979	250885	56086	77658
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7	Российская Федерация, г. Москва, Красносельский тупик, 4с4	Российская Федерация, Москва, Летниковская улица, 13	Российская Федерация, г. Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1	Москва, район Пресненский, Ходынская ул., 10АС3
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		85979	250885	56086	77658
Удаленность от КАД, км	Внутри ТТК	Внутри ТТК	Внутри ТТК	Внутри ТТК	Внутри ТТК
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		85979	250885	56086	77658
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		85979	250885	56086	77658
Площадь земельного участка, кв.м	6 880	2 800	1 300	900	3 800
Корректировка		0,93	0,87	0,84	0,95
Скорректированная стоимость		79960	217769	47113	73775
Инженерные коммуникации	Все по границе	Все по границе	Все по границе	Все по границе	Все по границе

Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		79960	217769	47113	73775
Имущественные права	Право аренды	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		79960	217769	47113	73775
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		79960	217769	47113	73775
Состояние участка	Освоен	Освоен	Освоен	Освоен	Освоен
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		79960	217769	47113	73775
Площадь участка, кв.м	6880	2800	1300	900	3800
Корректировка		-7,4%	-13,2%	-15,9%	-4,9%
Скорректированная стоимость		74058	188916	39608	70132
Количество корректировок, n		4	4	4	4
1/n		0,25	0,25	0,25	0,25
Сумма 1/n		1,00	1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенное значение стоимости, руб за кв.м	93179				
Стоимость земельного участка, руб	641068080				

Определение корректировок к таблице.

1. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
2. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
3. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается равной 9,7% на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, том 4, Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 77, стр.279, скриншот представлен ниже.

Рисунок 4.
Значение скидки на торг

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

4. *Корректировка на право собственности.* Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 41, стр. 142. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 5.
Значение корректировки на права собственности

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

5. *Размер общей площади.* При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта. Корректировка на различия в площади участков определена методом Власова А.Д.. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 6.
Значение корректировки на размер земельного участка

Наименование объекта	Площадь земельного участка, м ²	Коэффициент корректировки (K _s)	Корректировка на площадь
Оцениваемый земельный участок	6 880	0,86397809	1
Объект-аналог №1	2 800	0,93283846	-0,0738181
Объект-аналог №2	1 300	0,99593192	-0,1324928
Объект-аналог №3	900	1,02766635	-0,1592815
Объект-аналог №4	3 800	0,90885266	-0,049375

б. *Местоположение.* Объект оценки и аналоги отнесены к категории «Областной центр». Корректировка не проводится.

Анализ полученных результатов. Определение удельного веса аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3},$$

где:

СК1 - сумма корректировок по аналогу №1;

СК2 - сумма корректировок по аналогу №2;

СК3 - сумма корректировок по аналогу №3.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Стоимость объектов оценки определялась путем сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу в период экспозиции, типичный для подобных объектов. В качестве аналогов были выбраны группы производственных зданий (производственные базы), стоящих на одном земельном участке, так же как и объект оценки.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади, что является типичным для данного сектора рынка.

Таблица 1.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:14 методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/160749431/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159468104/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159033656/	Комплекс из 5 зданий
Номер объявления	594735	296546	242452	
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, ул.Спартакoвская пл., 16/15С1	Российская Федерация, г. Москва, ул.Бакунинская ул., 10-12С1	Российская Федерация, г. Москва, ул.2-я Бауманская ул., 9/23	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7.

Площадь строений, кв. м	13 598,00	7 650,00	17 225,00	8 674,70
Площадь земельного участка, кв. м	3 080,00	1 220,00	1 238,00	6 880,00
Цена продажи (предложения), руб.	800 000 000	325000000	619 300 000	
Продажа/предложение	Продажа	Продажа	предложение	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	1	1	0,903	
Процент корректировки, %	1,00%	1,00%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	800 000 000	325 000 000	559 227 900	
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	93 178,50	93 178,50	93 178,50	
Диапазон площадей ЗУ, га	1,0-3,0	<0,1	0,5-1,0	0,5-1,0
Коэффициент корректировки	1,1	0,83	1	
Процент корректировки, %	10,00%	17,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ аналога кв. м, руб.	102 496	77 338	93 179	
Вид права на земельный участок	аренда	собственность	аренда	аренда
Корректировка на вид прав	1	0,85	1	
Процент корректировки, %	0,00%	15,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ кв. м, руб.	102 496	65 737	93 179	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	315 688 758	80 199 667	115 354 983	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	484 311 242	244 800 333	503 945 017	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	35 616	32 000	29 257	
Поправка на тип объекта	комплекс из 7 зданий	комплекс из 3 зданий	комплекс из 4 зданий	Комплекс из 5 зданий
Корректировка	1	1	1	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	35 616	32 000	29 257	
Диапазон площадей, кв. м	>2000	1000-1500	1000-1500	>2000
Поправка на площадь	1	0,94	0,94	
Процент корректировки, %	0,00%	6,00%	6,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	35 616	30 080	27 501	
Физическое состояние	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	требуется ремонт
Корректировка на физическое состояние	0,58	0,58	0,58	
Процент корректировки, %	42,00%	42,00%	42,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	20 657	17 446	15 951	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки
Корректировка на отделку	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	

