



Дата составления отчета: 01 сентября 2015 г.

Утверждаю:

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

М.П.



М.М. Штрикунова

ОТЧЕТ № 06 - А - (Б) / 15

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл»,
расположенного по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Драгунского 24
(курсы «Выстрел»)

(Объект № 1 «Квартиры в количестве 174 шт., общей площадью 19 298,1 кв. м.»;
Объект № 2 «Нежилые помещения в количестве 10 шт., общей площадью 1 787,4 кв. м»
Объект № 3 «Паркинг общей площадью 3 025,3 кв. м и технические помещения в количестве 8 шт., общей площадью 5 054,2 кв. м)

Дата оценки: 01 августа 2015 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ИРОН интернешнл»

Юридический адрес: 141500, Московская обл., Солнечногорский р-н, п. Смирновка-2

Почтовый адрес: 123242, г. Москва, а/я 39

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Юридический адрес: г. Москва, ул. Пырьева, д. 5А

Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

Москва, 2015



Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки	4
Задание на оценку	8
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
Сведения о заказчике	9
Сведения об оценщике	9
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	11
Общие понятия оценки	11
Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке	15
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	17
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА	20
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	21
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	21
Перечень использованных данных	22
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
Состав объекта оценки	24
Местоположение объекта оценки и его окружение	29
Юридическое описание объекта оценки	33
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	48
Фотоотчет	57
Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки	67
9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	68
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в I кв. 2015 года	68
10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
Обзор рынков жилой и коммерческой недвижимости Московского региона в I квартале 2015 г.	74
Основные выводы, сделанные на основании рынков объекта оценки	99
11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	102
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости	103
<i>Затратный подход для оценки стоимости недвижимости</i>	103
<i>Сравнительный подход для оценки недвижимости</i>	105
<i>Доходный подход для оценки стоимости недвижимости</i>	106
<i>Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков</i>	107
Выбор подходов и методов оценки	111
<i>Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки</i>	111
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	115
Анализ наиболее эффективного использования	115
<i>Выбор варианта наиболее эффективного использования</i>	116
Определение рыночной стоимости объекта оценки	117
<i>Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (многоквартирного жилого дома) с использованием затратного подхода</i>	117
<i>Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (многоквартирного жилого дома) с использованием сравнительного подхода</i>	142
<i>Определение рыночной стоимости ОНС с использованием доходного подхода</i>	171
<i>Согласование результатов расчета рыночной стоимости ОНС, полученных с использованием затратного и сравнительного подходов</i>	173
<i>Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки</i>	175
13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ	184
14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	185
15. ПРИЛОЖЕНИЕ	186



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3). (Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 06-А-(Б)/15 от 14 августа 2015 года)
<i>Местонахождение (Адрес) объекта оценки</i>	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»)
<i>Основные характеристики объекта оценки</i>	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 06-А-(Б)/15 14 августа 2015 года
<i>Балансовая стоимость на последнюю отчетную дату</i>	Нет данных
<i>Балансодержатель объекта оценки</i>	ООО «ИРОН интернешнл» Юридический адрес: 141500, Московская обл., Солнечногорский р-н, п. Смирновка-2 Почтовый адрес: 123242, г. Москва, а/я 39 ОГРН 1027707005897, дата присвоения 07.10.2002 г. ИНН 7707311003, КПП 504401001
<i>Собственник объекта оценки</i>	ООО «ИРОН интернешнл» Юридический адрес: 141500, Московская обл., Солнечногорский р-н, п. Смирновка-2 Почтовый адрес: 123242, г. Москва, а/я 39 ОГРН 1027707005897, дата присвоения 07.10.2002 г. ИНН 7707311003, КПП 504401001
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1) – ипотека . Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2) – ипотека . Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3) – ипотека .
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор на проведение оценочных работ № 06-А-(Б)/15 от 21.07.2015г.
<i>Заказчик оценки</i>	ООО «ИРОН интернешнл», в лице Конкурсного управляющего Рощина М.М., действующего на основании Решения Арбитражного Суда Московской области от 02.09.2013г. по делу № А41-52466/12 Юридический адрес: 141500, Московская обл., Солнечногорский р-н, п. Смирновка-2 Почтовый адрес: 123242, г. Москва, а/я 39 ОГРН 1027707005897, дата присвоения 07.10.2002 г. ИНН 7707311003, КПП 504401001
<i>Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке</i>	ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М. Юридический адрес: Москва, ул. Пырьева, д. 5А Банковские реквизиты: ИНН 7720282295, р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондовый банк» г. Москва к/с 30101810700000000488, БИК 044583488 Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 1586ЕВ40R1008 от 16.06.2015 г. с CAO «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.



РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование	Примененные в процессе оценки подходы			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1)	Применялся	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	277 011 000
Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2)	Применялся	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	24 128 000
Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3)	Применялся	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	60 437 000
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость имущества ООО «ИРОН интернешнл» на дату оценки, без учета НДС – 18%				361 576 000 руб. (Триста шестьдесят один млн. пятьсот семьдесят шесть тыс. руб.)			

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА ООО «ИРОН ИНТЕРНЕТШНЛ» НА ДАТУ ОЦЕНКИ (ПОСТАТЕЙНО)

№ п/п	Наименование объекта	№ помещения/квартиры	Общая площадь помещения, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.	Обременение
1	2	3	4	5	6	7	8
Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1)							
1	квартира	1	189,8	50-50-09/114/2009-087	ООО "Ирон интернешнл"	2 724 452	залог
2	квартира	7	189,8	50-50-09/105/2009-351	ООО "Ирон интернешнл"	2 724 452	залог
3	квартира	13	189,8	50-50-09/115/2009-068	ООО "Ирон интернешнл"	2 724 452	залог
4	квартира	16	65,0	20-50-09/109/2009-380	ООО "Ирон интернешнл"	933 032	залог
5	квартира	18	151,0	50-50-09/109/2009-382	ООО "Ирон интернешнл"	2 167 504	залог
6	квартира	19	189,8	50-50-09/112/2009-258	ООО "Ирон интернешнл"	2 724 452	залог
7	квартира	24	151,0	50-50-98/004/2007-335	ООО "Ирон интернешнл"	2 167 504	залог
8	квартира	29	137,4	50-50-09/107/2009-310	ООО "Ирон интернешнл"	1 972 285	залог
9	квартира	30	151,0	50-50-09/107/2009-311	ООО "Ирон интернешнл"	2 167 504	залог
10	квартира	31	189,8	50-50-09/106/2009-380	ООО "Ирон интернешнл"	2 724 452	залог
11	квартира	32	114,4	50-50-09/113/2009-161	ООО "Ирон интернешнл"	1 642 135	залог
12	квартира	33	64,8	50-50-09/113/2009-162	ООО "Ирон интернешнл"	930 161	залог
13	квартира	34	65,0	50-50-09/113/2009-163	ООО "Ирон интернешнл"	933 032	залог
14	квартира	35	137,4	50-50-09/113/2009-164	ООО "Ирон интернешнл"	1 972 285	залог
15	квартира	36	151,0	50-50-09/113/2009-165	ООО "Ирон интернешнл"	2 167 504	залог
16	квартира	37	189,8	50-50-09/113/2009-166	ООО "Ирон интернешнл"	2 724 452	залог
17	квартира	38	114,4	50-50-09/113/2009-167	ООО "Ирон интернешнл"	1 642 135	залог
18	квартира	39	64,8	50-50-09/113/2009-168	ООО "Ирон интернешнл"	930 161	залог
19	квартира	40	65,0	50-50-09/113/2009-169	ООО "Ирон интернешнл"	933 032	залог
20	квартира	41	137,4	50-50-09/113/2009-170	ООО "Ирон интернешнл"	1 972 285	залог
21	квартира	42	151,0	50-50-09/113/2009-171	ООО "Ирон интернешнл"	2 167 504	залог
22	квартира	43	189,8	50-50-09/113/2009-172	ООО "Ирон интернешнл"	2 724 452	залог
23	квартира	44	114,4	50-50-09/113/2009-174	ООО "Ирон интернешнл"	1 642 135	залог
24	квартира	45	64,8	50-50-09/113/2009-175	ООО "Ирон интернешнл"	930 161	залог
25	квартира	46	65,0	50-50-09/006/2010-188	ООО "Ирон интернешнл"	933 032	залог
26	квартира	47	137,4	50-50-09/006/2010-189	ООО "Ирон интернешнл"	1 972 285	залог
27	квартира	48	151,0	50-50-09/113/2009-176	ООО "Ирон интернешнл"	2 167 504	залог
28	квартира	49	189,8	50-50-09/113/2009-177	ООО "Ирон интернешнл"	2 724 452	залог
29	квартира	50	114,4	50-50-09/113/2009-178	ООО "Ирон интернешнл"	1 642 135	залог
30	квартира	51	64,8	50-50-09/113/2009-179	ООО "Ирон интернешнл"	930 161	залог
31	квартира	52	65,0	50-50-09/113/2009-180	ООО "Ирон интернешнл"	933 032	залог
32	квартира	111	97,3	50-50-09/006/2010-032	ООО "Ирон интернешнл"	1 396 676	залог
33	квартира	112	56,0	50-50-09/006/2010-033	ООО "Ирон интернешнл"	803 843	залог



№ п/п	Наименование объекта	№ помещения/ квартиры	Общая площадь помещения, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.	Обременение
1	2	3	4	5	6	7	8
34	квартира	114	64,0	50-50-09/006/2010-035	ООО "Ирон интернейшнл"	918 677	залог
35	квартира	116	156,4	50-50-09/006/2010-037	ООО "Ирон интернейшнл"	2 245 017	залог
36	квартира	117	97,3	50-50-09/006/2010-048	ООО "Ирон интернейшнл"	1 396 676	залог
37	квартира	118	56,0	50-50-09/006/2010-049	ООО "Ирон интернейшнл"	803 843	залог
38	квартира	119	65,9	50-50-09/006/2010-050	ООО "Ирон интернейшнл"	945 950	залог
39	квартира	120	64,0	50-50-09/006/2010-051	ООО "Ирон интернейшнл"	918 677	залог
40	квартира	122	156,4	50-50-09/006/2010-053	ООО "Ирон интернейшнл"	2 245 017	залог
41	квартира	123	97,3	50-50-09/006/2010-054	ООО "Ирон интернейшнл"	1 396 676	залог
42	квартира	124	56,0	50-50-09/006/2010-055	ООО "Ирон интернейшнл"	803 843	залог
43	квартира	125	65,9	50-50-09/006/2010-056	ООО "Ирон интернейшнл"	945 950	залог
44	квартира	126	64,0	50-50-09/006/2010-057	ООО "Ирон интернейшнл"	918 677	залог
45	квартира	127	132,8	50-50-09/006/2010-058	ООО "Ирон интернейшнл"	1 906 255	залог
46	квартира	128	156,4	50-50-09/006/2010-059	ООО "Ирон интернейшнл"	2 245 017	залог
47	квартира	129	97,3	50-50-09/006/2010-060	ООО "Ирон интернейшнл"	1 396 676	залог
48	квартира	130	56,0	50-50-09/006/2010-061	ООО "Ирон интернейшнл"	803 843	залог
49	квартира	131	65,9	50-50-09/006/2010-062	ООО "Ирон интернейшнл"	945 950	залог
50	квартира	133	132,8	50-50-09/113/2009-152	ООО "Ирон интернейшнл"	1 906 255	залог
51	квартира	134	156,4	50-50-09/006/2010-064	ООО "Ирон интернейшнл"	2 245 017	залог
52	квартира	135	97,3	50-50-09/006/2010-065	ООО "Ирон интернейшнл"	1 396 676	залог
53	квартира	136	56,0	50-50-09/006/2010-066	ООО "Ирон интернейшнл"	803 843	залог
54	квартира	137	65,9	50-50-09/006/2010-067	ООО "Ирон интернейшнл"	945 950	залог
55	квартира	138	64,0	50-50-09/006/2010-093	ООО "Ирон интернейшнл"	918 677	залог
56	квартира	139	132,8	50-50-09/006/2010-094	ООО "Ирон интернейшнл"	1 906 255	залог
57	квартира	140	156,4	50-50-09/006/2010-095	ООО "Ирон интернейшнл"	2 245 017	залог
58	квартира	142	56,0	50-50-09/006/2010-097	ООО "Ирон интернейшнл"	803 843	залог
59	квартира	143	65,9	50-50-09/006/2010-098	ООО "Ирон интернейшнл"	945 950	залог
60	квартира	144	64,0	50-50-09/006/2010-099	ООО "Ирон интернейшнл"	918 677	залог
61	квартира	145	132,8	50-50-09/006/2010-100	ООО "Ирон интернейшнл"	1 906 255	залог
62	квартира	146	156,4	50-50-09/006/2010-101	ООО "Ирон интернейшнл"	2 245 017	залог
63	квартира	149	65,9	50-50-09/006/2010-104	ООО "Ирон интернейшнл"	945 950	залог
64	квартира	151	132,8	50-50-09/006/2010-106	ООО "Ирон интернейшнл"	1 906 255	залог
65	квартира	152	156,4	50-50-09/006/2010-107	ООО "Ирон интернейшнл"	2 245 017	залог
66	квартира	157	132,8	50-50-09/006/2010-112	ООО "Ирон интернейшнл"	1 906 255	залог
67	квартира	158	156,4	50-50-09/006/2010-122	ООО "Ирон интернейшнл"	2 245 017	залог
68	квартира	159	97,3	50-50-09/006/2010-123	ООО "Ирон интернейшнл"	1 396 676	залог
69	квартира	163	163,0	50-50-09/006/2010-127	ООО "Ирон интернейшнл"	2 339 756	залог
70	квартира	164	156,4	50-50-09/006/2010-128	ООО "Ирон интернейшнл"	2 245 017	залог
71	квартира	165	97,3	50-50-09/006/2010-129	ООО "Ирон интернейшнл"	1 396 676	залог
72	квартира	167	65,9	50-50-09/006/2010-131	ООО "Ирон интернейшнл"	945 950	залог
73	квартира	168	64,0	50-50-09/006/2010-142	ООО "Ирон интернейшнл"	918 677	залог
74	квартира	169	132,8	50-50-09/006/2010-143	ООО "Ирон интернейшнл"	1 906 255	залог
75	квартира	170	191,7	50-50-09/006/2010-144	ООО "Ирон интернейшнл"	2 751 725	залог
76	квартира	171	131,2	50-50-09/113/2009-283	ООО "Ирон интернейшнл"	1 883 288	залог
77	квартира	172	64,5	50-50-09/113/2009-284	ООО "Ирон интернейшнл"	925 854	залог
78	квартира	173	63,0	50-50-09/113/2009-285	ООО "Ирон интернейшнл"	904 323	залог
79	квартира	174	82,6	50-50-09/113/2009-286	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
80	квартира	175	151,6	50-50-09/113/2009-287	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
81	квартира	176	82,7	50-50-09/113/2009-288	ООО "Ирон интернейшнл"	1 187 103	залог
82	квартира	177	131,2	50-50-09/113/2009-289	ООО "Ирон интернейшнл"	1 883 288	залог
83	квартира	178	64,5	50-50-09/113/2009-290	ООО "Ирон интернейшнл"	925 854	залог
84	квартира	179	63,0	50-50-09/113/2009-291	ООО "Ирон интернейшнл"	904 323	залог
85	квартира	180	82,6	50-50-09/113/2009-292	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
86	квартира	181	151,6	50-50-09/113/2009-293	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
87	квартира	182	82,7	50-50-09/113/2009-294	ООО "Ирон интернейшнл"	1 187 103	залог
88	квартира	183	131,2	50-50-09/113/2009-295	ООО "Ирон интернейшнл"	1 883 288	залог
89	квартира	184	64,5	50-50-09/113/2009-296	ООО "Ирон интернейшнл"	925 854	залог
90	квартира	185	63,0	50-50-09/113/2009-297	ООО "Ирон интернейшнл"	904 323	залог
91	квартира	186	82,6	50-50-09/113/2009-317	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
92	квартира	187	151,6	50-50-09/113/2009-318	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
93	квартира	204	82,6	50-50-09/113/2009-369	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
94	квартира	210	82,6	50-50-09/113/2009-375	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
95	квартира	215	63,0	50-50-09/113/2009-381	ООО "Ирон интернейшнл"	904 323	залог
96	квартира	216	82,6	50-50-09/113/2009-382	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
97	квартира	217	151,6	50-50-09/113/2009-383	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
98	квартира	222	82,6	50-50-09/113/2009-388	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
99	квартира	223	151,6	50-50-09/113/2009-389	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
100	квартира	227	63,0	50-50-09/113/2009-393	ООО "Ирон интернейшнл"	904 323	залог
101	квартира	228	82,6	50-50-09/113/2009-394	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог



№ п/п	Наименование объекта	№ помещения/ квартиры	Общая площадь помещения, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.	Обременение
1	2	3	4	5	6	7	8
102	квартира	229	151,6	50-50-09/113/2009-395	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
103	квартира	233	63,0	50-50-09/113/2009-414	ООО "Ирон интернейшнл"	904 323	залог
104	квартира	234	82,6	50-50-09/113/2009-415	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
105	квартира	235	151,6	50-50-09/113/2009-416	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
106	квартира	239	63,0	50-50-09/113/2009-420	ООО "Ирон интернейшнл"	904 323	залог
107	квартира	240	82,6	50-50-09/113/2009-421	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
108	квартира	241	151,6	50-50-09/113/2009-422	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
109	квартира	245	63,0	50-50-09/113/2009-426	ООО "Ирон интернейшнл"	904 323	залог
110	квартира	246	82,6	50-50-09/113/2009-427	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
111	квартира	247	151,6	50-50-09/113/2009-428	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
112	квартира	251	63,0	50-50-09/113/2009-432	ООО "Ирон интернейшнл"	904 323	залог
113	квартира	252	82,6	50-50-09/113/2009-433	ООО "Ирон интернейшнл"	1 185 668	залог
114	квартира	253	151,6	50-50-09/113/2009-434	ООО "Ирон интернейшнл"	2 176 117	залог
115	квартира	255	189,0	50-50-09/113/2009-436	ООО "Ирон интернейшнл"	2 712 969	залог
116	квартира	256	137,7	50-50-09/113/2009-240	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог
117	квартира	257	94,3	50-50-09/113/2009-241	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
118	квартира	258	59,6	50-50-09/113/2009-242	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
119	квартира	259	59,6	50-50-09/113/2009-243	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
120	квартира	260	206,7	50-50-09/113/2009-244	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
121	квартира	265	206,7	50-50-09/113/2009-249	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
122	квартира	267	94,3	50-50-09/113/2009-251	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
123	квартира	270	206,7	50-50-09/113/2009-254	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
124	квартира	271	137,7	50-50-09/113/2009-255	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог
125	квартира	272	94,3	50-50-09/113/2009-256	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
126	квартира	273	59,6	50-50-09/113/2009-257	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
127	квартира	274	59,6	50-50-09/113/2009-258	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
128	квартира	276	137,7	50-50-09/006/2010-146	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог
129	квартира	278	59,6	50-50-09/006/2010-148	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
130	квартира	279	59,6	50-50-09/006/2010-149	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
131	квартира	280	206,7	50-50-09/006/2010-150	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
132	квартира	281	137,7	50-50-09/006/2010-151	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог
133	квартира	282	94,3	50-50-09/006/2010-152	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
134	квартира	283	59,6	50-50-09/006/2010-153	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
135	квартира	284	59,6	50-50-09/006/2010-154	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
136	квартира	285	206,7	50-50-09/006/2010-155	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
137	квартира	286	137,7	50-50-09/006/2010-156	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог
138	квартира	287	94,3	50-50-09/006/2010-157	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
139	квартира	288	59,6	50-50-09/006/2010-158	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
140	квартира	289	59,6	50-50-09/006/2010-159	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
141	квартира	290	206,7	50-50-09/006/2010-160	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
142	квартира	292	94,3	50-50-09/006/2010-162	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
143	квартира	293	59,6	50-50-09/006/2010-163	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
144	квартира	294	59,6	50-50-09/006/2010-164	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
145	квартира	295	206,7	50-50-09/006/2010-165	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
146	квартира	296	137,7	50-50-09/006/2010-166	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог
147	квартира	297	94,3	50-50-09/006/2010-184	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
148	квартира	298	59,6	50-50-09/006/2010-185	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
149	квартира	299	59,6	50-50-09/006/2010-186	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
150	квартира	300	206,7	50-50-09/006/2010-187	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
151	квартира	303	59,6	50-50-09/006/2010-190	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
152	квартира	304	59,6	50-50-09/006/2010-191	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
153	квартира	305	206,7	50-50-09/006/2010-192	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
154	квартира	306	137,7	50-50-09/006/2010-193	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог
155	квартира	307	94,3	50-50-09/006/2010-194	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
156	квартира	308	59,6	50-50-09/006/2010-195	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
157	квартира	309	59,6	50-50-09/006/2010-196	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
158	квартира	310	206,7	50-50-09/006/2010-197	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
159	квартира	311	137,7	50-50-09/006/2010-198	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог
160	квартира	312	94,3	50-50-09/006/2010-199	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
161	квартира	313	59,6	50-50-09/006/2010-200	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
162	квартира	314	59,6	50-50-09/006/2010-201	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
163	квартира	315	206,7	50-50-09/006/2010-202	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
164	квартира	316	137,7	50-50-09/006/2010-203	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог
165	квартира	317	94,3	50-50-09/006/2010-271	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
166	квартира	318	59,6	50-50-09/006/2010-272	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
167	квартира	319	59,6	50-50-09/006/2010-273	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
168	квартира	320	206,7	50-50-09/006/2010-274	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
169	квартира	321	137,7	50-50-09/006/2010-275	ООО "Ирон интернейшнл"	1 976 591	залог