Скорректированная цена кв. м, руб.	16 319	13 783	12 601	
Дата предложения (продажи)	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17
Поправка на дату	1	1	1	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	16 319	13 783	12 601	
Функциональное назначение объекта	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Офисно-торговый объект
Коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 892	10 888	9 955	
Итого стоимость зданий, руб.	175 310 015	83 295 595	171 471 989	
количество корректировок, на земельный участок%	1	2	1	
1/n	1,0	0,5	1,0	
Сумма 1/n	2,5	2,5	2,5	
Весовой коэффициент	0,40	0,20	0,40	
Компонент итоговой стоимости З.У. 1 кв. м, руб.	40 949	13 132	37 339	91 420
Количество корректировок, n	3,0	4,0	5,0	
1/n	0,3	0,3	0,2	
Сумма 1/n	0,8	0,8	0,8	
Весовой коэффициент	0,43	0,32	0,26	
Компонент итоговой стоимости 1 кв. м, руб.	5 486	3 475	2 542	11 503
Итого стоимость ОКС, руб. без стоимости ЗУ	99 782 942			
Стоимость права аренды на земельный участок	628 966 459			
Итого стоимость ОКС, руб. с учетом ЗУ	728 749 401			

Определение корректировок к таблице.

1. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
2. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
3. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов – текущие, корректирование не проводится, т.к. срок экспозиции подобных объектов возможен до года.
4. *Поправка на коммуникации.* Аналоги существенно не отличаются по конструктивному исполнению от объекта оценки. Корректирование не проводится.
5. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается в размере 9,7%. Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Нижний Новгород, 2016 том 2, стр.299), скриншот представлен ниже.

Рисунок 7.
Значение скидки на торг

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

6. *Корректировка на размер земельного участка.* При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта. Корректировка на различия в площади участков определена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 53, стр.176. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 8.

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,00	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Все последующие корректировки производятся только по отношению к стоимости объекта капитального строительства, без учета стоимости земельного участка. Для этого из общей стоимости аналогов вычитается стоимость их земельных участков. Стоимость земли определяется исходя из допущения, что в пересчете на кв. м, она одинаковая у всех аналогов и объекта оценки, так как все они сходны по характеристикам местоположения. Расчет стоимости 1 кв. м земли представлен в п.6.1. настоящего отчета об оценке.

7. **Корректировка на права собственности.** Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 41, стр. 142. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 9.

Значение корректировки на право собственности

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

8. **Корректировка на размер общей площади.** Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади произведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 38, стр.133. Скриншот представлен ниже.

Рисунок 10.

Значение корректировки на разницу в площади

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

9. **Поправка на физическое состояние.** В случае, если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объектов оценки, то проводится корректировка по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 54, стр.175. Скриншот представлен ниже.

Значение корректировки на отличие в физическом состоянии

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

10. *Поправка на состояние отделки.* В случае, если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объектов оценки, то проводится корректировка по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 58, стр.185. на основании скриншот представлен ниже.

Рисунок 12.

Значение корректировки на отличие по состоянию отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

11. *Функциональное назначение объекта.* Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 62, стр. 201. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 13.

Значение корректировки на местоположение

Таблица 62

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,79	0,77
	высококласный офисный центр объект	1,27	1	0,97
	высококласный торговый объект	1,31	1,03	1

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта экспертизы, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/СК_i}{1/СК_1 + 1/СК_2 + 1/СК_3},$$

где:

СК1 - сумма корректировок по аналогу №1

СК2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

12. *Определение стоимости годовой арендной платы за земельный участок.*

В соответствии с п. 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (далее - Правила), ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации применяется при расчете арендной платы на основании рыночной стоимости земельного участка.

Пунктом 10 Правил установлено, что при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не позднее чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

Необходимо отметить, что подтверждением вышеуказанного условия является отчет о рыночной стоимости земельного участка, подготавливаемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 254 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

Таким образом, ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации применяется по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была произведена рыночная оценка. В связи с этим, в случае если рыночная оценка земельного участка была проведена не позднее чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы, ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации следует применять по состоянию на 1 января 2010 г. при соблюдении всех условий, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582.. *Стоимость годовой арендной ставки определяем по ставке рефинансирования которая составляет на дату оценки согласно данным Центрального банка Российской Федерации 8,25%*

Поскольку на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003015:14 расположены пять объектов капитального строительства, то их стоимость будет рассчитана путем умножения стоимости одного кв. м на соответствующие площади, приходящиеся на эти объекты капитального строительства.

Таблица 2.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003015:14

№	Наименование объекта	Адрес объекта	S, кв.м.	Занимаемая доля	Общая стоимость ОКС, руб. без учета ЗУ	Стоимость строений без учета ЗУ
1	Нежилое 4-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2	3323,2	0,38	99 782 942	37 917 518,03
2	Нежилое 2-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.5	94,9	0,01		997 829,42
3	Нежилое 4-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.6	421,3	0,05		4 989 147,11
4	Нежилое 6-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1	3125,4	0,36		35 921 859,18
5	Нежилое 7-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.7	1709,9	0,2		19 956 588,44
6	Стоимость права аренды на земельный участок	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1, 2, 5, 6, 7	6 880,00	1	628 966 459	628 966 459

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что общая рыночная стоимость пяти объектов капитального строительства на дату оценки, составляет:

99 782 942 (Девяносто девять миллионов семьсот восемьдесят две тысячи девятьсот сорок два) рубля

6.3. Согласование результатов

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса как продавцов, так и покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные объявления по аналогичному имуществу. При применении сравнительного подхода Оценщиком рассчитана рыночная стоимость объекта оценки, с учетом обоснованных среднерыночных корректировок на качественные и количественные характеристики объектов сравнения: назначение, состояние объектов-аналогов, временную сопоставимость публичных оферт и условия продажи объектов-аналогов, характерных для регионального товарного рынка недвижимости на дату оценки. Учтена скидка на торг.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 3.
Согласование результатов

№	Объект оценки	Адрес	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость, руб. С уч. округления
			Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Нежилое 6-этажное здание с кад. номером 77:01:0003015:1867	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1	не применялся	35 921 859,18	не применялся	0,00	100,0	0,00	35 922 000
2	Нежилое 7-этажное здание с кад. номером 77:01:0003015:1868	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.7	не применялся	19 956 588,44	не применялся	0,00	100,0	0,00	19 957 000
3	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1, 2, 5, 6, 7	не применялся	628 966 459	не применялся	0,00	100,0	0,00	628 966 000
4	Стоимость годовой арендной платы на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1, 2, 5, 6, 7	не применялся	51 889 733	не применялся	0,00	100,0	0,00	51 889 733

Глава 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости - 2 строений не жилого назначения с кадастровыми номерами 77:01:0003015:1867, 77:01:0003015:1868 общей площадью 4835,5 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр.1, 7, определенная по состоянию на 10 октября 2017 года, составляет (округленно):

Стоимость строения, находящегося по адресу г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр. 1 общей площадью 3 125,4 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 6880 кв.м с кадастровым номером 77:01:0003015:14 имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 составляет - **35 922 000 (Тридцать пять миллионов девятьсот двадцать две тысячи) рублей**

Стоимость строения, находящегося по адресу г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 стр. 7 общей площадью 1 709,9 кв.м, расположенного на земельном участке общей площадью 6880 кв.м с кадастровым номером 77:01:0003015:14 имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46 составляет - **19 957 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей**

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Перфект Индастриз», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик

 /А.В.Бородулин/

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**8.1. Перечень использованных данных и источников их получения**