№ п/п	Наименование объекта	№ помещения/ квартиры	Общая площадь помещения, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.	Обременение
1	2	3	4	5	6	7	8
170	квартира	322	94,3	50-50-09/006/2010-276	ООО "Ирон интернейшнл"	1 353 613	залог
171	квартира	323	59,6	50-50-09/006/2010-277	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
172	квартира	324	59,6	50-50-09/006/2010-278	ООО "Ирон интернейшнл"	855 518	залог
173	квартира	325	206,7	50-50-09/006/2010-279	ООО "Ирон интернейшнл"	2 967 040	залог
174	квартира	326	180,5	50-50-09/006/2010-280	ООО "Ирон интернейшнл"	2 590 957	залог
ИТОГО (Объект № 1):		174	19 298,1			277 011 318	
Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2)							
1	нежилое помещение	помещение I	158,0	50-50-09/047/2010-448	ООО "Ирон интернейшнл"	2 132 806	залог
2	нежилое помещение	помещение II	135,2	50-50-09/047/2010-449	ООО "Ирон интернейшнл"	1 825 034	залог
3	нежилое помещение	помещение III	126,0	50-50-09/047/2010-450	ООО "Ирон интернейшнл"	1 700 846	залог
4	нежилое помещение	помещение IV	179,9	50-50-09/261/2010-001	ООО "Ирон интернейшнл"	2 428 430	залог
5	нежилое помещение	помещение V	176,7	50-50-09/261/2010-002	ООО "Ирон интернейшнл"	2 385 234	залог
6	нежилое помещение	помещение VII	257,8	50-50-09/261/2010-045	ООО "Ирон интернейшнл"	3 479 984	залог
7	нежилое помещение	помещение VIII	143,9	50-50-09/261/2010-046	ООО "Ирон интернейшнл"	1 942 474	залог
8	нежилое помещение	помещение IX	133,6	50-50-09/261/2010-047	ООО "Ирон интернейшнл"	1 803 436	залог
9	нежилое помещение	помещение X	224,5	50-50-09/261/2010-048	ООО "Ирон интернейшнл"	3 030 475	залог
10	нежилое помещение	помещение VI	251,8	50-50-09/261/2010-049	ООО "Ирон интернейшнл"	3 398 992	залог
ИТОГО (Объект № 2):		10	1 787,4			24 127 710	
Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3)							
1	нежилое помещение	техподвал-паркинг	3 025,3	50-50-98/047/2010-430	ООО "Ирон интернейшнл"	7 581 491	залог
2	нежилое помещение	тех.подвал	698,6	50-50-09/047/2010-429	ООО "Ирон интернейшнл"	6 884 078	залог
3	нежилое помещение	технический этаж	658,4	50-50-09/062/2010-065	ООО "Ирон интернейшнл"	7 198 951	залог
4	нежилое помещение	технический этаж	911,3	50-50-09/062/2010-066	ООО "Ирон интернейшнл"	9 964 161	залог
5	нежилое помещение	технический этаж	652,7	50-50-09/062/2010-067	ООО "Ирон интернейшнл"	7 136 627	залог
6	нежилое помещение	технический этаж	602,9	50-50-09/051/2010-282	ООО "Ирон интернейшнл"	6 592 113	залог
7	нежилое помещение	техподвал	475,3	50-50-09/047/2010-431	ООО "Ирон интернейшнл"	4 683 656	залог
8	нежилое помещение	техподвал	528,6	50-50-09/047/2010-432	ООО "Ирон интернейшнл"	5 208 880	залог
9	нежилое помещение	техподвал	526,4	50-50-09/047/2010-433	ООО "Ирон интернейшнл"	5 187 201	залог
ИТОГО (Объект № 3):		9	5 054,2			60 437 160	
ВСЕГО:			26 139,7			361 576 188	



ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общая информация о проведении оценки	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3). (Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 06-А-(Б)/15 от 14 августа 2015 года)
<i>Оцениваемые имущественные права на объект оценки</i>	Право собственности
<i>Цель и назначение (задачи) оценки</i>	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Предполагаемое использование</i>	Текущее назначение
<i>Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта</i>	Текущее использование
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1) – ипотека . Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2) – ипотека . Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3) – ипотека .
<i>Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата (проведения) оценки</i>	01 августа 2015 г.
<i>Дата осмотра</i>	30 июля 2015 г.
<i>Период проведения оценочных работ</i>	30 июля 2015 г. – 01 сентября 2015 г.
<i>Дата составления Отчета</i>	01 сентября 2015 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком. Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась. Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку.
<i>Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке</i>	Решением Арбитражного суда Московской области от 02.09.2013г. по делу № А41-52466/12 ООО «ИРОН интернешнл» (ИНН/ОГРН 7707311003/1027707005897) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Рошин М.М.



2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ИРОН интернешнл»
Сокращенное наименование	ООО «ИРОН интернешнл»
ОГРН	1027707005897
Дата присвоения ОГРН	07.10.2002 г.
Местонахождение	141500, Московская обл., Солнечногорский р-н, п. Смирновка-2
Руководитель	Конкурсный управляющий Рошин Михаил Михайлович

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (-КАХ), РАБОТАЮЩЕМ (-ЩИХ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия, имя, отчество	Штрикунова Марина Михайловна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1774, дата включения в реестр 01.02.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> .
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ИП № 926665 от 07.04.2006г. Институт профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1011 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 9-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 03 от 01.01.2011 г., заключенный между Штрикуновой М.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: организационно-правовая форма полное наименование ОГРН, дата присвоения ОГРН местонахождение	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21 08. 2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2
Фамилия, имя, отчество	Лебедева Ольга Михайловна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> .
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1009 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 12-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г.,



	заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2
<i>Фамилия, имя, отчество</i>	Шаша Виктория Александровна
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> .
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1010 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 10-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2



3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

(Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Стоимость – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.07.2007 года).

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.07.2007 года).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на действительную дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.



Оценщик – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

Отчет об оценке – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1).

Предмет оценки – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

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

Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

Полное право собственности – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

Полезность – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для жилья, труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.



Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и прочим ценообразующим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Фактор стоимости – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вводятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления объекта на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения с ним сделки.

Ставка дисконтирования – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Арендная плата – плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установлен-



ная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Владение – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Пользование – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Право пользования имуществом - это право извлекать из имущества его полезные свойства. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ¹

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

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

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

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Этапы процесса оценки

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотариальных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

¹Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256.



Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.
- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.



- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Все оцениваемое имущество ООО «ИРОН интернешнл» находится в залоге у ООО «АМТ Банк» (в настоящее время ООО «СЛАВИНВЕСТБАНК») в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору № В/00/07/0038 от 16.02.2012 г. и ряда дополнительных соглашений к нему. На основании Определения Арбитражного суда Московской области от 28.02.2014г. по делу № А41-52466/12 требование кредитора ООО «АМТ Банк» включено в третью очередь банкротства – ООО «ИРОН интернешнл», как обеспеченное залогом имущества должника.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Предприятие (Заказчик) – собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения.

Учитывая выше сказанное, Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».



6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки);
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

ОЦЕНЩИКИ:

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный Оценщик, к.э.н.

Аттестованный Оценщик

Аттестованный Оценщик



М.М. Штрикунова

О.М. Лебедева

В.А. Шаша



7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-52466/12 от 02.09.2013г.;
2. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-52466/12 от 01.10.2014г. «О продлении сроков конкурсного производства»;
3. Устав ООО «ИРОН интернешнл» 4-я редакция от 03.02.2005г.;
4. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №002274595 от 07.10.2002г.;
5. Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 50 №006726259 от 01.08.2005г.;
6. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/001/2013-85063 от 23.09.2013г.;
7. Технический паспорт здания;
8. Реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений ООО «ИРОН интернешнл» по состоянию на 21.08.2015г.;
9. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-52466/12 от 02.06.2015г.;
10. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-52466/12 от 09.06.2015г.;
11. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-52466/12 от 09.06.2015г.;
12. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ № 5944/12 от 25.09.2012г.;
13. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-52466/12 от 29.01.2013г.;
14. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-52466/12 от 08.05.2013г.;
15. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-52466/12 от 28.02.2014г.;
16. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-52466/12 от 12.12.2013г.;
17. Разрешение на ввод объект в эксплуатацию № RU 50531105-07-09 от 27.08.2009г.;
18. Постановление от 03.09.2009г. №1957 «а»;
19. Информация сети Internet;
20. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.

**ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ**

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Вид данных	Источник получения
1	Аналитические обзоры и статьи:	Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) // http://www.economy.gov.ru/minec/main Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-апреле 2015 года. 01.06.2015 г. // http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150529 Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // http://minfin.ru/ru/ Центральный банк Российской Федерации // www.cbr.ru Федеральная служба государственной статистики // http://www.gks.ru/ Информационные статистические материалы о социально-экономическом положении регионов Российской Федерации (ежеквартально) Территориальный орган федеральной службы государственной статистики Инвестиционный паспорт региона. // http://info.minfin.ru/passportr.php Рейтинговое агентство «Эксперт РА» // http://raexpert.ru/database/regions/ Портал Statrielt (http://statrielt.ru) Аналитические материалы МЭР РФ, http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5 Материалы аналитического исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ» «Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (Март 2014 г.)» (http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95) Материалы аналитического исследования компании CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG) (http://theproperty.ru/pressroom/articles/307/) Информационный портал г. Солнечногорск http://solnecity.ru/ Письмо Минстроя России от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-08 о рекомендуемых Минстроем России к применению в II квартале 2015 года индексах, http://www.e-smeta.ru/index/739-index-minregion-smr-fer-ter-2kv2015 Статья «Парковки в новостройках Московского региона: цены и варианты покупки» (http://www.novostroy-m.ru/statyi/parkovki_v_novostroykah). А. В. Байковской «Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства» Материалы аналитического исследования Группы компаний «КОНТИ» «Обзор рынка недвижимости Москвы 1 квартал 2015» (http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf) http://maps.rosreestr.ru/Portal/ и др.
2	Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов	https://realty.yandex.ru/ http://okpzagorod.ru/ http://www.unibo.ru/ http://st-vest.ru/ http://www.domoved.su/ http://solnechnogorsk.sindom.ru/ http://www.eip.ru/ http://solgorsk.mosr.ru/ http://www.kvmetr.ru/ http://msk-obl.mtk.ru/ http://www.kvadroom.ru/ http://www.cian.ru/ http://anmb.ru/ http://msk.localmart.ru/ http://mskguru.ru/ http://www.novostroy-m.ru/statyi/parkovki_v_novostroykah http://moskovskij.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/?monthsOffset=12 http://solnechnogorsk.mestorator.ru/ http://www.cian.ru/ http://www.komesto.ru/ http://solnechnogorsk.naydidom.com/ https://www.avito.ru/ и др.



8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Все оцениваемое имущество ООО «ИРОН интернешнл» находится в залоге у ООО «АМТ Банк» (в настоящее время ООО «СЛАВИНВЕСТБАНК») в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору № В/00/07/0038 от 16.02.2012 г. и ряда дополнительных соглашений к нему. На основании Определения Арбитражного суда Московской области от 28.02.2014г. по делу № А41-52466/12 требование кредитора ООО «АМТ Банк» включено в третью очередь банкротства – ООО «ИРОН интернешнл», как обеспеченное залогом имущества должника.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Предприятие (Заказчик) – собственник и арендатор оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения.

Учитывая выше сказанное, Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.



СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки недвижимое имущество ООО «ИРОН интернешнл», в том числе:

- Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1);
- Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2);
- Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3).

Имущество, представленное к оценке, находится на балансе предприятия ООО «ИРОН интернешнл».

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Имущество, представленное к оценке, является жилыми и нежилыми помещениями 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»).

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50531105-07-09 от 27.08.2009 г. администрация Городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района дала разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором расположены объекты оценки. Постановлением от 03.09.2009г. №1957«а» администрация Солнечногорского муниципального района Московской обл. отменила разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50531105-07-09 от 27.08.2009 г., выданного администрацией Городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района Московской области ООО «ИРОН интернешнл». В качестве обоснования отзыва разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в Постановлении от 03.09.2009г. №1957«а» указано, что Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50531105-07-09 от 27.08.2009 г. было выдано ООО «ИРОН интернешнл» с нарушением требований частей 7, 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а также в связи с выявившимся несоблюдением технических условий, выразившемся в возведении объекта на городских водопроводных и канализационных сетях.

Указанный многоквартирный жилой дом возведен на земельном участке общей площадью 11 066 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0080101:0006, категория: земли поселений, вид разрешенного использования: под строительство многоквартирного дома.



Учитывая выше сказанное, в связи с отсутствием на дату оценки разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, многоквартирный жилой дом, в котором находятся жилые и нежилые помещения – объект настоящей оценки, на дату оценки является объектом незавершенного строительства. Обоснование данного вывода приведено ниже в разделе описывающем юридический статус объекта оценки. При этом, принимая во внимание будущее возможное использование объекта оценки – жилых и нежилых помещений, его можно отнести к рынку жилой недвижимости в части жилых помещений и рынку коммерческой недвижимости свободного назначения (помещений свободного назначения – ПСН) для нежилых помещений.

Таким образом, указанные выше объекты оценки представляют собой помещения жилого и нежилого назначения, находящиеся в отдельно стоящем здании – многоквартирном жилом доме, возведенном на земельном участке общей площадью 11 066 кв. м (кадастровый номер: 50:09:0080101:0006), расположенном по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24 (ВОК «Выстрел»).

ТАБЛИЦА 1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	Инв. №	Кол-во	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
1	Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м (Объект № 1)	Объект незавершенного строительства (строительные работы остановлены в 2009г.)	н/д	174 пом.	н/д	н/д
2	Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2)	Объект незавершенного строительства (строительные работы остановлены в 2009г.)	н/д	10 пом.	н/д	н/д
3	Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3)	Объект незавершенного строительства (строительные работы остановлены в 2009г.)	н/д	1 пом. паркинга + 8 пом.	н/д	н/д
Итого:				203 пом.		

Источник: Данные Заказчика

ТАБЛИЦА 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПОСТАТЕЙНО

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры	Общая площадь квартиры, кв. м	кадастровый (условный) номер	Правообладатель (в соответствии с выпиской из ЕГРП от 23.09.2013г.)	Обременение
Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1)						
1	квартира	1	189,8	50-50-09/114/2009-087	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
2	квартира	7	189,8	50-50-09/105/2009-351	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
3	квартира	13	189,8	50-50-09/115/2009-068	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
4	квартира	16	65,0	20-50-09/109/2009-380	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
5	квартира	18	151,0	50-50-09/109/2009-382	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
6	квартира	19	189,8	50-50-09/112/2009-258	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
7	квартира	24	151,0	50-50-98/004/2007-335	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
8	квартира	29	137,4	50-50-09/107/2009-310	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
9	квартира	30	151,0	50-50-09/107/2009-311	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
10	квартира	31	189,8	50-50-09/106/2009-380	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
11	квартира	32	114,4	50-50-09/113/2009-161	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
12	квартира	33	64,8	50-50-09/113/2009-162	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
13	квартира	34	65,0	50-50-09/113/2009-163	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
14	квартира	35	137,4	50-50-09/113/2009-164	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
15	квартира	36	151,0	50-50-09/113/2009-165	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
16	квартира	37	189,8	50-50-09/113/2009-166	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
17	квартира	38	114,4	50-50-09/113/2009-167	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
18	квартира	39	64,8	50-50-09/113/2009-168	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
19	квартира	40	65,0	50-50-09/113/2009-169	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
20	квартира	41	137,4	50-50-09/113/2009-170	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
21	квартира	42	151,0	50-50-09/113/2009-171	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
22	квартира	43	189,8	50-50-09/113/2009-172	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека



№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры	Общая площадь квартиры, кв. м	кадастровый (условный) номер	Правообладатель (в соответствии с выпиской из ЕГРП от 23.09.2013г.)	Обременение
23	квартира	44	114,4	50-50-09/113/2009-174	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
24	квартира	45	64,8	50-50-09/113/2009-175	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
25	квартира	46	65,0	50-50-09/006/2010-188	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
26	квартира	47	137,4	50-50-09/006/2010-189	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
27	квартира	48	151,0	50-50-09/113/2009-176	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
28	квартира	49	189,8	50-50-09/113/2009-177	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
29	квартира	50	114,4	50-50-09/113/2009-178	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
30	квартира	51	64,8	50-50-09/113/2009-179	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
31	квартира	52	65,0	50-50-09/113/2009-180	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
32	квартира	111	97,3	50-50-09/006/2010-032	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
33	квартира	112	56,0	50-50-09/006/2010-033	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
34	квартира	114	64,0	50-50-09/006/2010-035	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
35	квартира	116	156,4	50-50-09/006/2010-037	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
36	квартира	117	97,3	50-50-09/006/2010-048	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
37	квартира	118	56,0	50-50-09/006/2010-049	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
38	квартира	119	65,9	50-50-09/006/2010-050	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
39	квартира	120	64,0	50-50-09/006/2010-051	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
40	квартира	122	156,4	50-50-09/006/2010-053	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
41	квартира	123	97,3	50-50-09/006/2010-054	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
42	квартира	124	56,0	50-50-09/006/2010-055	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
43	квартира	125	65,9	50-50-09/006/2010-056	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
44	квартира	126	64,0	50-50-09/006/2010-057	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
45	квартира	127	132,8	50-50-09/006/2010-058	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
46	квартира	128	156,4	50-50-09/006/2010-059	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
47	квартира	129	97,3	50-50-09/006/2010-060	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
48	квартира	130	56,0	50-50-09/006/2010-061	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
49	квартира	131	65,9	50-50-09/006/2010-062	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
50	квартира	133	132,8	50-50-09/113/2009-152	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
51	квартира	134	156,4	50-50-09/006/2010-064	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
52	квартира	135	97,3	50-50-09/006/2010-065	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
53	квартира	136	56,0	50-50-09/006/2010-066	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
54	квартира	137	65,9	50-50-09/006/2010-067	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
55	квартира	138	64,0	50-50-09/006/2010-093	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
56	квартира	139	132,8	50-50-09/006/2010-094	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
57	квартира	140	156,4	50-50-09/006/2010-095	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
58	квартира	142	56,0	50-50-09/006/2010-097	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
59	квартира	143	65,9	50-50-09/006/2010-098	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
60	квартира	144	64,0	50-50-09/006/2010-099	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
61	квартира	145	132,8	50-50-09/006/2010-100	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
62	квартира	146	156,4	50-50-09/006/2010-101	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
63	квартира	149	65,9	50-50-09/006/2010-104	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
64	квартира	151	132,8	50-50-09/006/2010-106	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
65	квартира	152	156,4	50-50-09/006/2010-107	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
66	квартира	157	132,8	50-50-09/006/2010-112	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
67	квартира	158	156,4	50-50-09/006/2010-122	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
68	квартира	159	97,3	50-50-09/006/2010-123	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
69	квартира	163	163,0	50-50-09/006/2010-127	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
70	квартира	164	156,4	50-50-09/006/2010-128	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
71	квартира	165	97,3	50-50-09/006/2010-129	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
72	квартира	167	65,9	50-50-09/006/2010-131	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
73	квартира	168	64,0	50-50-09/006/2010-142	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
74	квартира	169	132,8	50-50-09/006/2010-143	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
75	квартира	170	191,7	50-50-09/006/2010-144	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
76	квартира	171	131,2	50-50-09/113/2009-283	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
77	квартира	172	64,5	50-50-09/113/2009-284	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
78	квартира	173	63,0	50-50-09/113/2009-285	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
79	квартира	174	82,6	50-50-09/113/2009-286	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
80	квартира	175	151,6	50-50-09/113/2009-287	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
81	квартира	176	82,7	50-50-09/113/2009-288	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
82	квартира	177	131,2	50-50-09/113/2009-289	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
83	квартира	178	64,5	50-50-09/113/2009-290	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
84	квартира	179	63,0	50-50-09/113/2009-291	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
85	квартира	180	82,6	50-50-09/113/2009-292	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
86	квартира	181	151,6	50-50-09/113/2009-293	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
87	квартира	182	82,7	50-50-09/113/2009-294	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
88	квартира	183	131,2	50-50-09/113/2009-295	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
89	квартира	184	64,5	50-50-09/113/2009-296	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
90	квартира	185	63,0	50-50-09/113/2009-297	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
91	квартира	186	82,6	50-50-09/113/2009-317	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека



№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры	Общая площадь квартиры, кв. м	кадастровый (условный) номер	Правообладатель (в соответствии с выпиской из ЕГРП от 23.09.2013г.)	Обременение
92	квартира	187	151,6	50-50-09/113/2009-318	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
93	квартира	204	82,6	50-50-09/113/2009-369	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
94	квартира	210	82,6	50-50-09/113/2009-375	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
95	квартира	215	63,0	50-50-09/113/2009-381	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
96	квартира	216	82,6	50-50-09/113/2009-382	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
97	квартира	217	151,6	50-50-09/113/2009-383	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
98	квартира	222	82,6	50-50-09/113/2009-388	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
99	квартира	223	151,6	50-50-09/113/2009-389	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
100	квартира	227	63,0	50-50-09/113/2009-393	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
101	квартира	228	82,6	50-50-09/113/2009-394	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
102	квартира	229	151,6	50-50-09/113/2009-395	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
103	квартира	233	63,0	50-50-09/113/2009-414	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
104	квартира	234	82,6	50-50-09/113/2009-415	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
105	квартира	235	151,6	50-50-09/113/2009-416	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
106	квартира	239	63,0	50-50-09/113/2009-420	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
107	квартира	240	82,6	50-50-09/113/2009-421	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
108	квартира	241	151,6	50-50-09/113/2009-422	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
109	квартира	245	63,0	50-50-09/113/2009-426	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
110	квартира	246	82,6	50-50-09/113/2009-427	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
111	квартира	247	151,6	50-50-09/113/2009-428	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
112	квартира	251	63,0	50-50-09/113/2009-432	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
113	квартира	252	82,6	50-50-09/113/2009-433	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
114	квартира	253	151,6	50-50-09/113/2009-434	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
115	квартира	255	189,0	50-50-09/113/2009-436	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
116	квартира	256	137,7	50-50-09/113/2009-240	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
117	квартира	257	94,3	50-50-09/113/2009-241	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
118	квартира	258	59,6	50-50-09/113/2009-242	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
119	квартира	259	59,6	50-50-09/113/2009-243	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
120	квартира	260	206,7	50-50-09/113/2009-244	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
121	квартира	265	206,7	50-50-09/113/2009-249	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
122	квартира	267	94,3	50-50-09/113/2009-251	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
123	квартира	270	206,7	50-50-09/113/2009-254	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
124	квартира	271	137,7	50-50-09/113/2009-255	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
125	квартира	272	94,3	50-50-09/113/2009-256	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
126	квартира	273	59,6	50-50-09/113/2009-257	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
127	квартира	274	59,6	50-50-09/113/2009-258	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
128	квартира	276	137,7	50-50-09/006/2010-146	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
129	квартира	278	59,6	50-50-09/006/2010-148	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
130	квартира	279	59,6	50-50-09/006/2010-149	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
131	квартира	280	206,7	50-50-09/006/2010-150	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
132	квартира	281	137,7	50-50-09/006/2010-151	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
133	квартира	282	94,3	50-50-09/006/2010-152	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
134	квартира	283	59,6	50-50-09/006/2010-153	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
135	квартира	284	59,6	50-50-09/006/2010-154	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
136	квартира	285	206,7	50-50-09/006/2010-155	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
137	квартира	286	137,7	50-50-09/006/2010-156	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
138	квартира	287	94,3	50-50-09/006/2010-157	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
139	квартира	288	59,6	50-50-09/006/2010-158	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
140	квартира	289	59,6	50-50-09/006/2010-159	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
141	квартира	290	206,7	50-50-09/006/2010-160	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
142	квартира	292	94,3	50-50-09/006/2010-162	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
143	квартира	293	59,6	50-50-09/006/2010-163	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
144	квартира	294	59,6	50-50-09/006/2010-164	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
145	квартира	295	206,7	50-50-09/006/2010-165	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
146	квартира	296	137,7	50-50-09/006/2010-166	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
147	квартира	297	94,3	50-50-09/006/2010-184	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
148	квартира	298	59,6	50-50-09/006/2010-185	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
149	квартира	299	59,6	50-50-09/006/2010-186	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
150	квартира	300	206,7	50-50-09/006/2010-187	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
151	квартира	303	59,6	50-50-09/006/2010-190	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
152	квартира	304	59,6	50-50-09/006/2010-191	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
153	квартира	305	206,7	50-50-09/006/2010-192	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
154	квартира	306	137,7	50-50-09/006/2010-193	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
155	квартира	307	94,3	50-50-09/006/2010-194	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
156	квартира	308	59,6	50-50-09/006/2010-195	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
157	квартира	309	59,6	50-50-09/006/2010-196	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
158	квартира	310	206,7	50-50-09/006/2010-197	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
159	квартира	311	137,7	50-50-09/006/2010-198	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
160	квартира	312	94,3	50-50-09/006/2010-199	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека



№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры	Общая площадь квартиры, кв. м	кадастровый (условный) номер	Правообладатель (в соответствии с выпиской из ЕГРП от 23.09.2013г.)	Обременение
161	квартира	313	59,6	50-50-09/006/2010-200	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
162	квартира	314	59,6	50-50-09/006/2010-201	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
163	квартира	315	206,7	50-50-09/006/2010-202	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
164	квартира	316	137,7	50-50-09/006/2010-203	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
165	квартира	317	94,3	50-50-09/006/2010-271	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
166	квартира	318	59,6	50-50-09/006/2010-272	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
167	квартира	319	59,6	50-50-09/006/2010-273	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
168	квартира	320	206,7	50-50-09/006/2010-274	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
169	квартира	321	137,7	50-50-09/006/2010-275	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
170	квартира	322	94,3	50-50-09/006/2010-276	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
171	квартира	323	59,6	50-50-09/006/2010-277	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
172	квартира	324	59,6	50-50-09/006/2010-278	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
173	квартира	325	206,7	50-50-09/006/2010-279	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
174	квартира	326	180,5	50-50-09/006/2010-280	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
ИТОГО жилые помещения:		174	19 298,1			
Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2)						
1	нежилое помещение	помещение I	158,0	50-50-09/047/2010-448	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
2	нежилое помещение	помещение II	135,2	50-50-09/047/2010-449	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
3	нежилое помещение	помещение III	126,0	50-50-09/047/2010-450	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
4	нежилое помещение	помещение IV	179,9	50-50-09/261/2010-001	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
5	нежилое помещение	помещение V	176,7	50-50-09/261/2010-002	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
6	нежилое помещение	помещение VII	257,8	50-50-09/261/2010-045	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
7	нежилое помещение	помещение VIII	143,9	50-50-09/261/2010-046	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
8	нежилое помещение	помещение IX	133,6	50-50-09/261/2010-047	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
9	нежилое помещение	помещение X	224,5	50-50-09/261/2010-048	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
10	нежилое помещение	помещение VI	251,8	50-50-09/261/2010-049	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
ИТОГО нежилые помещения:		10 пом.	1 787,4			
Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3)						
1	нежилое помещение	теподвал-паркинг	3 025,3	50-50-98/047/2010-430	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
2	нежилое помещение	тех.подвал	698,6	50-50-09/047/2010-429	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
3	нежилое помещение	технический этаж	658,4	50-50-09/062/2010-065	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
4	нежилое помещение	технический этаж	911,3	50-50-09/062/2010-066	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
5	нежилое помещение	технический этаж	652,7	50-50-09/062/2010-067	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
6	нежилое помещение	технический этаж	602,9	50-50-09/051/2010-282	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
7	нежилое помещение	техподвал	475,3	50-50-09/047/2010-431	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
8	нежилое помещение	техподвал	528,6	50-50-09/047/2010-432	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
9	нежилое помещение	техподвал	526,4	50-50-09/047/2010-433	ООО "ИРОН интернейшнл"	ипотека
ИТОГО нежилые помещения:		9	5 054,2			

Источник: Данные Заказчика



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ

Объект оценки:

- Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1);
- Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2);
- Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3).

Имущество, представленное к оценке, является жилыми и нежилыми помещениями 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»).

Указанный многоквартирный жилой дом возведен на земельном участке общей площадью 11 066 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0080101:0006, категория: земли поселений, вид разрешенного использования: под строительство многоквартирного дома.

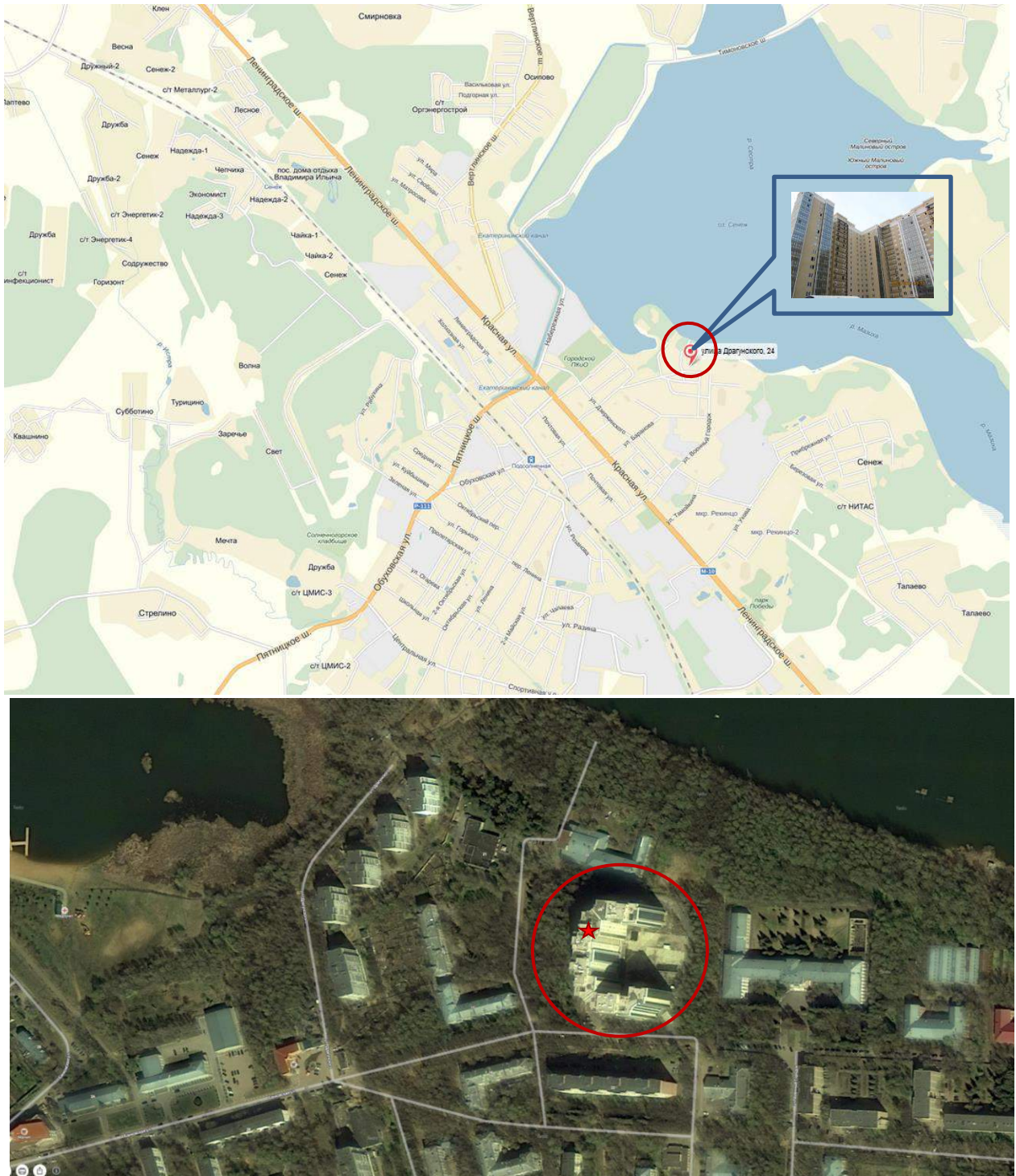
Многоквартирный жилой дом 24 расположен по ул. Драгунского, в центральной части г. Солнечногорск. Здание находится на второй линии домов ул. Драгунского и одним из торцов выходит на ул. Банковская. Дом находится примерно в 145 м от озера Сенеж, вблизи лесопарковой зоны, примыкающей к береговой зоне. В трехстах метрах от дома находится стадион «Выстрел».

Местоположение дома характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъезд к дому осуществляется с ул. Банковская. Окружение дома преимущественно многоэтажная жилая застройка, вблизи объекта отсутствуют крупные промышленные предприятия. Социальная и иная инфраструктура в месте расположения объекта хорошо развита.

Местонахождение объекта оценки по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24 на картах представлено ниже.



Рис. 1. ОБЗОРНАЯ И КРУПНОМАСШТАБНАЯ КАРТЫ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Объекты оценки:

- ★ Местонахождение (адрес) дома: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24

Источник: <http://maps.yandex.ru/>; <https://www.google.ru/maps/>



Город Солнечногорск²

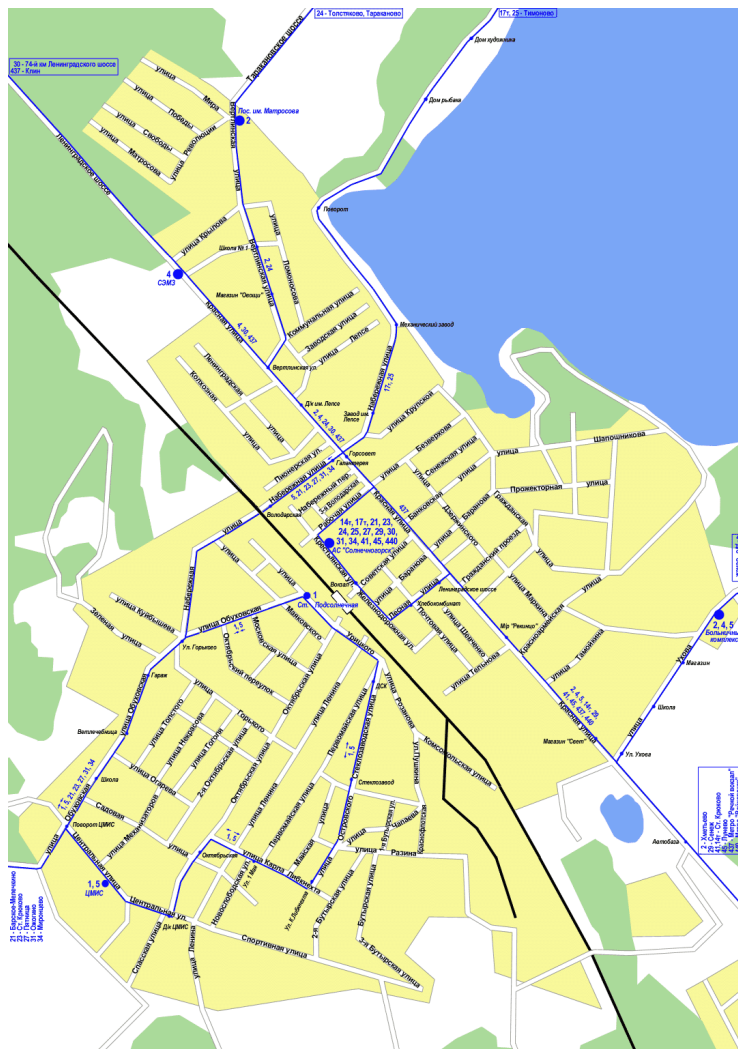


Солнечногорск — город в России, административный центр Солнечногорского района Московской области.

Расположен к северо-западу от Москвы (44 км от МКАД) на Клинско-Дмитровской гряде, на берегу озера Сенеж. Площадь города — 21 км².

26 декабря 1938 года Солнечногорск получил статус города и свое современное название.

КАРТА Г. СОЛНЕЧНОГОРСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



² Источник: По материалам сайтов: Информационный портал г. Солнечногорск <http://solncity.ru/>, Википедия

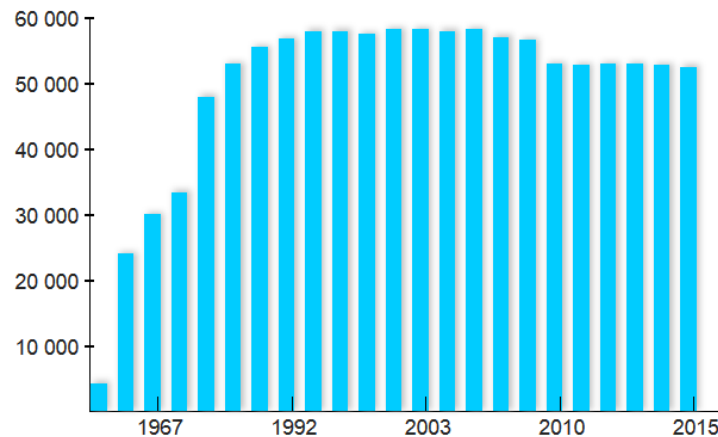
<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B5%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA>



Городское поселение Солнечногорск имеет общую границу с сельскими поселениями Солнечногорского муниципального района: Пешковское, Соколовское, Кривцовское, Смирновское.

Население г. Солнечногорск по состоянию на 1 января 2015 г. составляет 52 554 человек.

Численность населения г. Солнечногорск



По данным Яндекс.Работа средний уровень заработной платы жителей Солнечногорска и района составляет 33 000 руб.

По данным отдела государственной статистики Солнечногорского района на промышленных предприятиях городского поселения Солнечногорск занято 15 % работающих от общего количества занятых в экономике, 22 % занято в учреждениях здравоохранения и соц. обеспечения; 21 % занят в учреждениях образования; 8 % занято на предприятиях торговли и общественного питания; 5 % – на предприятиях транспорта и связи; 5 % – в отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

По территории городского поселения проходят важные транспортные пути: Октябрьская железная дорога, федеральная автодорога «Россия» (М10-Е 105), входящая в международные транспортные коридоры и соединяющая территорию района с городами Москвой, Тверью, Санкт-Петербургом, федеральная автотрасса Москва–Санкт-Петербург, автомагистраль областного значения – Пятницкое шоссе, а также автомобильные дороги: Солнечногорск-Тараканово-Новоселки, Тимоново-Федино-Мерзлово-Заовражье, Толстяково-Заовражье, Пески-Федотово, Мостки-Заовражье-Федино-Шахматово.

На территории городского поселения Солнечногорск находится водный объект – озеро Сенеж, который является крупнейшим водоемом общего пользования. Используется как зона рекреации. Исторически оно славится чистой водой и наличием всех необходимых условий для рекреационного водоиспользования. Однако негативное воздействие на водоем множества факторов (густозаселенная зона водосбора, непосредственная близость Хмелевского полигона ТБО, ливневые стоки, летние аномально высокие температурные условия, накопление донных отложений) создали условия для ухудшения микробиологических и гидрохимических показателей качества воды и экологической обстановки в целом. На сегодняшний день озеро Сенеж является водоемом федерального подчинения.



Городское поселение Солнечногорск имеет на своей территории месторождения общераспространенных полезных ископаемых: песчано-гравийного материала – в районе д. Загорье (площадь 2,3 га, запас – 286,4 тыс. м³), Хметьево (площадь 40,8 га, запас – 4000 тыс. м³); песков строительных – в районе д. Заовражье (площадь 23,8 га, запас – 1810 тыс. м³).

Выгодное транспортно-географическое положение городского поселения Солнечногорск, сформированная промышленно-производственная база, наличие высококвалифицированных кадров, резервы развития инженерной инфраструктуры, высокий природно-экологический потенциал являются благоприятным климатом для инвесторов.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые имущественные права: право собственности.

Решением Арбитражного суда Московской области от 02.09.2013г. по делу № А41-52466/12 ООО «ИРОН интернешнл» (ИНН/ОГРН 7707311003/1027707005897) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Рощин М.М.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «ИРОН интернешнл», на дату проведения оценки сведения о его остаточная балансовая стоимости отсутствуют.

Все оцениваемое имущество ООО «ИРОН интернешнл» находится в залоге у ООО «АМТ Банк» (в настоящее время ООО «СЛАВИНВЕСТБАНК») в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору № В/00/07/0038 от 16.02.2012 г. и ряда дополнительных соглашений к нему. На основании Определения Арбитражного суда Московской области от 28.02.2014г. по делу № А41-52466/12 требование кредитора ООО «АМТ Банк» включено в третью очередь банкротства – ООО «ИРОН интернешнл», как обеспеченное залогом имущества должника.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Права собственности на представленное к оценке имущество подтверждены документально, а именно Заказчик предоставил: выписку из ЕГРП, кадастровый паспорт на здание.

Имущество, представленное к оценке, является жилыми и нежилыми помещениями 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»).

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50531105-07-09 от 27.08.2009 г. администрация Городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района дала разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором расположены объекты оценки. Постановлением от 03.09.2009г. №1957«а» администрация Солнечногорского муниципального района Московской обл. отменила разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50531105-07-09 от 27.08.2009 г., выданного администрацией Городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района Московской области ООО «ИРОН интернешнл». В качестве обоснования отзыва разрешения на



ввод объекта в эксплуатацию в Постановлении от 03.09.2009г. №1957«а» указано, что Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50531105-07-09 от 27.08.2009 г. было выдано ООО «ИРОН интернешнл» с нарушением требований частей 7, 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а также в связи с выявившимся несоблюдением технических условий,выразившемся в возведении объекта на городских водопроводных и канализационных сетях.

Указанный многоквартирный жилой дом возведен на земельном участке общей площадью 11 066 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0080101:0006, категория: земли поселений, вид разрешенного использования: под строительство многоквартирного дома.

В связи с отсутствием на дату оценки разрешения на ввода объекта в эксплуатацию, многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), в котором находятся жилые и нежилые помещения – объект настоящей оценки, на дату оценки является объектом незавершенного строительства. В качестве обоснования отнесения данного жилого дома к категории незавершенного строительством объекта можно привести следующее.

На основании анализа действующего законодательства РФ можно выделить общие признаки объекта незавершенного строительства как недвижимого имущества и специальные признаки, позволяющие отграничить его от других недвижимых объектов. Объект незавершенного строительства должен отвечать двум признакам (ст. 130 ГК РФ):

- объект, прочно связанный с землей;
- его перемещение невозможно без несоразмерного ущерба его назначению.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ выделяют три типа недвижимости:

- «недвижимость по природе» – земля, участки недр;
- «недвижимость по закону» – движимые вещи, которые законодатель отнес к недвижимости: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;
- объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению – леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Объект незавершенного строительства причислен к третьему типу. Кроме того, характеристика объекта недвижимости сводится не только к указанным двум признакам: помимо фактических признаков, он должен быть прямо введен в гражданский оборот.

От зданий и сооружений объект незавершенного строительства отличает его незавершенность. Объектом незавершенным строительством является здание (сооружение), на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

Так, например, В. В. Витрянский пишет, что: «...как известно, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК РФ). В свою очередь, сама эта регистрация возможна только после окончания строительства здания (сооружения) и его готовности к использованию по прямому назначению. Данный при-



знак служит критерием для разграничения двух различных видов объектов недвижимости: зданий (сооружений) и незавершенных строительством объектов»³.

Практика применения законодательства о налогообложении и ведении бухгалтерского учета (например, п. 52 «Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств») также исходит из того, что объект не завершен строительством до момента государственной регистрации права собственности на него, то есть не может рассматриваться завершенным объектом недвижимости.

Однако государственная регистрация не удостоверяет возможности использовать объект по назначению, а лишь подтверждает наличие права собственности на недвижимое имущество за определенным лицом. Таким образом, момент завершения строительства нельзя связывать ни с государственной регистрацией, ни с возможностью его фактической эксплуатации, как, впрочем, ни с моментом окончания строительных работ.

Учитывая выше сказанное, более рациональным представляется использование юридического критерия, состоящего в удостоверении возможности эксплуатации объекта компетентным органом.

Отмечая отсутствие единого законодательного понятия объекта незавершенного строительства, некоторые юристы, например Д. С. Некрестьянов, считают, что под объектами незавершенного строительства следует понимать «...объекты недвижимости, строительство которых ведется, приостановлено, законсервировано или прекращено, но не осуществлено его принятие в эксплуатацию в установленном порядке».⁴

Существует другой взгляд на данный вопрос – совершенно неважно, законсервировано ли строительство, прекращены ли отношения между сторонами строительства, ведутся ли строительные работы возводящегося здания (сооружения), – до момента подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию он будет являться объектом незавершенного строительства.

Согласно ст. 25 ФЗ 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Тем самым, главным критерием разграничения понятий «создаваемый объект недвижимости» (объект незавершенного строительства) и «созданный объект недвижимого имущества» (объект, завершенный строительством) следует признать наличие «документов, подтверждающих факт его создания», т. е. разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, которое свидетельствует о том, что объект недвижимости готов к эксплуатации в соответствии с проектом и строительными нормативами.

Таким образом, для признания объекта незавершенного строительства недвижимым имуществом необходимо одновременно наличие трех признаков:

- соответствие двум признакам по ст. 130 ГК РФ;

³ Источник: Витрянский В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М., 2013. С. 183.

⁴ Источник: Некрестьянов Д. С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: Дис. канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 155.



- отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;
- создание или реконструкция здания (сооружения).

Резюмируя изложенное, можно сформулировать следующее определение: объект незавершенного строительства – это создаваемое или реконструируемое здание (сооружение) в установленном законодательством порядке, на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Учитывая все выше сказанное, а также тот факт, что Постановлением от 03.09.2009г. №1957«а» администрация Солнечногорского муниципального района Московской обл. отменила разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50531105-07-09 от 27.08.2009 г., выданное администрацией Городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района Московской области ООО «ИРОН интернешнл», можно заключить, что многоквартирный жилой дом, в котором расположены жилые и нежилые помещения – объект настоящей оценки, является на дату оценки объектом незавершенного строительства.

Указанный многоквартирный жилой дом отвечает всем трем признакам объекта незавершенного строительства, с учетом того, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию отменено. Кроме того, визуальный осмотр строения подтверждает, что строительные работы на объекте не были завершены в полном объеме в соответствии с проектом строительства, требуется существенная переделка здания для устранения имеющих место многочисленных дефектов, вызванных нарушениями при проведении строительных работ, а также естественными причинами, связанными с тем, что при остановке на данном объекте строительных работ в 2009 г. он не был должным образом законсервирован и не охранялся.

Таким образом, к многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24, должны применяться методы оценки для объектов незавершенных строительством.

Кроме того следует отметить, что земельный участок общей площадью 11 066 кв. м (кадастровый номер: 50:09:0080101:0006), на котором построен 17-ти этажный жилой дом, расположенный по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24, также являлся предметом судебного разбирательства.

Заместитель военного прокурора Московского военного округа (правопреемник заместителя военного прокурора Западного военного округа) и Министерство обороны Российской Федерации обратились в Арбитражный суд Московской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, специализированному государственному учреждению при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества» (далее – РФФИ) (правопреемнику Федерального агентства по управлению государственным имуществом), ООО «ИРОН интернешнл» о признании недействительным заключенного на основании распоряжения управления от 07.06.2004 № 139 между РФФИ и ООО «ИРОН интернешнл» договора от 28.06.2004 № Д/04-051/365 купли-продажи земельного участка площадью 11 066 кв. метров с кадастровым номером 50:09:008 01 01:0006, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, Высшие офицерские курсы «Выстрел», и обязанности ООО «ИРОН интернешнл» возвратить указанный земельный участок в собственность Российской Федерации.



Решением Арбитражного суда Московской области от 20.01.2009 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.06.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Московской области от 15.07.2010 иск удовлетворен.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2011 решение от 15.07.2010 отменено; суд признал недействительным договор от 28.06.2004 и обязал ООО «ИРОН интернешнл» возвратить Российской Федерации в лице Министерства обороны РФ указанный земельный участок, Росимущество – возвратить названному обществу денежные средства, уплаченные по упомянутому договору.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 03.02.2012 оставил постановление от 27.10.2011 без изменения.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации Постановлением № 5944/12 от 25.09.2012 г. отменил постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.02.2012 по делу № А41-13664/07 Арбитражного суда Московской области в части применения последствий ничтожности договора купли-продажи земельного участка. В мотивировочной части Постановления № 5944/12 от 25.09.2012 г. ВАС РФ указал, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Право общей долевой собственности на земельный участок возникает у собственников квартир вне зависимости от того, на государственной, муниципальной или частной земле осуществлялось строительство многоквартирного жилого дома. Возникновение права общей долевой собственности влечет прекращение прав прежнего собственника на земельный участок.

Таким образом, на дату оценки земельный участок, на котором построен 17-ти этажный жилой дом по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в указанном жилом доме.

Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество ООО «ИРОН интернешнл», а также сведения об юридическом статусе многоквартирного жилого дома, в котором расположены объекты оценки, и земельного участка под указанным домом, представлены в таблицах ниже (**Таблица 4, Таблица 5, Таблица 6**).



Информация о правообладателе, балансодержателе оцениваемого имущества представлена в таблице ниже (**Таблица 3**).

ТАБЛИЦА 3. ОФИЦИАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ИРОН интернешнл»
Сокращенное наименование	ООО «ИРОН интернешнл»
Адрес (местонахождение) юридического лица	141500, Московская обл., Солнечногорский р-н, п. Смирновка-2
Адрес фактического местонахождения (почтовый)	123242, г. Москва, а/я 39
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7707311003
Код причины постановки на учёт (КПП)	504401001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027707005897
Дата присвоения ОГРН	07.10.2002 г.
Наименование регистрирующего органа	Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 7 по Центральному административному округу г. Москвы
Отрасль по ОКВЭД	н/д
Уставный капитал, тыс. руб.	10 000 руб.
Единоличный исполнительный орган	Конкурсный управляющий Роцин М.М.
Состояние юридического лица	Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Источник: данные Заказчика

ТАБЛИЦА 4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Тип объекта	Земельный участок
Адрес (местонахождение)	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24
Кадастровый (или условный) номер	50:09:0080101:0006
Предыдущие номера	–
Вид разрешенного использования	Под строительство многоэтажного жилого дома
Категория земель	Земли населенных пунктов
Уточненная площадь	11 066 кв. м
Кадастровая стоимость	57 623 317,84 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)	5 207,24 руб./кв. м
Наименование правоустанавливающего документа	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 23.09.2013
Субъект права (правообладатель)	Собственники помещений многоквартирного жилого дома, построенного на земельном участке
Вид права	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного жилого дома, построенного на земельном участке
Форма права	Частная
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Лицо, в пользу которого установлены обременения	н/д
Инвентарный номер	н/д
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д
Остаточная стоимость, руб.	н/д
Улучшения	Застроен

Источник: Документы Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

ТАБЛИЦА 5 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗДАНИЕ

№ п/п	Наименование	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Литера, № на плане	Площадь общая, кв.м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Сущ. огранич. (обрем.) права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)
1	17-ти этажный жилой дом с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой	н/д	н/д	н/д	50:09:08:0229:001	А, А*	52 016	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	Право собственности оформлена на отдельные жилые и нежилые помещения	ипотека	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	Собственники отдельных жилых и нежилых помещений, на объекты общего пользования существует общая долевая собственность
Итого:							52 016					

Источник: документация Заказчика

ТАБЛИЦА 6 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ (ПОСТАТЕЙНО)