№	Используемые данные	Источник информации
1	Сведения об аналогах, применяемых для расчета стоимости объектов оценки*	https://www.avito.ru http://www.cian.ru
2	Информация о размере корректировок	«Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2; «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 1, Части 1-2
3	Аналитические материалы	http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/ http://economy.gov.ru/minec/resources/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf.pdf

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№	Документ*
	Свидетельство о ГРП №77-АО544821 от 18.12.2012г. Свидетельство о ГРП №77-АО544825 от 18.12.2012г. Выписка из ЕГРП №77/100/227/2017-8453 от 04.09.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/227/2017-8426 от 04.09.2017г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., №101/2015 от 13.10.2015г.
6. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Утверждены распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002г. №568-р.
7. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.03 №1102-р.
8. Оценка стоимости земельных участков. В.И. Петров, учебное пособие, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, М. 2008.
9. Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости» Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
10. Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.
11. «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Нижний Новгород, 2016).

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

№	Наименование
1	Фото
2	Документы Заказчика
3	Сведения об аналогах объектов оценки
4	Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированного права на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2017 г. поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
04.09.2017 № 77/100/227/2017-8453		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1867	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003015
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:286:002:000226070, Кадастровый номер: 77:01:0003015:1022
Адрес:	г Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 1
Площадь, м²:	3125,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	1917
Кадастровая стоимость, руб.	75322858,84
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0003015:1969, 77:01:0003015:2025, 77:01:0003015:1971, 77:01:0003015:1972, 77:01:0003015:1973, 77:01:0003015:1974, 77:01:0003015:1975, 77:01:0003015:1976, 77:01:0003015:1977, 77:01:0003015:1978, 77:01:0003015:1979, 77:01:0003015:1980, 77:01:0003015:1981, 77:01:0003015:1982, 77:01:0003015:1983, 77:01:0003015:1984, 77:01:0003015:1985, 77:01:0003015:1986, 77:01:0003015:1987, 77:01:0003015:1988, 77:01:0003015:1989, 77:01:0003015:1990, 77:01:0003015:1991, 77:01:0003015:1992, 77:01:0003015:1993, 77:01:0003015:1994, 77:01:0003015:1995, 77:01:0003015:1996, 77:01:0003015:1997, 77:01:0003015:1998, 77:01:0003015:1999, 77:01:0003015:2000, 77:01:0003015:2001, 77:01:0003015:2002, 77:01:0003015:2003, 77:01:0003015:2004, 77:01:0003015:2005, 77:01:0003015:2006, 77:01:0003015:2007, 77:01:0003015:2008, 77:01:0003015:2009, 77:01:0003015:2010, 77:01:0003015:2011, 77:01:0003015:2012, 77:01:0003015:2013, 77:01:0003015:2014, 77:01:0003015:2015, 77:01:0003015:2016, 77:01:0003015:2017, 77:01:0003015:2018, 77:01:0003015:2019, 77:01:0003015:2020, 77:01:0003015:2021, 77:01:0003015:2022, 77:01:0003015:2023, 77:01:0003015:2024, 77:01:0003015:1970
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сергеев Михаил Алексеевич

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС №1	Самгалдиев Л. Б.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

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

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.09.2017 № 77/100/227/2017-8453			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1867	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН: 7701020015, ОГРН: 1037739385090
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 77-77-11/147/2012-955 от 10.07.2012
3. Документы-основания:	3.1	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.09.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/011/2014-964
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 09.09.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный банк "Интерпрогрессбанк" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7724096412, ОГРН: 1027739063375
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке недвижимых и права аренды земельного участка от 09.09.2014; Договор о предоставлении кредитной линии (с лимитом задолженности) юридическому лицу от 09.09.2014 №105-к/14
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1	Сангаджиев Л. Б.
--------------------------	------------------

М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Звание			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов записки: <u> </u>
04.09.2017 № 77/100/227/2017-8453			
Кадастровый номер:		77:01:0003015:1867	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном (и/л) участке(ах):			

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



— граница

Масштаб 1:1000

3

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 1 <small>(подпись)</small>	М.П.	Сонгаджиев Л. Б. <small>(подпись)</small>
--	------	--

ФЦПАТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости объекта недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2017 г. поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Здание	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздел 1</u>	Всего листов раздела 1: <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
04.09.2017 № 77/100/227/2017-8426	
Кадастровый номер:	77-01-0003015-1868
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003015
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45-286-002-000236090, Кадастровый номер: 77-01-0003015-1008
Адрес:	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 7
Площадь, м²:	1709,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных: 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1987
Год завершения строительства:	1987
Кадастровая стоимость, руб.:	41206983 28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77-01-0003015-1333, 77-01-0003015-1334, 77-01-0003015-1335, 77-01-0003015-1336, 77-01-0003015-1337, 77-01-0003015-1338, 77-01-0003015-1339, 77-01-0003015-1340, 77-01-0003015-1341, 77-01-0003015-2089, 77-01-0003015-2151, 77-01-0003015-2107, 77-01-0003015-2144, 77-01-0003015-2125, 77-01-0003015-2134, 77-01-0003015-2168, 77-01-0003015-2174, 77-01-0003015-2170, 77-01-0003015-2158, 77-01-0003015-2134, 77-01-0003015-2177, 77-01-0003015-2137, 77-01-0003015-2138, 77-01-0003015-2176, 77-01-0003015-2104, 77-01-0003015-2180, 77-01-0003015-2166, 77-01-0003015-2179, 77-01-0003015-2157, 77-01-0003015-2139, 77-01-0003015-2145, 77-01-0003015-2161, 77-01-0003015-2173, 77-01-0003015-2112, 77-01-0003015-2135, 77-01-0003015-2178, 77-01-0003015-2091, 77-01-0003015-2126
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подготовитель выписки:	Сергеев Михаил Алексеевич
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ ОК № 1	Басин В. В.

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости объекта недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Здание		
<small>(наименование недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
04.09.2017 № 77/100/227/2017-8426		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадровый номер:		77:01:0003015:1868
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Типография "Новости", ИНН 7701000015, ОГРН 1057739385090	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-11/147/2012-993 от 10.07.2012	
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.09.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/011/2014-069
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 09.09.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный банк "Интерпрогрессбанк" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7704096412, ОГРН: 1027739065375
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке нежилых зданий и права аренды земельного участка от 09.09.2014; Договор о предоставлении кредитной линии (с лимитом задолженности) юридическому лицу от 09.09.2014 №105-з/14
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР КАТЕГ ОРИИ ОКС № 1		Белен В. В.
МП		Подпись

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

Этажность				
<small>(для объектов недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
04.09.2017	№ 77/100/227/2017-8426			
Кадастровый номер:		77:01:0003016:1868		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:4000

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ СПС №1	Басин В В
--------------------------	-----------

МП

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ**

Участок 28 сот. (промназначение) 310 000 000 Р

Модар Levante от 300 000 руб.

Адрес: Ишимья, Красносельский р-н, д. 4
м. Красносельский (200 м) м. Кожуховская (700 м)
м. Бауманская (1.4 км) Скрыть карту



Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность в ЦАО г. Москвы). Адрес: г. Москва, Ишимьянский тупик, д. 4 м-кр Красносельский 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной парковочной площадкой и виллами в личном объеме. Сделаны проектная площадь застройки 1014 кв.м. общая площадь здания 10092,5 кв.м. в 1-х надземных - 6167 кв.м. подземная - 3925,5 кв.м. количество этажей - в 1-3 надземных уровнях - вместимость парковочных мест 54 места. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов.



Публикуется

Levante от 300 000 руб.

Эксклюзивные условия на Mitsubishi в АВТОСКИТ



79,5 км в Спб. Цена 1 064 000 руб.
Классика 32 204 руб.
M-Перекладки - 7 тонн



Сумма кредитных платежей 594 и выбор: Девальция - только доллар

Читайте о нас

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_1178962063

Бизнес центры Торговые центры Цоколи «Официальный продавец»

Новая земля, в России Коммерческая Продажа коммерческих участков в Москве ЦАО Красносельский Центр Коммунальная Калининская улица Поиск по сайту

В объявлении этого агента встречаются ошибки в названии, параметрах объекта или документах. Объект может отличаться от предложенного в объявлении. Скажите «Качество ЦИАН» продавцу/агенту, чтобы получить информацию об объекте до звонка или просмотра. Оставьте заявку, если обнаружите ошибку. Будем благодарны!

КОММЕРЧЕСКАЯ ЗЕМЛЯ
Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1

Почта или карта
Коммунальная, 21 этаж, подполковник
Пространство Мир, 21 этаж, полковник

65 000 000 руб.
222 222 руб. за сот.

Скачать сайт/презентацию сайта

Позвонить по телефону

Или написать

Об объекте

Площадь:
в т.ч. парков. места
видео/фото/план БТИ
и планировка

В сот.

Цели назначения
напр./вид/утиль./интер./исх.
строит./хозяйств./проч.

ЦЕНА КЛИМЕСИ-ИП: 11 предлагается участок у оврага, на участке стоит дом 60 кв.м. дом требует реконструкции. Земельный участок, ИЖС, под лесной инв. для размещения участка объектов забором. На участке заведены все коммуникации (свет, вода), блэнк.

Роман Колмацевт ИЖС
7 965 288 8

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Или

БАНК ЗЕНИТ
Финансирование
ПОТРЕБ
от 720 205 Р



Продажа со всем
Полностью в бетонном каркасе. В 5 км от метро. Площадь
земельный
Тел: (495) 704-0148

<https://www.cian.ru/sale/commercial/158301504/>

Участок 13 сот. (промназначение) 418 883 920 Р Шляган Татьяна Викторовна

Модар Levante от 300 000 руб.



Площадь: 13 сот

Адрес: Москва, Ленинковский уезд, 13
м. Павловская (500 м) м. Серпуховская (1,2 км)
м. Добрынинская (11,5 км) Скрыть карту



Номер дома 1205507. Татьяна. Предлагается земельный участок площадью 13 сот., расположенный в Москве на улице Ленинковская в шаговой доступности от станции метро Павловская. Участок относится к категории земель населенных пунктов и предназначен для строительства гостиницы, апарт-отелей, делового центра. Участок в аренде на 40 лет. АИП, ИИСУ, договор аренды, визуализация. Выход с кооператива, Москва г. Южный административный округ, Ленинковская улица 13 м. Гипсострой, приватизированный земельный участок, общ. пов. 13 соток.



Levante от 300 000 руб.

Эксклюзивные условия на Mitsubishi в АВТОСКИТ



Дом у реки 157 кв.м + ул. 5 - 619 000 +
гараж на 5,54 кв.м. ИЖС, земельный ИЖС
100% в собственности



ПРОДАЖА
объекта в собственности
ПРОСПЕКТ МИРА, 102
от 33 м

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_1044517601

Москва, район Пресненский, Ходынская ул., 10АС3
 Показать на карте
 М. Улица 1937 года, 13 мин. пешком
 М. Рязанская, 15 мин. пешком
 М. Рязанская, 17 мин. пешком

380 000 000 руб.
 41 200 руб. за кв. м

Скрыть информацию о квартире и объекте

Позвонить по телефону Показать фотографии

ИПотека **Ипотека**



Ипотечный кредит от 4 210 429 Р

Получить кредит
 Узнать условия и ставки

Об объекте

Площадь:	18 кв. м
Число комнат:	нет, нежилая
Мат. основание:	камень (железобетон)
История:	есть
Состояние:	нет
Эксплуатация:	на участке (площадь 65 кв. м)
Этаж:	нет
Панорамное:	на участке (панорамное)
Видеонаблюдение:	на участке (есть)
Парковка:	на территории двора

Земельный участок площадью 0,2817 га под инвестиционный проект. Расположен в излюбленном месте в Восточном округе. Район 1937 года. На территории участка 18 кв. м и 1 га Пресненский (Бас.) районского округа. Дачный массив в парке из скверов и детских районов М. Улица 1937 года. В настоящее время осуществляется архитектурно-строительный проект. Сделано здание с нуля. Проектная документация утверждена. Земельный участок находится в собственности ООО "Перфект Индастриз". Земельный участок находится в собственности ООО "Перфект Индастриз". Земельный участок находится в собственности ООО "Перфект Индастриз".