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Адрес (местонахождение)	Субъект права (правообладатель)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Обременение*
Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1)									
1	квартира	1	189,8	50-50-09/114/2009-087	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
2	квартира	7	189,8	50-50-09/105/2009-351	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
3	квартира	13	189,8	50-50-09/115/2009-068	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
4	квартира	16	65,0	20-50-09/109/2009-380	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
5	квартира	18	151,0	50-50-09/109/2009-382	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
6	квартира	19	189,8	50-50-09/112/2009-258	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
7	квартира	24	151,0	50-50-98/004/2007-335	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
8	квартира	29	137,4	50-50-09/107/2009-310	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
9	квартира	30	151,0	50-50-09/107/2009-311	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
10	квартира	31	189,8	50-50-09/106/2009-380	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
11	квартира	32	114,4	50-50-09/113/2009-161	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
12	квартира	33	64,8	50-50-09/113/2009-162	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
13	квартира	34	65,0	50-50-09/113/2009-163	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
14	квартира	35	137,4	50-50-09/113/2009-164	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
15	квартира	36	151,0	50-50-09/113/2009-165	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/ помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Адрес (местонахождение)	Субъект права (правообладатель)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Обременение*
16	квартира	37	189,8	50-50-09/113/2009-166	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
17	квартира	38	114,4	50-50-09/113/2009-167	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
18	квартира	39	64,8	50-50-09/113/2009-168	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
19	квартира	40	65,0	50-50-09/113/2009-169	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
20	квартира	41	137,4	50-50-09/113/2009-170	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
21	квартира	42	151,0	50-50-09/113/2009-171	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
22	квартира	43	189,8	50-50-09/113/2009-172	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
23	квартира	44	114,4	50-50-09/113/2009-174	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
24	квартира	45	64,8	50-50-09/113/2009-175	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
25	квартира	46	65,0	50-50-09/006/2010-188	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
26	квартира	47	137,4	50-50-09/006/2010-189	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
27	квартира	48	151,0	50-50-09/113/2009-176	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
28	квартира	49	189,8	50-50-09/113/2009-177	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
29	квартира	50	114,4	50-50-09/113/2009-178	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
30	квартира	51	64,8	50-50-09/113/2009-179	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
31	квартира	52	65,0	50-50-09/113/2009-180	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
32	квартира	111	97,3	50-50-09/006/2010-032	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
33	квартира	112	56,0	50-50-09/006/2010-033	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
34	квартира	114	64,0	50-50-09/006/2010-035	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
35	квартира	116	156,4	50-50-09/006/2010-037	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
36	квартира	117	97,3	50-50-09/006/2010-048	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
37	квартира	118	56,0	50-50-09/006/2010-049	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
38	квартира	119	65,9	50-50-09/006/2010-050	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/ помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Адрес (местонахождение)	Субъект права (правообладатель)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Обременение*
39	квартира	120	64,0	50-50-09/006/2010-051	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
40	квартира	122	156,4	50-50-09/006/2010-053	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
41	квартира	123	97,3	50-50-09/006/2010-054	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
42	квартира	124	56,0	50-50-09/006/2010-055	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
43	квартира	125	65,9	50-50-09/006/2010-056	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
44	квартира	126	64,0	50-50-09/006/2010-057	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
45	квартира	127	132,8	50-50-09/006/2010-058	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
46	квартира	128	156,4	50-50-09/006/2010-059	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
47	квартира	129	97,3	50-50-09/006/2010-060	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
48	квартира	130	56,0	50-50-09/006/2010-061	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
49	квартира	131	65,9	50-50-09/006/2010-062	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
50	квартира	133	132,8	50-50-09/113/2009-152	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
51	квартира	134	156,4	50-50-09/006/2010-064	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
52	квартира	135	97,3	50-50-09/006/2010-065	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
53	квартира	136	56,0	50-50-09/006/2010-066	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
54	квартира	137	65,9	50-50-09/006/2010-067	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
55	квартира	138	64,0	50-50-09/006/2010-093	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
56	квартира	139	132,8	50-50-09/006/2010-094	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
57	квартира	140	156,4	50-50-09/006/2010-095	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
58	квартира	142	56,0	50-50-09/006/2010-097	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
59	квартира	143	65,9	50-50-09/006/2010-098	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
60	квартира	144	64,0	50-50-09/006/2010-099	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
61	квартира	145	132,8	50-50-09/006/2010-100	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/ помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Адрес (местонахождение)	Субъект права (правообладатель)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Обременение*
62	квартира	146	156,4	50-50-09/006/2010-101	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
63	квартира	149	65,9	50-50-09/006/2010-104	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
64	квартира	151	132,8	50-50-09/006/2010-106	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
65	квартира	152	156,4	50-50-09/006/2010-107	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
66	квартира	157	132,8	50-50-09/006/2010-112	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
67	квартира	158	156,4	50-50-09/006/2010-122	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
68	квартира	159	97,3	50-50-09/006/2010-123	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
69	квартира	163	163,0	50-50-09/006/2010-127	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
70	квартира	164	156,4	50-50-09/006/2010-128	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
71	квартира	165	97,3	50-50-09/006/2010-129	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
72	квартира	167	65,9	50-50-09/006/2010-131	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
73	квартира	168	64,0	50-50-09/006/2010-142	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
74	квартира	169	132,8	50-50-09/006/2010-143	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
75	квартира	170	191,7	50-50-09/006/2010-144	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
76	квартира	171	131,2	50-50-09/113/2009-283	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
77	квартира	172	64,5	50-50-09/113/2009-284	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
78	квартира	173	63,0	50-50-09/113/2009-285	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
79	квартира	174	82,6	50-50-09/113/2009-286	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
80	квартира	175	151,6	50-50-09/113/2009-287	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
81	квартира	176	82,7	50-50-09/113/2009-288	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
82	квартира	177	131,2	50-50-09/113/2009-289	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
83	квартира	178	64,5	50-50-09/113/2009-290	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
84	квартира	179	63,0	50-50-09/113/2009-291	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/ помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Адрес (местонахождение)	Субъект права (правообладатель)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Обременение*
85	квартира	180	82,6	50-50-09/113/2009-292	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
86	квартира	181	151,6	50-50-09/113/2009-293	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
87	квартира	182	82,7	50-50-09/113/2009-294	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
88	квартира	183	131,2	50-50-09/113/2009-295	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
89	квартира	184	64,5	50-50-09/113/2009-296	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
90	квартира	185	63,0	50-50-09/113/2009-297	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
91	квартира	186	82,6	50-50-09/113/2009-317	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
92	квартира	187	151,6	50-50-09/113/2009-318	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
93	квартира	204	82,6	50-50-09/113/2009-369	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
94	квартира	210	82,6	50-50-09/113/2009-375	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
95	квартира	215	63,0	50-50-09/113/2009-381	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
96	квартира	216	82,6	50-50-09/113/2009-382	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
97	квартира	217	151,6	50-50-09/113/2009-383	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
98	квартира	222	82,6	50-50-09/113/2009-388	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
99	квартира	223	151,6	50-50-09/113/2009-389	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
100	квартира	227	63,0	50-50-09/113/2009-393	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
101	квартира	228	82,6	50-50-09/113/2009-394	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
102	квартира	229	151,6	50-50-09/113/2009-395	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
103	квартира	233	63,0	50-50-09/113/2009-414	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
104	квартира	234	82,6	50-50-09/113/2009-415	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
105	квартира	235	151,6	50-50-09/113/2009-416	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
106	квартира	239	63,0	50-50-09/113/2009-420	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
107	квартира	240	82,6	50-50-09/113/2009-421	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/ помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Адрес (местонахождение)	Субъект права (правообладатель)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Обременение*
108	квартира	241	151,6	50-50-09/113/2009-422	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
109	квартира	245	63,0	50-50-09/113/2009-426	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
110	квартира	246	82,6	50-50-09/113/2009-427	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
111	квартира	247	151,6	50-50-09/113/2009-428	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
112	квартира	251	63,0	50-50-09/113/2009-432	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
113	квартира	252	82,6	50-50-09/113/2009-433	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
114	квартира	253	151,6	50-50-09/113/2009-434	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
115	квартира	255	189,0	50-50-09/113/2009-436	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
116	квартира	256	137,7	50-50-09/113/2009-240	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
117	квартира	257	94,3	50-50-09/113/2009-241	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
118	квартира	258	59,6	50-50-09/113/2009-242	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
119	квартира	259	59,6	50-50-09/113/2009-243	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
120	квартира	260	206,7	50-50-09/113/2009-244	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
121	квартира	265	206,7	50-50-09/113/2009-249	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
122	квартира	267	94,3	50-50-09/113/2009-251	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
123	квартира	270	206,7	50-50-09/113/2009-254	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
124	квартира	271	137,7	50-50-09/113/2009-255	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
125	квартира	272	94,3	50-50-09/113/2009-256	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
126	квартира	273	59,6	50-50-09/113/2009-257	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
127	квартира	274	59,6	50-50-09/113/2009-258	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
128	квартира	276	137,7	50-50-09/006/2010-146	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
129	квартира	278	59,6	50-50-09/006/2010-148	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
130	квартира	279	59,6	50-50-09/006/2010-149	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Адрес (местонахождение)	Субъект права (правообладатель)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Обременение*
131	квартира	280	206,7	50-50-09/006/2010-150	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
132	квартира	281	137,7	50-50-09/006/2010-151	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
133	квартира	282	94,3	50-50-09/006/2010-152	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
134	квартира	283	59,6	50-50-09/006/2010-153	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
135	квартира	284	59,6	50-50-09/006/2010-154	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
136	квартира	285	206,7	50-50-09/006/2010-155	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
137	квартира	286	137,7	50-50-09/006/2010-156	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
138	квартира	287	94,3	50-50-09/006/2010-157	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
139	квартира	288	59,6	50-50-09/006/2010-158	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
140	квартира	289	59,6	50-50-09/006/2010-159	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
141	квартира	290	206,7	50-50-09/006/2010-160	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
142	квартира	292	94,3	50-50-09/006/2010-162	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
143	квартира	293	59,6	50-50-09/006/2010-163	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
144	квартира	294	59,6	50-50-09/006/2010-164	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
145	квартира	295	206,7	50-50-09/006/2010-165	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
146	квартира	296	137,7	50-50-09/006/2010-166	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
147	квартира	297	94,3	50-50-09/006/2010-184	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
148	квартира	298	59,6	50-50-09/006/2010-185	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
149	квартира	299	59,6	50-50-09/006/2010-186	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
150	квартира	300	206,7	50-50-09/006/2010-187	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
151	квартира	303	59,6	50-50-09/006/2010-190	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
152	квартира	304	59,6	50-50-09/006/2010-191	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
153	квартира	305	206,7	50-50-09/006/2010-192	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/ помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Адрес (местонахождение)	Субъект права (правообладатель)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Обременение*
154	квартира	306	137,7	50-50-09/006/2010-193	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
155	квартира	307	94,3	50-50-09/006/2010-194	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
156	квартира	308	59,6	50-50-09/006/2010-195	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
157	квартира	309	59,6	50-50-09/006/2010-196	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
158	квартира	310	206,7	50-50-09/006/2010-197	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
159	квартира	311	137,7	50-50-09/006/2010-198	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
160	квартира	312	94,3	50-50-09/006/2010-199	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
161	квартира	313	59,6	50-50-09/006/2010-200	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
162	квартира	314	59,6	50-50-09/006/2010-201	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
163	квартира	315	206,7	50-50-09/006/2010-202	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
164	квартира	316	137,7	50-50-09/006/2010-203	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
165	квартира	317	94,3	50-50-09/006/2010-271	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
166	квартира	318	59,6	50-50-09/006/2010-272	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
167	квартира	319	59,6	50-50-09/006/2010-273	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
168	квартира	320	206,7	50-50-09/006/2010-274	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
169	квартира	321	137,7	50-50-09/006/2010-275	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
170	квартира	322	94,3	50-50-09/006/2010-276	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
171	квартира	323	59,6	50-50-09/006/2010-277	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
172	квартира	324	59,6	50-50-09/006/2010-278	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
173	квартира	325	206,7	50-50-09/006/2010-279	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
174	квартира	326	180,5	50-50-09/006/2010-280	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
ИТОГО жилые помещения:		174	19 298,1						
Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2)									
1	нежилое помещение	помещение I	158,0	50-50-09/047/2010-448	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Адрес (местонахождение)	Субъект права (правообладатель)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Обременение*
2	нежилое помещение	помещение II	135,2	50-50-09/047/2010-449	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
3	нежилое помещение	помещение III	126,0	50-50-09/047/2010-450	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
4	нежилое помещение	помещение IV	179,9	50-50-09/261/2010-001	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
5	нежилое помещение	помещение V	176,7	50-50-09/261/2010-002	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
6	нежилое помещение	помещение VII	257,8	50-50-09/261/2010-045	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
7	нежилое помещение	помещение VIII	143,9	50-50-09/261/2010-046	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
8	нежилое помещение	помещение IX	133,6	50-50-09/261/2010-047	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
9	нежилое помещение	помещение X	224,5	50-50-09/261/2010-048	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
10	нежилое помещение	помещение VI	251,8	50-50-09/261/2010-049	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
ИТОГО нежилые помещения:		10 пом.	1 787,4						

Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3)

1	нежилое помещение	теподвал-паркинг	3 025,3	50-50-98/047/2010-430	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
2	нежилое помещение	тех.подвал	698,6	50-50-09/047/2010-429	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
3	нежилое помещение	технический этаж	658,4	50-50-09/062/2010-065	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
4	нежилое помещение	технический этаж	911,3	50-50-09/062/2010-066	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
5	нежилое помещение	технический этаж	652,7	50-50-09/062/2010-067	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
6	нежилое помещение	технический этаж	602,9	50-50-09/051/2010-282	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
7	нежилое помещение	техподвал	475,3	50-50-09/047/2010-431	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
8	нежилое помещение	техподвал	528,6	50-50-09/047/2010-432	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
9	нежилое помещение	техподвал	526,4	50-50-09/047/2010-433	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24	ООО "ИРОН интернейшнл"	сорственность	Выписка из ЕГРП № 01/001/2013-85063 от 20.09.2013г.	ипотека
ИТОГО нежилые помещения:		9	5 054,2						

* Основание: Ипотека (залог) в пользу:

ООО «АМТ Банк» (в настоящее время ООО «СЛАВИНВЕСТБАНК») по Кредитному договору № В/00/07/0038 от 16.02.2012 г. и ряда дополнительных соглашений к нему (Определение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2014г. по делу № А41-52466/12)

**КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Качественные и количественные характеристики объектов оценки, жилого дома, в котором они находятся, и земельного участка, на котором построено здание, определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра Оценщиками, и приведены ниже (**Таблица 7, Таблица 8, Таблица 9**).

Объект оценки:

- Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1);
- Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2);
- Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3).

Все оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности ООО «ИРОН интернешнл», является жилыми и нежилыми помещениями 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»).

По сведениям заказчика СМР на данном объекте приостановлены в 2009г. без выполнения работ по консервации объекта.

На дату оценки многоквартирный жилой дом, в котором расположены объекты оценки, является объектом незавершенного строительства.

Многokвартирный жилой дом возведен на земельном участке, общей площадью 11 066 кв. м (кадастровый номер: 50:09:0080101:0006). Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в указанном жилом доме.

Оценщики лично производили на дату оценки осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки).

В результате осмотра было выявлено, следующее:

- На момент проведения оценочных работ имущество, представленное к оценке, находится в целом в удовлетворительном состоянии.
- Объект оценки – жилые и нежилые помещения, расположены в многоквартирном жилом доме.
- Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24, представляет собой 17-ти этажный жилой дом с техническим чердаком, техническим подвалом и подземной, пристроенной к основному объему автостоянкой на 100 машиномест с надстройкой на уровне покрытия (предназначенной для устройства жилых



помещений), на дату оценки – недостроенный объект. СМР на данном объекте приостановлены в 2009г. без выполнения работ по консервации объекта, что привело к: дополнительному повреждению ограждающих конструкций, отдельных, ранее установленных оконных и дверных блоков; частичной замочке плит утепления на фасадах и их обрушению; коррозии металлических конструкций и обнажению участков арматуры; подтоплению подземной части здания и отдельных наземных помещений и т.д.

- Конструктивной схемой здания является монолитный железобетонный рамно-связевый безригельный каркас с плоскими безкапитальными перекрытиями и покрытием. Стены, колонны и пилоны жилого дома и пристройки выполнены из монолитного железобетона.
- Несущие конструкции, выполненные из монолитного железобетона, имеют на отдельных участках недостаточный защитный слой бетона, пустоты, каверны, сколы, обнаженную арматуру, которая подверглась коррозии.
- Вырубка оконных и дверных проемов осуществлялась непосредственно в монолитных железобетонных стенах, в отдельных местах это привело к повреждению рабочей арматуры, со временем подвергшейся коррозии, что является причиной снижения несущей способности конструкций.
- Имеются отклонения геометрических размеров от нормативных отдельных вырубленных проемов, а также колон и пилонов.
- Некачественно выполнены работы по устройству кровли на здании жилого дома и требуется ее переделка.
- Утепление стен фасада пенополистирольными и минерватными плитами выполнено с нарушением технологии (крепление в основном выполнено на монтажном клее вместо крепления дисковыми дюбелями, как предусмотрено проектом), вследствие чего на отдельных участках они обрушились. Для исключения дальнейшего обрушения требуется полная замена выполненной облицовки.
- Необходимо заменить поврежденные, ранее установленные оконные и дверные блоки.
- Повсеместно наблюдаются следы протечек, увлажнений, высолов, биологические повреждения.
- Во внутренних стенах (перегородках) в большом количестве имеются некачественно выполненные дверные перемычки. На поверхности стен наблюдаются трещины в штукатурном слое, бетонные поверхности имеют раковины, поры и обнажения арматуры, величина защитного слоя бетона менее нормативной, сплошная коррозия арматуры. Имеются разрушения участков перегородок.
- В помещениях здания, лоджиях, балконах, особенно в подвальной части строения наблюдается скопление и застой воды.
- Отделка подавляющей части помещений не выполнена даже в черновом варианте, отсутствует какая-либо отделка в большей части помещений общего пользования.



- В доме отсутствуют какие-либо коммуникации, не установлено необходимое для его обслуживания оборудование.
- Многие помещения дома загрязнены строительным и бытовым мусором.
- Указанные выше дефекты являются основными, в здании имеются и другие недостатки, влияющие на физическое состояние объектов оценки и снижающие их потребительские качества.
- Земельный участок вокруг дома не благоустроен.
- Объект оценки находится на второй линии домов ул. Драгунского, въезд осуществляется с ул. Банковская.
- Окружение объекта оценки имеет хорошо развитую инфраструктуру, характерную для центральной части г. Солнечногорска.

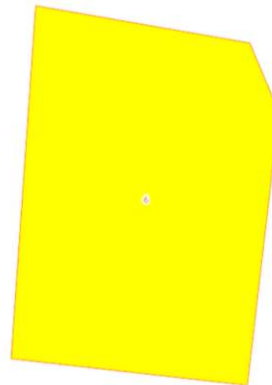
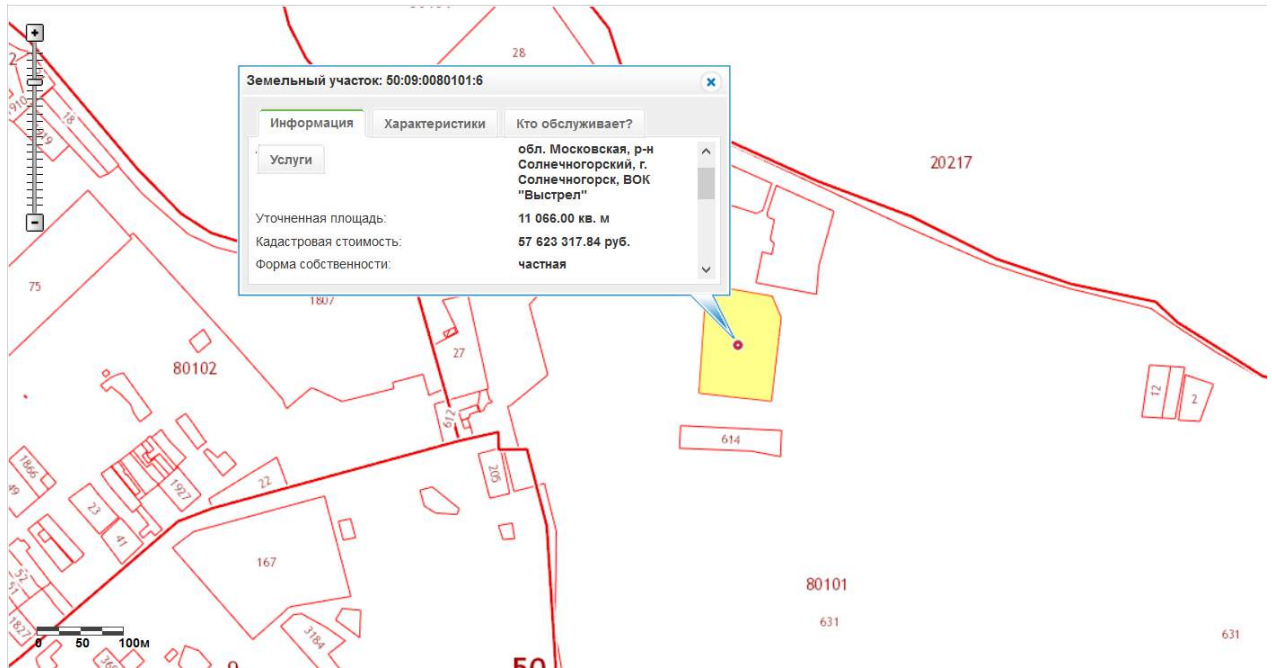
Таблица 7. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Тип объекта	Земельный участок
Адрес (местонахождение)	Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д. 24
Инвентарный номер	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Нет данных
Субъект права (правообладатель)	Собственники помещений многоквартирного жилого дома, построенного на земельном участке
Вид права	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного жилого дома, построенного на земельном участке
Форма права	Частная
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под строительство многоэтажного жилого дома
Кадастровый (или условный) номер	50:09:0080101:0006
Предыдущие номера	–
Площадь	11 066 кв. м
Кадастровая стоимость	57 623 317,84 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)	5 207,24 руб./кв. м
Форма земельного участка	Правильная форма (прямоугольная)
Рельеф земельного участка	Ровный
Наличие инженерных коммуникаций	На границе земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
Подъездные пути	Имеются дороги и дорожки с асфальтовым покрытием
Транспортная доступность	Хорошая
Улучшения земельного участка	17-ти этажный жилой дом с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Рис. 2. ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



План земельного участка 50:09:0080101:0006

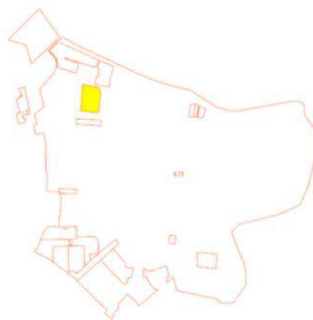
Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Рис. 3. План КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА, в ПРЕДЕЛАХ КОТОРОГО РАСПОЛОЖЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



План кадастрового квартала 50:09:0080101



План кадастрового квартала 50:09:0080101

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

Рис. 4. План ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, в ПРЕДЕЛАХ КОТОРОГО РАСПОЛОЖЕНО ЗДАНИЕ



 Границы земельного участка 50:09:0080101:0006

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Таблица 8. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗДАНИЯ

Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Дата ввода в экспл.	Год постройки	Назначение	Литера, № на плане	Площадь общая, кв.м	Объем строит., куб.м	Этажность	Общая площадь жилых помещ., кв. м	Общая площадь встроенно- пристроенных нежилых помещ., кв. м	Площадь общих коридоров и мест общ. пользова- ния, кв. м	Площадь общих помеще- ний для обслу- живания дома, кв. м	Характеристика объекта
17-ти этажный жилой дом с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой	незавершен строитель- ством	Работы остано- влены в 2009г.	Жилое + Нежилые ПСН и пристроенная автостоянка	А, А*	52 016	174 709	17	37 084,6	1784,7	5064,5	8 079,5	Фундамент: плоская монолитная железобетонная плита толщиной 1000 мм на естественном основании; Стены наружные: из монолитного железобетона и кладкой легких ячеистобетонных блоков (заполнение каркаса); Стены внутренние: кладка легких ячеистобетонных блоков и керамических камней; Перекрытия: межэтажные плиты перекрытий выполнены из монолитного железобетона толщиной 220 мм; Кровля: монолитная железобетонная плита толщиной 200 мм. Кровля устроена плоской с мембранной гидроизоляцией на полимерной основе, предусмотрен внутренний организованный водоотвод атмосферных осадков; Лестницы и площадки: из сборного железобетона или монолитные ж/бетонные, двухмаршевые; Полы: цементно-песчанная стяжка, покрытие керамической плиткой в местах общего пользования; Окна и двери: ПВХ с двухкамерным остеклением; Наружная отделка: Утепление из минераловатных плит и пенополистирола с последующим оштукатуриванием по ПВХ сетке, с уровня первого этажа выполнена отделка в виде керамогранитных плит и окраске по штукатурке – остальные участки стен; Внутренняя отделка: без отделки
Всего:					52 016	174 709		37 084,6	1 784,7	5 064,5	8 079,5	