ОБЪЕКТ ПО МОСКОВУ ИСТРИ
 Проектное архитектурное решение в соответствии с проектом 1:1 и 1:200. 1-этажное здание с высотой этажа на уровне нулевой отметки. Тип: ИРЭИ 044-10-07

Земельный участок
 Земельный участок площадью 0,2817 га в Восточном округе, Пресненский район, Улица 1937 года.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/166767610/>

Новая недвижимость в Москве Космодемьянская Подъезд здания в Москве ЦАО Восточный Истринский район Спортивная площадка

Объявление снято с публикации

Здание
 Москва, район Басманный, Спортивная пл., 16/15С1
 М. Космодемьянская, 15 мин. пешком
 М. Космодемьянская, 18 мин. пешком
 М. Саввинский, 17 мин. пешком

800 000 000 руб.
 38 833 руб. за кв. м, продавец

Скрыть информацию о квартире и объекте

О здании

Тип здания:	2000
Тип здания:	офисный центр
Общая площадь:	15 578 кв. м
Этажей в здании:	2
Панорамное:	нет
Состояние:	технически реконст.
Материал:	13 082 га (в аренду)
Назначение:	офисный центр
Вид планировки:	естественная
Панорамное:	нет
Система вентиляции:	отдельная
Система кондиционирования:	отдельная
Система водоснабжения:	отдельная
Система канализации:	отдельная
Система отопления:	отдельная
Система электроснабжения:	отдельная

Продается бизнес центр на Спортивной сдается на 7 корпусов. Общая площадь 15 578 кв. м, площадь земельного участка 1,3 га в аренде на 49 лет. Комплекс представляет собой одно из зданий Комплекс сдается в аренду. Имеются все необходимые коммуникации. Сдается в аренду для "подготовки помещений" при ИРЭИ. Комплекс имеет свою парковку на 180 машино мест. Проект инженерных сетей в ИРЭИ. Обременение объектом - 8 лет. Продажа в рамках банкротства организации. После процедуры банкротства.

Объявление снято с публикации

<https://www.cian.ru/sale/commercial/160749431/>

Новая недвижимость в Москве Космодемьянская Подъезд здания в Москве ЦАО Восточный Истринский район Спортивная площадка

Объявление снято с публикации

Здание
 Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С1
 М. Бакунинская, 15 мин. пешком

325 000 000 - 325 000 000 руб.
 1 56 970 руб. за кв. м

Скрыть информацию о квартире и объекте

О здании

Тип здания:	нежилой фонд
Общая площадь:	1 636 - 1 650 кв. м
Этажей в здании:	2

Продан административный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская д. 10-12, в 2-х км от м. Бакунинская. Комплекс представляет из себя единый архитектурный ансамбль, включающий в себя три здания. Общая площадь здания 1650 кв. м, в том числе, по зданию 122 кв. м, 484 кв. м и 212 кв. м. Комплекс имеет собственную парковку на 20 машино мест. Здание имеет историческое значение и является стратегически важным объектом с точки зрения безопасности. Не имеет никаких обременений. Заключены соглашения с рядом компаний, эффект можно использовать как в качестве опен-оффисов, так и в качестве складских помещений, офисов. Земельный участок 157 кв. м под объектом 875 кв. м. Инженерные сети имеются. Местонахождение здания 10-12 кв. м и 212 кв. м. Инженерные сети имеются. Цена: 325 млн. рублей.

Ссылка снята с публикации

Добавить избранное Экспорт Поделиться

Распечатать

Дополнительные услуги
 Показать

Ипотека от Банков.Делат

КАРТА ПАНОРАМА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/159468104/>

Мобильность в Москве | Бизнес-класс | Продажа зданий в России | ЦДП | Восточный | метро Савьинская | 2-я Бауманская улица | Новый поиск

Здание
Москва, район Басманный, 2-я Бауманская ул., 9/23
 Показать на карте
 М Савьинская, 12 мин. до здания

619 300 000 руб.
 22 951 руб./кв. м

Смотреть на увеличенном фото

Инициать телефон **И обойти**

О здании
 Тип здания: неопределено
 Общая площадь: 17 225 м²
 Высота в этажах: 7

Банк «ЗЕНИТ»
 Ежемесячный платеж от 6 861 891 руб.
 Максимальная сумма кредита до 45 000 000 руб.