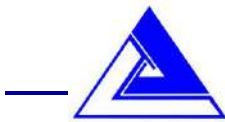
Источник: документация Заказчика

**Таблица 9. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/ помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Кол-во комнат	Отделка	Этаж
Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1)							
1	квартира	1	189,8	50-50-09/114/2009-087	свободная планировка	без отделки	2
2	квартира	7	189,8	50-50-09/105/2009-351	свободная планировка	без отделки	3
3	квартира	13	189,8	50-50-09/115/2009-068	свободная планировка	без отделки	4
4	квартира	16	65,0	20-50-09/109/2009-380	свободная планировка	без отделки	5
5	квартира	18	151,0	50-50-09/109/2009-382	свободная планировка	без отделки	5
6	квартира	19	189,8	50-50-09/112/2009-258	свободная планировка	без отделки	5
7	квартира	24	151,0	50-50-98/004/2007-335	свободная планировка	без отделки	6
8	квартира	29	137,4	50-50-09/107/2009-310	свободная планировка	без отделки	6
9	квартира	30	151,0	50-50-09/107/2009-311	свободная планировка	без отделки	7
10	квартира	31	189,8	50-50-09/106/2009-380	свободная планировка	без отделки	7
11	квартира	32	114,4	50-50-09/113/2009-161	свободная планировка	без отделки	7
12	квартира	33	64,8	50-50-09/113/2009-162	свободная планировка	без отделки	7
13	квартира	34	65,0	50-50-09/113/2009-163	свободная планировка	без отделки	7
14	квартира	35	137,4	50-50-09/113/2009-164	свободная планировка	без отделки	8
15	квартира	36	151,0	50-50-09/113/2009-165	свободная планировка	без отделки	8
16	квартира	37	189,8	50-50-09/113/2009-166	свободная планировка	без отделки	8
17	квартира	38	114,4	50-50-09/113/2009-167	свободная планировка	без отделки	8
18	квартира	39	64,8	50-50-09/113/2009-168	свободная планировка	без отделки	8
19	квартира	40	65,0	50-50-09/113/2009-169	свободная планировка	без отделки	8
20	квартира	41	137,4	50-50-09/113/2009-170	свободная планировка	без отделки	8
21	квартира	42	151,0	50-50-09/113/2009-171	свободная планировка	без отделки	8
22	квартира	43	189,8	50-50-09/113/2009-172	свободная планировка	без отделки	9
23	квартира	44	114,4	50-50-09/113/2009-174	свободная планировка	без отделки	9
24	квартира	45	64,8	50-50-09/113/2009-175	свободная планировка	без отделки	9
25	квартира	46	65,0	50-50-09/006/2010-188	свободная планировка	без отделки	9
26	квартира	47	137,4	50-50-09/006/2010-189	свободная планировка	без отделки	9
27	квартира	48	151,0	50-50-09/113/2009-176	свободная планировка	без отделки	10
28	квартира	49	189,8	50-50-09/113/2009-177	свободная планировка	без отделки	10
29	квартира	50	114,4	50-50-09/113/2009-178	свободная планировка	без отделки	10
30	квартира	51	64,8	50-50-09/113/2009-179	свободная планировка	без отделки	10
31	квартира	52	65,0	50-50-09/113/2009-180	свободная планировка	без отделки	11
32	квартира	111	97,3	50-50-09/006/2010-032	свободная планировка	без отделки	6
33	квартира	112	56,0	50-50-09/006/2010-033	свободная планировка	без отделки	6
34	квартира	114	64,0	50-50-09/006/2010-035	свободная планировка	без отделки	6
35	квартира	116	156,4	50-50-09/006/2010-037	свободная планировка	без отделки	7
36	квартира	117	97,3	50-50-09/006/2010-048	свободная планировка	без отделки	7
37	квартира	118	56,0	50-50-09/006/2010-049	свободная планировка	без отделки	7
38	квартира	119	65,9	50-50-09/006/2010-050	свободная планировка	без отделки	7
39	квартира	120	64,0	50-50-09/006/2010-051	свободная планировка	без отделки	7
40	квартира	122	156,4	50-50-09/006/2010-053	свободная планировка	без отделки	8
41	квартира	123	97,3	50-50-09/006/2010-054	свободная планировка	без отделки	8
42	квартира	124	56,0	50-50-09/006/2010-055	свободная планировка	без отделки	8
43	квартира	125	65,9	50-50-09/006/2010-056	свободная планировка	без отделки	8
44	квартира	126	64,0	50-50-09/006/2010-057	свободная планировка	без отделки	8
45	квартира	127	132,8	50-50-09/006/2010-058	свободная планировка	без отделки	9
46	квартира	128	156,4	50-50-09/006/2010-059	свободная планировка	без отделки	9
47	квартира	129	97,3	50-50-09/006/2010-060	свободная планировка	без отделки	9
48	квартира	130	56,0	50-50-09/006/2010-061	свободная планировка	без отделки	9
49	квартира	131	65,9	50-50-09/006/2010-062	свободная планировка	без отделки	9
50	квартира	133	132,8	50-50-09/113/2009-152	свободная планировка	без отделки	10
51	квартира	134	156,4	50-50-09/006/2010-064	свободная планировка	без отделки	10
52	квартира	135	97,3	50-50-09/006/2010-065	свободная планировка	без отделки	10
53	квартира	136	56,0	50-50-09/006/2010-066	свободная планировка	без отделки	10
54	квартира	137	65,9	50-50-09/006/2010-067	свободная планировка	без отделки	10
55	квартира	138	64,0	50-50-09/006/2010-093	свободная планировка	без отделки	10
56	квартира	139	132,8	50-50-09/006/2010-094	свободная планировка	без отделки	11
57	квартира	140	156,4	50-50-09/006/2010-095	свободная планировка	без отделки	11
58	квартира	142	56,0	50-50-09/006/2010-097	свободная планировка	без отделки	11
59	квартира	143	65,9	50-50-09/006/2010-098	свободная планировка	без отделки	11
60	квартира	144	64,0	50-50-09/006/2010-099	свободная планировка	без отделки	11
61	квартира	145	132,8	50-50-09/006/2010-100	свободная планировка	без отделки	12
62	квартира	146	156,4	50-50-09/006/2010-101	свободная планировка	без отделки	12
63	квартира	149	65,9	50-50-09/006/2010-104	свободная планировка	без отделки	12
64	квартира	151	132,8	50-50-09/006/2010-106	свободная планировка	без отделки	13
65	квартира	152	156,4	50-50-09/006/2010-107	свободная планировка	без отделки	13
66	квартира	157	132,8	50-50-09/006/2010-112	свободная планировка	без отделки	14
67	квартира	158	156,4	50-50-09/006/2010-122	свободная планировка	без отделки	14



№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/ помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Кол-во комнат	Отделка	Этаж
68	квартира	159	97,3	50-50-09/006/2010-123	свободная планировка	без отделки	14
69	квартира	163	163,0	50-50-09/006/2010-127	свободная планировка	без отделки	15
70	квартира	164	156,4	50-50-09/006/2010-128	свободная планировка	без отделки	15
71	квартира	165	97,3	50-50-09/006/2010-129	свободная планировка	без отделки	15
72	квартира	167	65,9	50-50-09/006/2010-131	свободная планировка	без отделки	15
73	квартира	168	64,0	50-50-09/006/2010-142	свободная планировка	без отделки	15
74	квартира	169	132,8	50-50-09/006/2010-143	свободная планировка	без отделки	17
75	квартира	170	191,7	50-50-09/006/2010-144	свободная планировка	без отделки	2
76	квартира	171	131,2	50-50-09/113/2009-283	свободная планировка	без отделки	2
77	квартира	172	64,5	50-50-09/113/2009-284	свободная планировка	без отделки	2
78	квартира	173	63,0	50-50-09/113/2009-285	свободная планировка	без отделки	2
79	квартира	174	82,6	50-50-09/113/2009-286	свободная планировка	без отделки	2
80	квартира	175	151,6	50-50-09/113/2009-287	свободная планировка	без отделки	2
81	квартира	176	82,7	50-50-09/113/2009-288	свободная планировка	без отделки	3
82	квартира	177	131,2	50-50-09/113/2009-289	свободная планировка	без отделки	3
83	квартира	178	64,5	50-50-09/113/2009-290	свободная планировка	без отделки	3
84	квартира	179	63,0	50-50-09/113/2009-291	свободная планировка	без отделки	3
85	квартира	180	82,6	50-50-09/113/2009-292	свободная планировка	без отделки	3
86	квартира	181	151,6	50-50-09/113/2009-293	свободная планировка	без отделки	3
87	квартира	182	82,7	50-50-09/113/2009-294	свободная планировка	без отделки	4
88	квартира	183	131,2	50-50-09/113/2009-295	свободная планировка	без отделки	4
89	квартира	184	64,5	50-50-09/113/2009-296	свободная планировка	без отделки	4
90	квартира	185	63,0	50-50-09/113/2009-297	свободная планировка	без отделки	4
91	квартира	186	82,6	50-50-09/113/2009-317	свободная планировка	без отделки	4
92	квартира	187	151,6	50-50-09/113/2009-318	свободная планировка	без отделки	4
93	квартира	204	82,6	50-50-09/113/2009-369	свободная планировка	без отделки	7
94	квартира	210	82,6	50-50-09/113/2009-375	свободная планировка	без отделки	8
95	квартира	215	63,0	50-50-09/113/2009-381	свободная планировка	без отделки	9
96	квартира	216	82,6	50-50-09/113/2009-382	свободная планировка	без отделки	9
97	квартира	217	151,6	50-50-09/113/2009-383	свободная планировка	без отделки	9
98	квартира	222	82,6	50-50-09/113/2009-388	свободная планировка	без отделки	10
99	квартира	223	151,6	50-50-09/113/2009-389	свободная планировка	без отделки	10
100	квартира	227	63,0	50-50-09/113/2009-393	свободная планировка	без отделки	11
101	квартира	228	82,6	50-50-09/113/2009-394	свободная планировка	без отделки	11
102	квартира	229	151,6	50-50-09/113/2009-395	свободная планировка	без отделки	11
103	квартира	233	63,0	50-50-09/113/2009-414	свободная планировка	без отделки	12
104	квартира	234	82,6	50-50-09/113/2009-415	свободная планировка	без отделки	12
105	квартира	235	151,6	50-50-09/113/2009-416	свободная планировка	без отделки	12
106	квартира	239	63,0	50-50-09/113/2009-420	свободная планировка	без отделки	13
107	квартира	240	82,6	50-50-09/113/2009-421	свободная планировка	без отделки	13
108	квартира	241	151,6	50-50-09/113/2009-422	свободная планировка	без отделки	13
109	квартира	245	63,0	50-50-09/113/2009-426	свободная планировка	без отделки	14
110	квартира	246	82,6	50-50-09/113/2009-427	свободная планировка	без отделки	14
111	квартира	247	151,6	50-50-09/113/2009-428	свободная планировка	без отделки	14
112	квартира	251	63,0	50-50-09/113/2009-432	свободная планировка	без отделки	15
113	квартира	252	82,6	50-50-09/113/2009-433	свободная планировка	без отделки	15
114	квартира	253	151,6	50-50-09/113/2009-434	свободная планировка	без отделки	15
115	квартира	255	189,0	50-50-09/113/2009-436	свободная планировка	без отделки	15
116	квартира	256	137,7	50-50-09/113/2009-240	свободная планировка	без отделки	2
117	квартира	257	94,3	50-50-09/113/2009-241	свободная планировка	без отделки	2
118	квартира	258	59,6	50-50-09/113/2009-242	свободная планировка	без отделки	2
119	квартира	259	59,6	50-50-09/113/2009-243	свободная планировка	без отделки	2
120	квартира	260	206,7	50-50-09/113/2009-244	свободная планировка	без отделки	3
121	квартира	265	206,7	50-50-09/113/2009-249	свободная планировка	без отделки	4
122	квартира	267	94,3	50-50-09/113/2009-251	свободная планировка	без отделки	4
123	квартира	270	206,7	50-50-09/113/2009-254	свободная планировка	без отделки	5
124	квартира	271	137,7	50-50-09/113/2009-255	свободная планировка	без отделки	5
125	квартира	272	94,3	50-50-09/113/2009-256	свободная планировка	без отделки	5
126	квартира	273	59,6	50-50-09/113/2009-257	свободная планировка	без отделки	5
127	квартира	274	59,6	50-50-09/113/2009-258	свободная планировка	без отделки	5
128	квартира	276	137,7	50-50-09/006/2010-146	свободная планировка	без отделки	6
129	квартира	278	59,6	50-50-09/006/2010-148	свободная планировка	без отделки	6
130	квартира	279	59,6	50-50-09/006/2010-149	свободная планировка	без отделки	6
131	квартира	280	206,7	50-50-09/006/2010-150	свободная планировка	без отделки	7
132	квартира	281	137,7	50-50-09/006/2010-151	свободная планировка	без отделки	7
133	квартира	282	94,3	50-50-09/006/2010-152	свободная планировка	без отделки	7
134	квартира	283	59,6	50-50-09/006/2010-153	свободная планировка	без отделки	7
135	квартира	284	59,6	50-50-09/006/2010-154	свободная планировка	без отделки	7
136	квартира	285	206,7	50-50-09/006/2010-155	свободная планировка	без отделки	8
137	квартира	286	137,7	50-50-09/006/2010-156	свободная планировка	без отделки	8



№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры/помещения	Общая площадь, кв. м	кадастровый (условный) номер	Кол-во комнат	Отделка	Этаж
138	квартира	287	94,3	50-50-09/006/2010-157	свободная планировка	без отделки	8
139	квартира	288	59,6	50-50-09/006/2010-158	свободная планировка	без отделки	8
140	квартира	289	59,6	50-50-09/006/2010-159	свободная планировка	без отделки	8
141	квартира	290	206,7	50-50-09/006/2010-160	свободная планировка	без отделки	8
142	квартира	292	94,3	50-50-09/006/2010-162	свободная планировка	без отделки	9
143	квартира	293	59,6	50-50-09/006/2010-163	свободная планировка	без отделки	9
144	квартира	294	59,6	50-50-09/006/2010-164	свободная планировка	без отделки	9
145	квартира	295	206,7	50-50-09/006/2010-165	свободная планировка	без отделки	10
146	квартира	296	137,7	50-50-09/006/2010-166	свободная планировка	без отделки	10
147	квартира	297	94,3	50-50-09/006/2010-184	свободная планировка	без отделки	10
148	квартира	298	59,6	50-50-09/006/2010-185	свободная планировка	без отделки	10
149	квартира	299	59,6	50-50-09/006/2010-186	свободная планировка	без отделки	10
150	квартира	300	206,7	50-50-09/006/2010-187	свободная планировка	без отделки	11
151	квартира	303	59,6	50-50-09/006/2010-190	свободная планировка	без отделки	11
152	квартира	304	59,6	50-50-09/006/2010-191	свободная планировка	без отделки	11
153	квартира	305	206,7	50-50-09/006/2010-192	свободная планировка	без отделки	12
154	квартира	306	137,7	50-50-09/006/2010-193	свободная планировка	без отделки	12
155	квартира	307	94,3	50-50-09/006/2010-194	свободная планировка	без отделки	12
156	квартира	308	59,6	50-50-09/006/2010-195	свободная планировка	без отделки	12
157	квартира	309	59,6	50-50-09/006/2010-196	свободная планировка	без отделки	12
158	квартира	310	206,7	50-50-09/006/2010-197	свободная планировка	без отделки	13
159	квартира	311	137,7	50-50-09/006/2010-198	свободная планировка	без отделки	13
160	квартира	312	94,3	50-50-09/006/2010-199	свободная планировка	без отделки	13
161	квартира	313	59,6	50-50-09/006/2010-200	свободная планировка	без отделки	13
162	квартира	314	59,6	50-50-09/006/2010-201	свободная планировка	без отделки	13
163	квартира	315	206,7	50-50-09/006/2010-202	свободная планировка	без отделки	13
164	квартира	316	137,7	50-50-09/006/2010-203	свободная планировка	без отделки	14
165	квартира	317	94,3	50-50-09/006/2010-271	свободная планировка	без отделки	14
166	квартира	318	59,6	50-50-09/006/2010-272	свободная планировка	без отделки	14
167	квартира	319	59,6	50-50-09/006/2010-273	свободная планировка	без отделки	14
168	квартира	320	206,7	50-50-09/006/2010-274	свободная планировка	без отделки	15
169	квартира	321	137,7	50-50-09/006/2010-275	свободная планировка	без отделки	15
170	квартира	322	94,3	50-50-09/006/2010-276	свободная планировка	без отделки	15
171	квартира	323	59,6	50-50-09/006/2010-277	свободная планировка	без отделки	15
172	квартира	324	59,6	50-50-09/006/2010-278	свободная планировка	без отделки	15
173	квартира	325	206,7	50-50-09/006/2010-279	свободная планировка	без отделки	17
174	квартира	326	180,5	50-50-09/006/2010-280	свободная планировка	без отделки	17
ИТОГО жилые помещения:		174	19 298,1				
Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2)							
1	нежилое помещение	помещение I	158,0	50-50-09/047/2010-448	свободная планировка	без отделки	1
2	нежилое помещение	помещение II	135,2	50-50-09/047/2010-449	свободная планировка	без отделки	1
3	нежилое помещение	помещение III	126,0	50-50-09/047/2010-450	свободная планировка	без отделки	1
4	нежилое помещение	помещение IV	179,9	50-50-09/261/2010-001	свободная планировка	без отделки	1
5	нежилое помещение	помещение V	176,7	50-50-09/261/2010-002	свободная планировка	без отделки	1
6	нежилое помещение	помещение VII	257,8	50-50-09/261/2010-045	свободная планировка	без отделки	1
7	нежилое помещение	помещение VIII	143,9	50-50-09/261/2010-046	свободная планировка	без отделки	1
8	нежилое помещение	помещение IX	133,6	50-50-09/261/2010-047	свободная планировка	без отделки	1
9	нежилое помещение	помещение X	224,5	50-50-09/261/2010-048	свободная планировка	без отделки	1
10	нежилое помещение	помещение VI	251,8	50-50-09/261/2010-049	свободная планировка	без отделки	1
ИТОГО нежилые помещения:		10 пом.	1 787,4				
Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3)							
1	нежилое помещение	теподвал-паркинг	3 025,3	50-50-98/047/2010-430	свободная планировка	без отделки	0 (п)
2	нежилое помещение	тех.подвал	698,6	50-50-09/047/2010-429	свободная планировка	без отделки	0 (п)
3	нежилое помещение	технический этаж	658,4	50-50-09/062/2010-065	свободная планировка	без отделки	17
4	нежилое помещение	технический этаж	911,3	50-50-09/062/2010-066	свободная планировка	без отделки	17
5	нежилое помещение	технический этаж	652,7	50-50-09/062/2010-067	свободная планировка	без отделки	17
6	нежилое помещение	технический этаж	602,9	50-50-09/051/2010-282	свободная планировка	без отделки	17
7	нежилое помещение	теподвал	475,3	50-50-09/047/2010-431	свободная планировка	без отделки	0 (п)
8	нежилое помещение	теподвал	528,6	50-50-09/047/2010-432	свободная планировка	без отделки	0 (п)
9	нежилое помещение	теподвал	526,4	50-50-09/047/2010-433	свободная планировка	без отделки	0 (п)
ИТОГО нежилые помещения:		9	5 054,2				

Источник: документация Заказчика



ФОТООТЧЕТ

Обзорные фотографии





Обзорные фотографии





крыша

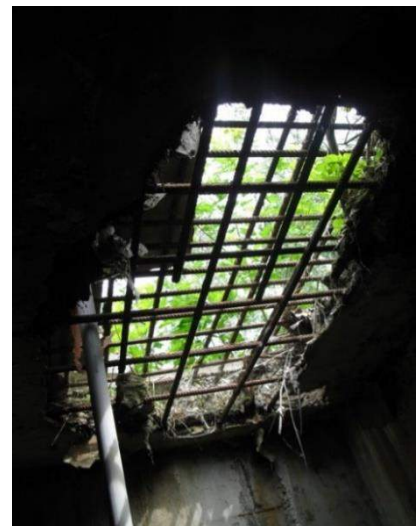


технический этаж





Подвальная часть и подземная автостоянка





жилые помещения 1-го – 15-го этажей





жилые помещения 1-го – 15-го этажей





жилые помещения 1-го – 15-го этажей





жилые помещения 1-го – 15-го этажей



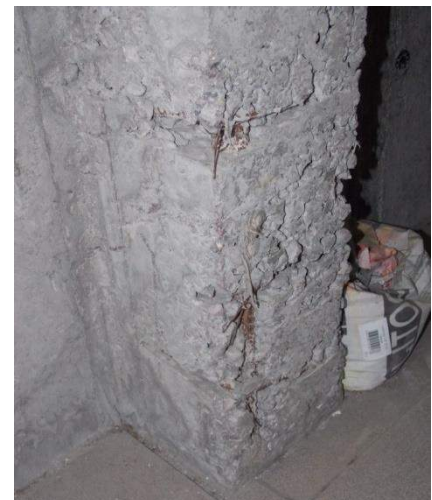


жилые помещения 1-го – 15-го этажей





жилые помещения 1-го – 15-го этажей





ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Объект оценки:
 - Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1);
 - Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2);
 - Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3).
2. На дату оценки выявлены многочисленные отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность имущества. Многочисленные дефекты в строительных конструкциях дома, состояние его конструктивных элементов, внутренней и внешней отделки и пр. требуют детального исследования на выявление причин их возникновения, могут свидетельствовать о наличии скрытых дефектов, учесть влияние которых на прочностные, а как следствие на ценовые параметры объектов оценки не представляется возможным. В данном случае требуется проведение строительных экспертиз, с привлечением специализированных лицензированных строительных и проектных организаций, что является весьма дорогостоящими процедурами. Также для устранения выявленных и скрытых дефектов, выполнения ранее незаконченных при строительстве дома СМР требуется проведение значительного объема восстановительных, ремонтных и строительных работ, для чего потребуется разработка проектно-сметной документации.
3. Рассчитать величину затрат на восстановление дома (устранимый физический износ) на дату оценки не представляется возможным, ввиду сложности учета всех имеющихся дефектов, а также сложности экономических расчетов, требующих осмечивания с привлечением специализированной проектной организации.
4. Для восстановления и достройки многоквартирного жилого дома, а также благоустройства прилегающей территории требуются значительные инвестиции, которыми собственник-банкрот на дату оценки не располагает. Не представляется возможным спрогнозировать, имеются ли необходимые финансовые ресурсы, а также желание на их вложения в объект недвижимости у других собственников помещений в указанном доме. Очевидно, с учетом того, что собственность на жилые квартиры в доме в подавляющем большинстве приобретаются физическими лицами, такая возможность в целом отсутствует.
5. Объект оценки характеризуется выгодным местоположением, хорошей транспортной доступностью и высокой степенью развитости окружающей инфраструктуры.
6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также визуального осмотра объектов оценки оценщиками.
7. Собственник оцениваемого имущества – ООО «ИРОН интернешнл» на дату проведения оценки находится в процедуре конкурсного производства.
8. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.



9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В I КВ. 2015 ГОДА⁵

Росстат опубликовал предварительную оценку **ВВП** за I квартал текущего года. В I квартале 2015 г. ВВП сократился на 1,9% к соответствующему периоду 2014 года, что оказалось на 0,3 п. пункта выше предварительной оценки Минэкономразвития России.

В результате оценки поступивших статистических данных, том числе показателей по внешней торговле, Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за первые три месяца текущего года. В январе годовой ВВП сократился на 1,4%, в феврале - на 1,3%, в марте спад ускорился до 2,7 процента.

Данные за апрель текущего года показали продолжение спада экономики, что определяется как реальным углублением спада, так и относительно более высокой базой прошлого года. По предварительной оценке Минэкономразвития, в апреле сокращение ВВП в годовом выражении составило 4,2%, за январь-апрель 2015 г. объем ВВП уменьшился на 2,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно очищенная динамика ВВП к предыдущему месяцу, по оценке Минэкономразвития России, в апреле сократилась на 0,8% (в январе 2015 г. уменьшилась на 1,0%, в феврале и марте снижение ВВП составляло 0,9%).

Со стороны производства это связано с ускорением темпов падения выпуска обрабатывающих производств, добычи полезных ископаемых, грузооборота транспорта, строительства и торговли, а также с сокращением налогов на продукты и импорт. Отрицательный вклад в ВВП также внесли сокращение розничной торговли в условиях ускоряющейся динамики сокращения реальной заработной платы, спад инвестиций в основной капитал, а также усиление спада экспорта нефти и газа.



Источник: Минэкономразвития России

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, снижение **инвестиций в основной капитал** с исключением сезонного фактора ускорилось до 0,7% против снижения на 0,2% в марте.



Источник: Минэкономразвития России

⁵ Источник: Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-апреле 2015 года. 01.06.2015 г. (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150529>)



По итогам января-апреля инвестиции в основной капитал снизились на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года, в том числе в апреле на 4,8%, что является максимальным снижением в текущем году. Доминирующим фактором, сдерживающим инвестиционную активность, остается неопределенность экономической ситуации.

В значительной степени падение инвестиций проявилось в строительстве. Объем работ по виду деятельности «**Строительство**» за четыре месяца сократился на 4,8%, в апреле на 5,2% к аналогичному периоду прошлого года.

Вместе с тем следует отметить положительную динамику, как инвестиций, так и строительства к марту текущего года, рост которых составил 4,1% и 6,0% соответственно.



Источник: Минэкономразвития России

Сохраняются высокие темпы роста жилищного строительства. Вводы жилья выросли с начала года на 28,4%, в том числе в апреле на 15,2% к соответствующему периоду 2014 года.

По **промышленному производству** в целом после стагнации производства в марте, в апреле продолжилось сокращение (-1,2% к предыдущему месяцу с исключением сезонной и календарной составляющих). В добыче полезных ископаемых после возобновления роста в марте, в апреле добыча вновь сократилась (-0,4%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в апреле продолжился рост, составивший 0,9%. В обрабатывающих производствах с начала года отмечается сокращение производства и в апреле оно составило 1,8% (с исключением сезонности).



Источник: Минэкономразвития России

В отраслях промежуточного спроса в апреле продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; в апреле сократилось химическое производство и возобновился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в апреле продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; возобновился рост производства в отраслях легкой промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве машин и оборудования, в апреле сократилось производство транспортных средств



и оборудования; после трехмесячного сокращения возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сезонно очищенная динамика по *сельскому хозяйству*, по оценке Минэкономразвития России, в апреле снизилась до нулевых значений после роста в предыдущие два месяца.

Положительной динамикой характеризуется производство продукции сельского хозяйства: прирост в январе-апреле к соответствующему периоду 2014 года составил 3,5%, в том числе в апреле – 3,3 процента.

По результатам января - апреля 2015 г. *реальные располагаемые доходы населения* снизились на 2,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В апреле реальные располагаемые доходы снизились на 4,0% против снижения на 1,8% в марте относительно соответствующего периода 2014 года.



Источник: Минэкономразвития России

Реальная *заработная плата* в январе - апреле 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась 10,2%, в апреле - на 13,2 процента.



Источник: Минэкономразвития России

В апреле отмечено снижение задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 мая 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате по сравнению с 1 апреля 2015 г. снизилась на 0,4 процента.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, динамика *оборота розничной торговли* с исключением фактора сезонности снизилась на 0,9%, *платных услуг населению* на 0,6 процента.



Источник: Минэкономразвития России



На рынке труда после некоторого обострения в феврале – марте текущего года, связанного с ухудшением экономической ситуации, наблюдается относительная стабилизация. На уровне предыдущего месяца сохранилась **безработица** – 5,6% от экономически активного населения (с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России).

Экспорт товаров в апреле 2015 г., по оценке, составил 32,7 млрд. долл. США (68,7% к апрелю 2014 г. и 100,9% к марту 2015 года).

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 16,2 млрд. долл. США (58,2% к апрелю 2014 г. и 92,8% к марту 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в апреле 2015 г., по оценке, составило 16,5 млрд. долл. США, относительно апреля 2014 г. снизилось на 16,6 процента.

В апреле 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции. После значительного роста цен в первые три месяца года (3,9% - в январе, 2,2% - в феврале и 1,2% - в марте) в апреле **инфляция** выросла на 0,5%, с начала года - 7,9% (в апреле 2014 г. – 0,9%, с начала года – 3,2%), за годовой период рост составил 16,4% против 16,9% в марте.



Источник: Минэкономразвития России



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год		
	апрель	январь - апрель	март	апрель	январь-апрель
ВВП ¹⁾	100,8	100,7	97,3	95,8	97,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	103,2	101,2	100,5	107,9
Индекс промышленного производства ³⁾	102,4	101,4	99,4	95,5	98,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,9	102,8	98,1	92,8	97,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	102,9 ⁷⁾	104,2	103,3	103,5
Инвестиции в основной капитал	97,4 ⁷⁾	95,5 ⁷⁾	97,3 ⁷⁾	95,2 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1 ⁷⁾	94,1 ⁷⁾	93,3 ⁷⁾	94,8	95,2
Ввод в действие жилых домов	114,3 ⁷⁾	128,9 ⁷⁾	124,4	115,2	128,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{6) 7)}	100,5	97,9	98,2	96,0	97,8
Реальная заработная плата ⁷⁾	103,2	104,1	89,4 ⁵⁾	86,8 ⁵⁾	89,8 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32947	30780	32642 ⁵⁾	32805 ⁵⁾	31876 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,3		5,9	5,8 ⁶⁾	
Оборот розничной торговли	103,0 ⁷⁾	103,6 ⁷⁾	91,3	90,2	92,5
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,3	101,0	99,5	97,4	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,6	170,6	32,4	32,7 ⁸⁾	121,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,8	100,3	17,4	16,2 ⁸⁾	61,6 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,6	106,8	54,5	59,2	54,3

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

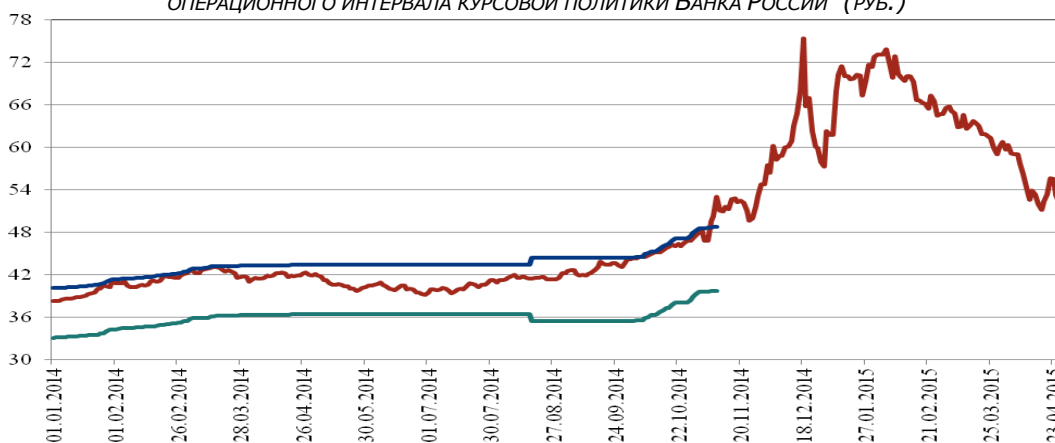
⁸⁾ Оценка

Источник: Минэкономразвития России



В первой половине апреля текущего года наблюдалось существенное укрепление российской национальной валюты, чему способствовали продолжающаяся стабилизация финансового сектора, достаточные объемы предоставления Банком России иностранной валюты на возвратной основе, рост цен на нефть и увеличение объемов вторичных торгов на внутреннем валютном рынке. Во второй половине месяца **курс рубля** стабилизировался, **стоимость бивалютной корзины** составила около 53 рублей. По итогам апреля 2015 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 11,3%, до 51,1388 руб. за доллар США на 1.05.15, курс евро к рублю – на 7,9%, до 57,1578 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины уменьшилась на 9,7%, до 53,8474 рубля.

СТОИМОСТЬ БИВАЛЮТНОЙ КОРЗИНЫ И ГРАНИЦЫ ПЛАВАЮЩЕГО ОПЕРАЦИОННОГО ИНТЕРВАЛА КУРСОВОЙ ПОЛИТИКИ БАНКА РОССИИ* (РУБ.)



* С 10.11.2014 г. интервал допустимых значений стоимости бивалютной корзины был отменен в связи с изменением механизма курсовой политики Банка России

Источник: Минэкономразвития России

По расчетам Минэкономразвития России, за апрель текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 14,2%, к евро – 14,9%, к фунту стерлингов – 15%, к швейцарскому франку – 12,8%, к японской иене – 13,1%, канадскому доллару – 12,7%, к австралийскому доллару – 14,8%. В целом за январь-апрель (из расчета апрель 2015 года к декабрю 2014 года) реальное укрепление рубля к доллару составило 12,4%, к евро – 29%, к фунту стерлингов – 19,05%, к швейцарскому франку – 12,55%, к японской иене – 13%, к канадскому доллару – 20,1%, к австралийскому доллару – 20,8 процента.

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



Источник: Минэкономразвития России



10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обзор рынков жилой и коммерческой недвижимости Московского региона в I квартале 2015 г.⁶

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

Объемы ввода нового жилья в Москве

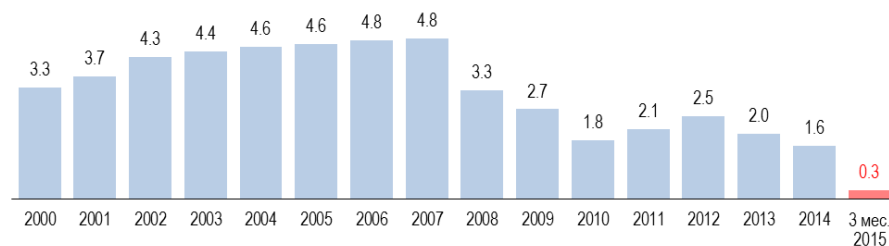
«По данным властей, в первом квартале в столице было сдано 118 объектов недвижимости общей площадью 2,159 млн. кв. метров. Объем ввода жилья составил 869,9 тыс. кв. м против 822,7 кв. м в первом квартале 2014-го [в новых границах Москвы].

Рост объемов ввода жилья в Москве в первом квартале 2015 года объясняется хорошим заделом двухлетней давности. Спад жилищного строительства из-за кризиса начнет ощущаться только к концу 2016 г., полагает руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калюжнова.

«В строительной сфере в части ввода в эксплуатацию сейчас никакой ямы быть не может, потому что в настоящее время сдается в эксплуатацию то, что начинало строиться два года назад, когда активно выходили новые проекты. Первый квартал 2015 г. – это отражение состояния рынка конца 2012 – начала 2013 гг., когда ничто не предвещало такого ухудшения геополитических и, как следствие, экономических условий», – подчёркивает Татьяна Калюжнова».

(Источник: <http://www.irm.ru/news/99360.html>)

Ввод жилья в «СТАРЫХ ГРАНИЦАХ МОСКВЫ, МЛН. М²



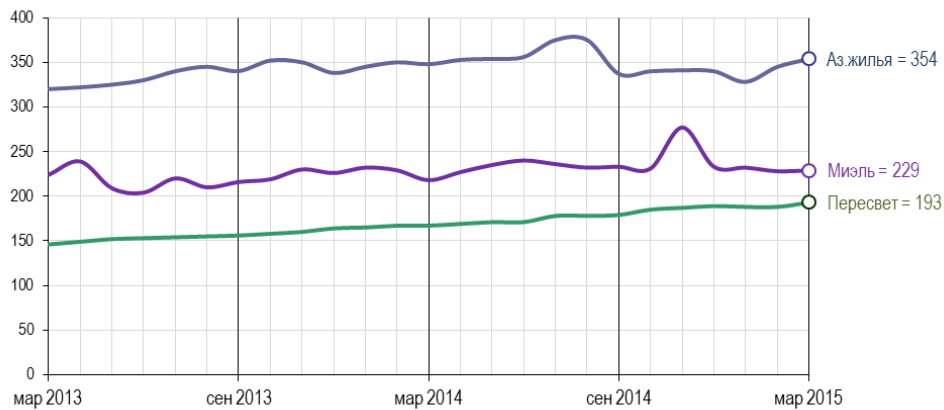
Предложение

«За последние 2.5 года в Москве была проведена масштабная работа по пересмотру инвестконтрактов, что привело к дефициту предложения на столичном рынке новостроек и смещению спроса на квартиры эконом- и комфорт-класса в ближайшее Подмосковье, где на сегодня строится около 70% жилья Московского региона»

(Источник: Est-a-Tet, <http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?sec=1453&id=408358>)

Согласно различным оценкам аналитиков на текущий момент количество новостроек в старых границах Москвы находится в диапазоне 193 (Пересвет-инвест) – 354 (Азбука жилья). Столь значительное отличие значений индикаторов у разных источников свидетельствует, скорее всего, об особенностях методик обработки исходных баз данных. В данном случае можно принять за среднее значение округленную цифру – около 250 домов.

⁶ Источник: По материалам аналитического исследования Группы компаний «КОНТИ» «Обзор рынка недвижимости Москвы 1 квартал 2015» (http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf)

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ (В «СТАРЫХ» ГРАНИЦАХ), ПРЕДСТАВЛЕННЫХ В ТЕЧЕНИЕ МЕСЯЦА (ШТ. ДОМОВ)**

Источник: Оценка компаний «Миэль», «Азбука жилья», «Пересвет-инвест»

Большую часть предложения составляют квартиры в домах, построенных по монолитной технологии, а распределение предложения в зависимости от количества комнат почти равномерное.



«Больше всего прибавилось квартир в эконом-классе – их стало больше почти в три раза, в то время как в конце 2014 года на рынке их практически не было... Предложение квартир комфорт-класса пополнилось масштабными проектами «Город на реке Тушино-2018», «Life Ботанический сад» и «Терлецкий парк». И это помогло сохранить объем предложения примерно на том же уровне, что и в конце 2014 года, несмотря на высокий спрос со стороны покупателей в данном классе... Предложение квартир класса «бизнес» пополнилось новым проектом «Дом на Рогожском», а кроме того, апартаменты в ЖК «Лица» (на рынке уже около 2 лет) компании Capital Group, как и несколько лет назад, удалось перевести в формат квартир, что будет способствовать более активным продажам в проекте... В премиум-классе предложение пополнилось проектом «Пречистенская слобода».

(Источник: Недвижимость Профи <http://nedv-profi.ru/d/897420/d/150403otchetonovostroykammoskvy-2015.tsifrytrendyprognozy.pdf>)

Спрос

«Поведение спроса было очень изменчивым в 2014 г.: несколько месяцев ажиотажа в начале года закончились спадом спроса и переходом в состояние стагнации вплоть до осени 2014 г., которое в свою очередь сменил новый период всплеска покупательской активности в ноябре – декабре».