ЦИАН ID 242452

Предлагается в продажу недвижимый комплекс с участком земли на улице 2 в Бауманском районе, 19 30 00 кв. м участка земли и здание "Бауманский" (АД - Москва. Объект расположен в 1 км от метро Савьинская, окружен в пешеходной доступности с ТЦ, Супермаркетом, образовательными учреждениями и парками в пешеходной доступности в ТЦ. Окружение объектов: 00711 ВНИИ Чермет, 1 км. Здание "Бауманский" находится в шаговой доступности от метро МТЦ на Н. 2. Бауманский, 5. Здание имеет статус Российской Федерации с/д. Имеет статус "Революционный союз" и находится на территории ТЦ "Юнион" (Итого: ЖК "Казань" - площадью 100 000 кв. м, 19 эт. м., 2-я Бауманская, общая площадь четырех зданий с/д составляет 17 225 м², площадь земельного участка - 0 338 кв. м. Также относятся к зданию с/д 19 050 002 - 15 метров с/д позволяют увеличить полезную площадь на 3 500 - 4 000 м². Также имеются в наличии - 2 этаж для организации подвальных помещений. Звонки и заявки принимаются - 8 700 00 00, время формирования заявки на сайте - ежедневно с 10:00 до 20:00 и по электронной почте - 2 100 кв. м, кадастровый номер: 50/05/008/2017/001, кадастровая стоимость - 11 000 000 руб., кадастровый номер: 50/05/008/2017/001, кадастровая стоимость - 5 000 000 руб., кадастровый номер: 50/05/008/2017/001, кадастровая стоимость - 5 000 000 руб., кадастровый номер: 50/05/008/2017/001, кадастровая стоимость - 5 000 000 руб. Все объекты недвижимости находятся в собственности ООО "Перфект Индастриз".

Bridgeford Capital
 +7 495 248 0 0 0

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Или

Готовое предложение - отличная цена! Предлагаем рассмотреть возможность покупки здания площадью 17 225 кв. м. Тел: +7 495 248 00 07

Специальное предложение - отличное предложение! Предлагаем рассмотреть возможность покупки здания площадью 17 225 кв. м. Тел: +7 495 248 00 07

<https://www.cian.ru/sale/commercial/159033656/>

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

ПОЛИС № 922/1262630939
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «23» августа 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<p>Наименование организации Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРФЕКТ ИНДАСТРИЗ»</p> <p>Юридический адрес: 450074 РБ, Уфа, ул. Коммунистическая, 80</p> <p>ОГРН. 1090260000643 ИНН: 0273051519 / 022901001</p> <p>р/с 40702810200060001050 банк ПАО "АКИБАНК" в г Уфа БИК 048073936 к сч 30101810280730000936</p>	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.09.2017г. по 24 часа 00 минут 27.09.2018г.	
2. Объект страхования:	<p>2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 28.09.2017 года.</p>	
3. Страховой случай:	<p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.</p> <p>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.</p>	
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	5700 (Пять тысяч семьсот) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	<ul style="list-style-type: none"> - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1262630939 от 23.08.2017 г - Правила страхования. 	
Представитель страховщика:	Евсешина Елена Федоровна	Код 21472944

Экземпляр Полиса Страхователем получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

 Селиверстова Л.И.
 М.П.

Страховщик

 Рыкова Е.Б.
 М.П.

ПОЛИС № 020-073-000751/16
страхования ответственности оценщика

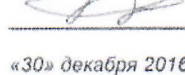
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика №020-073-000751/16 от 20.12.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Бородулин Александр Владимирович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Кировоградская д.8 к.1, кв.63
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:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом (п.п.123 от 29.12.2016)</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «28» января 2017 г. по «27» января 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования 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.</p> <p>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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем 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>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 20.12.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
Бородулин Александр Владимирович


 (Милорадова Т.М.)
 М.П.
 «30» декабря 2016г.


 (Бородулин А.В.)
 «30» декабря 2016г.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 15094
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Бородулина Александра Владимировича

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

о том, что

Бородулин Александр Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 24.04.2013 года за регистрационным номером № 997

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11.01.2017 г.

Дата составления выписки 11.01.2017 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Г. Москва

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

ДИПЛОМ

КВ. № 43999

Генерал-директор
Государственной экзаменационной комиссии

02 июня 2011

Бородулину Александру Владимировичу

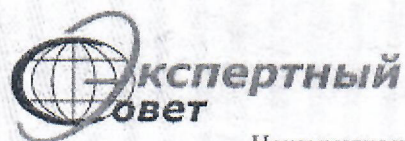
ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

Экономист
по специальности
"Финансы и кредит"



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 857 06 июня 2011



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.04.2013 г.

№ 997

Бородулин Александр Владимирович

Паспорт 45 12 815382, выдан Отделом УФМС России по г. Москве по району
Чертаново Северное. Дата выдачи 11.10.2012 г. Код подразделения 770-043

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.04.2013 г. за № 997

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.04.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001997

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»