(Источник: IRN)

«По итогам 1 квартала 2015 года произошло снижение общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве на 20%. В январе шла регистрация части сделок, заключенных еще на волне декабрьского ажиотажа (прибавка по

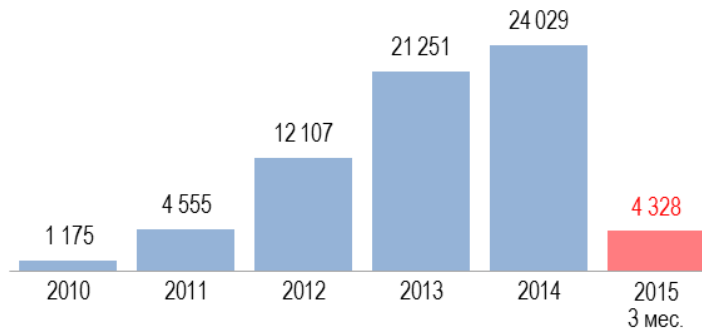


отношению к январю 2014 составила 34%), а вот в феврале и марте уже стало ощущаться «вымывание» покупателей на фоне дорогой ипотеки. Единственной более-менее доступной программой ипотеки стала программа Сбербанка по ставке от 14,5%, что помогло банку значительно увеличить свою долю на рынке.

Снижение количества покупателей относительно февраля и марта 2014 года составило 35% и 36% соответственно».

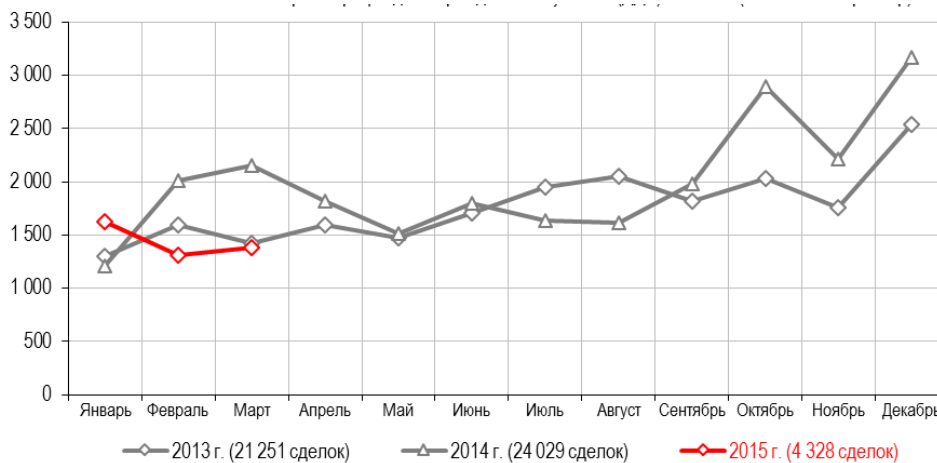
Источник: *Недвижимость Профи*
<http://nedv-profi.ru/d/897420/d/150403otchetonovostroykammoskvy-2015.tsifytrendyprognozy.pdf>

РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПО МОСКВЕ (ИСТОЧНИК: РОСРЕЕСТР)



Продажи в новостройках Москвы носят сезонный характер, что отражено в статистических данных:

ЕЖЕМЕСЯЧНОЕ КОЛИЧЕСТВО РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ (ДДУ) В МОСКВЕ (ИСТОЧНИК: РОСРЕЕСТР)



Цены

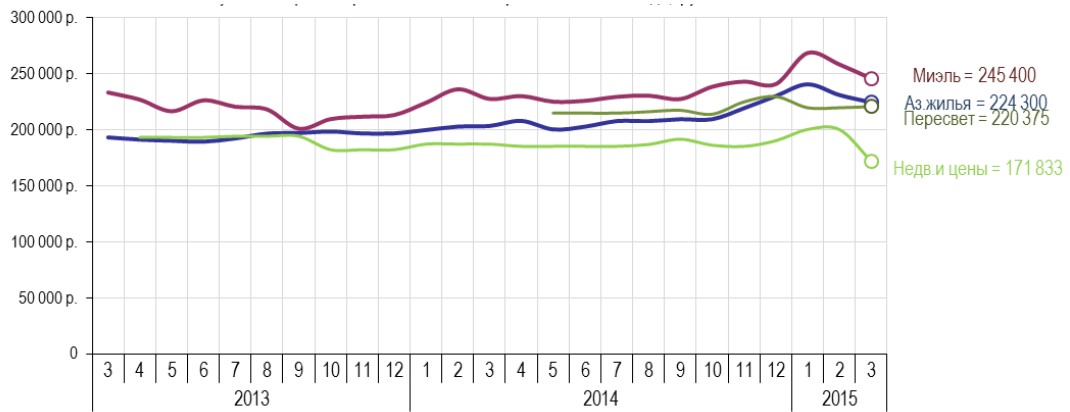
«Повышение стадии строительной готовности текущих проектов новостроек на фоне высокой инфляции, а также заработавшая программа государственного субсидирования ипотеки ведут к обуславливают отсутствие тенденций к снижению цен на новостройки. Безусловно, для отдельных проектов и некоторых квартир девелоперы предлагают и будут предлагать специальные акции и скидки, направленные на стимулирование спроса, однако это не становится общим правилом, а кроме того, такие акции практиковались и годом ранее».

Источник: *Недвижимость Профи*
<http://nedv-profi.ru/d/897420/d/150403otchetonovostroykammoskvy-2015.tsifytrendyprognozy.pdf>

По оценкам различных источников диапазон текущих рублёвых цен составляет 172 - 245 тыс.руб./м², среднее значение – 215 тыс.руб./м². Изменение за год – рост на 5%.

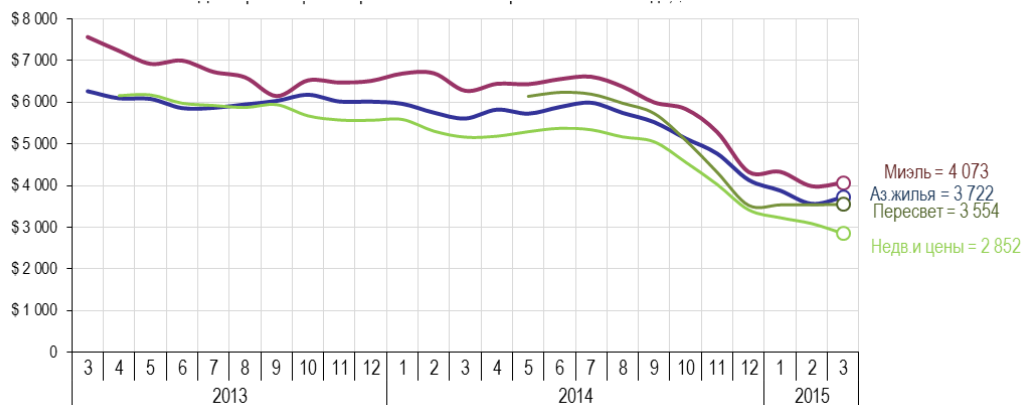


РУБЛЕВЫЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЫХ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ ЗА 2 ГОДА, РУБ./М²

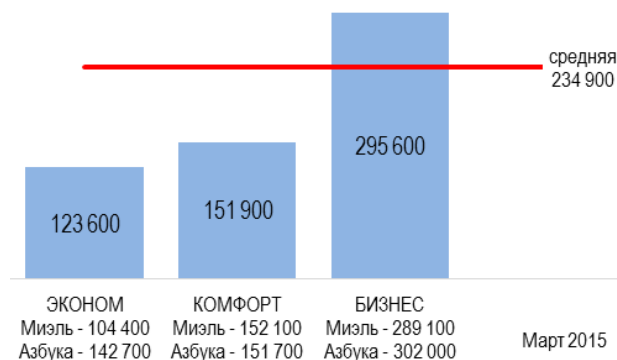


Другую динамику демонстрируют долларовые цены, диапазон которых составляет 2852 – 4073 \$ / м², среднее значение – 3580 \$ / м². Изменение за год – падение на 37%.

ДОЛЛАРОВЫЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЫХ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ ЗА 2 ГОДА, \$/М²



ЦЕНЫ В ЖИЛЫХ НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА (ИСТОЧНИКИ: МИЭЛЬ, АЗБУКА ЖИЛЬЯ), РУБ./М²



Прогнозы

«Подавляющее большинство объектов, реализуемых в настоящее время, сдадут в 2015-2016 гг., а новых проектов из-за падения спроса, сложностей с финансированием и т.д. будет выходить на рынок существенно меньше, чем пару лет назад. В результате кризис в полной мере отразится в статистике ввода жилья только в 2017-2018 гг.

Конечно, это совсем не значит, что в ближайшей перспективе строительная активность упадет до нуля. На рынок будут продолжать выходить новые проекты, но только самые удачные, в успехе которых застройщики уверены на 200%.



Наибольшее развитие получают сегменты относительно доступного жилья, где будет сосредоточен основной спрос. Речь, прежде всего, о комфортклассе... По мнению Калужновой, в среднесрочной перспективе класс «комфорт» может занять до 40-50% рынка, так как на качественное жилье по относительно невысоким ценам есть спрос даже в кризис.

Сегмент бизнес-класса, наоборот, ожидает сокращение – с прошлогодних 40-50% до примерно 20-30% рынка, если тенденция падения доходов населения не изменится на противоположную.

В связи с изменением структуры предложения снизится и средний уровень цен на новостройки.

По мнению эксперта, в худшем случае – если кризис затянется и углубится – в среднесрочной перспективе возможно сокращение объемов нового строительства в московском регионе на 30-40% из-за снижения спроса. Но это в среднем. Больше всего пострадает отдаленное Подмосковье и небольшие местные девелоперы. Старую Москву кризис затронет значительно меньше, в том числе благодаря перетеканию на столичные территории спроса из Подмосковья. В целом кризисное падение объемов строительства в Москве вряд ли превысит 15-20%».

Источник: *IRN*, <http://www.irn.ru/news/99360.html>

«Прогноз до конца года – умеренно-позитивный: рекордов 2014 года не ждем, рынок вернулся к своему стабильному состоянию, Москва осталась деловым и финансовым центром России, что по-прежнему формирует высокий спрос на жилье здесь.

По итогам года ожидаем снижения количества сделок на уровне 15-20% по сравнению с показателями 2014 года.

Наиболее успешными в текущих обстоятельствах будут проекты класса «эконом» и «комфорт» - субсидируемая государством ипотека с суммой кредита до 8 млн. кв.м рассчитана именно на них.

Выводить новые массовые проекты в настоящее время целесообразно только при условии наличия на них всей документации и отсутствия возможности «переждать» этот год. Девелоперы при выводе новых проектов на рынок вынуждены устанавливать предельно низкие стартовые цены для привлечения покупателей на относительно высокорисковые проекты (находящиеся в начальной стадии строительства, и, следовательно, с большими сроками строительства)».

Источник: *Недвижимость Профи*

<http://nedv-profi.ru/d/897420/d/150403otchetonovostroykammoskvy-2015.tsifytrendyprognozy.pdf>

ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ Г. СОЛНЕЧНОГОРСК

По состоянию на 06.08.2015 средняя цена квартиры в новостройках в Солнечногорске составила 4 451 231 руб., стоимость квадратного метра жилья в новостройке составила 84 737 руб. За первую неделю августа цена квадратного метра упала на 1 647 руб. (-1,91%).

Ниже приведена средняя стоимость квартиры в новостройках в Солнечногорске и цена квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Цена на квартиры в новостройках	Цена квадратного метра
1-комнатные квартиры - 3 572 727 руб.	в 1-комнатной квартире - 88 182 руб.
2-комнатные квартиры - 4 548 697 руб.	в 2-комнатной квартире - 82 081 руб.
3-комнатные квартиры - 6 668 333 руб.	в 3-комнатной квартире - 82 325 руб.
4-комнатные квартиры - 8 100 000 руб.	в 4-комнатной квартире - 100 000 руб.

Средняя цена квадратного метра жилья в 1-комнатной квартире в новостройке г. Солнечногорск составила 88 182 руб., это на 2 860 руб. больше, чем на прошлой неделе (рост цены на 3,35%).



Средняя цена квадратного метра жилья в 2-комнатной квартире в новостройке г. Солнечногорск составила 82 081 руб., что на 4 885 руб. меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -0,56%).

Средняя цена квадратного метра жилья в 3-комнатной квартире в новостройке г. Солнечногорск составила 82 325 руб., что на 4 643 руб. меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -0,53%).

Средняя цена квадратного метра жилья в 4-комнатной квартире в новостройке г. Солнечногорск составила 100 000 руб., по сравнению с прошлой неделей цена не поменялась.

Источник: <http://ndv77.ru/solnechnogorsk/stoimost-kvartir/v-novostroyke/>

ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ Г. СОЛНЕЧНОГОРСК

По состоянию на 06.08.2015 средняя цена квартиры на вторичном рынке г. Солнечногорск составила 4 142 978 руб., стоимость квадратного метра жилья в квартире на вторичном рынке составила 80 549 руб. За первую неделю августа цена квадратного метра упала на 153 руб. (-0,19%).

Ниже приведена средняя стоимость квартиры на вторичном рынке в г. Солнечногорск и цена квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Цена на квартиры на вторичном рынке	Цена квадратного метра
1-комнатные квартиры - 3 260 292 руб.	в 1-комнатной квартире - 89 038 руб.
2-комнатные квартиры - 4 014 709 руб.	в 2-комнатной квартире - 79 558 руб.
3-комнатные квартиры - 5 096 964 руб.	в 3-комнатной квартире - 76 606 руб.
4-комнатные квартиры - 6 502 777 руб.	в 4-комнатной квартире - 82 183 руб.

Средняя цена квадратного метра жилья в 1-комнатной квартире на вторичном рынке в г. Солнечногорск составила 89 038 руб., что на 390 руб. меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -0,44%).

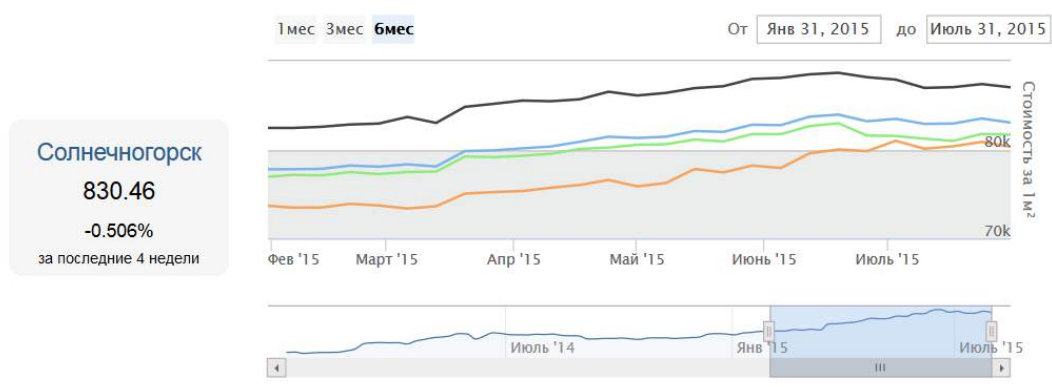
Средняя цена квадратного метра жилья в 2-комнатной квартире на вторичном рынке в г. Солнечногорск составила 79 558 руб., что на 167 руб. меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -0,21%).

Средняя цена квадратного метра жилья в 3-комнатной квартире на вторичном рынке г. Солнечногорск составила 76 606 руб., что на 609 руб. меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -0,79%).

Средняя цена квадратного метра жилья в 4-комнатной квартире на вторичном рынке г. Солнечногорск составила 82 183 руб., это на 551 руб. больше, чем на прошлой неделе (рост цены на 0,67%).

Источник: <http://ndv77.ru/solnechnogorsk/stoimost-kvartir/v-novostroyke/>

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА КВАРТИРЫ В Г. СОЛНЕЧНОГОРСК



Источник: Аналитический центр SRG <http://www.9r.ru/analytics/moskovskaya/solnechnogorsk>

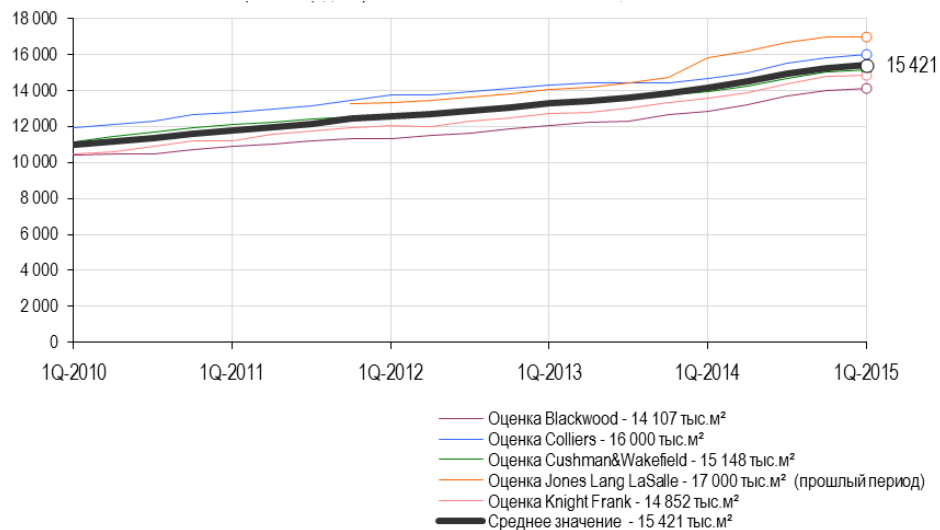


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

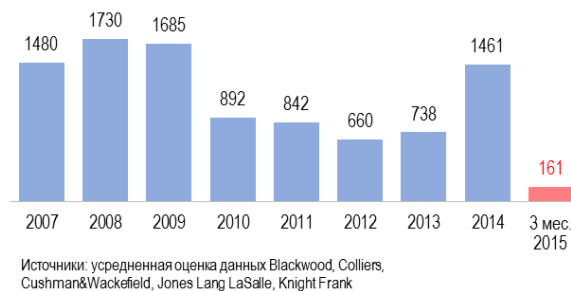
Общая площадь качественных офисных помещений в Москве оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 14.1-17 млн.м². Среднее значение – 15.4 млн.м².

ОБЩИЕ ПЛОЩАДИ ОФИСОВ КЛАССОВ «А» и «В» в МОСКВЕ, ТЫС. М²



Годовой прирост (с 1Q-2014 по 1Q-2015) – 1 251 тыс. м² (+8.8%).

ВВОД НОВЫХ ОФИСОВ В МОСКВЕ, ТЫС. М²



«Объем строящихся помещений продолжает быть высоким – всего строится около 2,3 млн. кв. м новых качественных офисов. Однако строительная активность в последнее время заметно снизилась. Все чаще сроки ввода зданий в эксплуатацию сдвигаются на более поздние периоды. В среднем, по проектам в существенной степени готовности сроки строительства сдвигаются на полгода. Новые «бумажные» проекты откладываются на неопределенный период».

(Источник: Cushman & Wakefield)

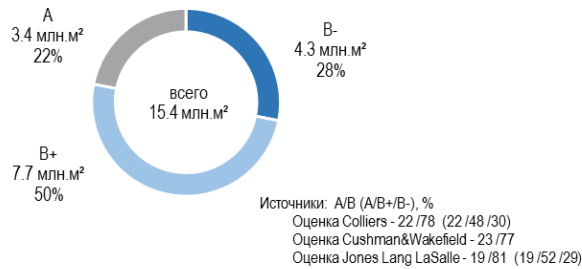
«Территориальное распределение нового предложения отражает сложившуюся тенденцию децентрализации».

(Источник: Colliers)



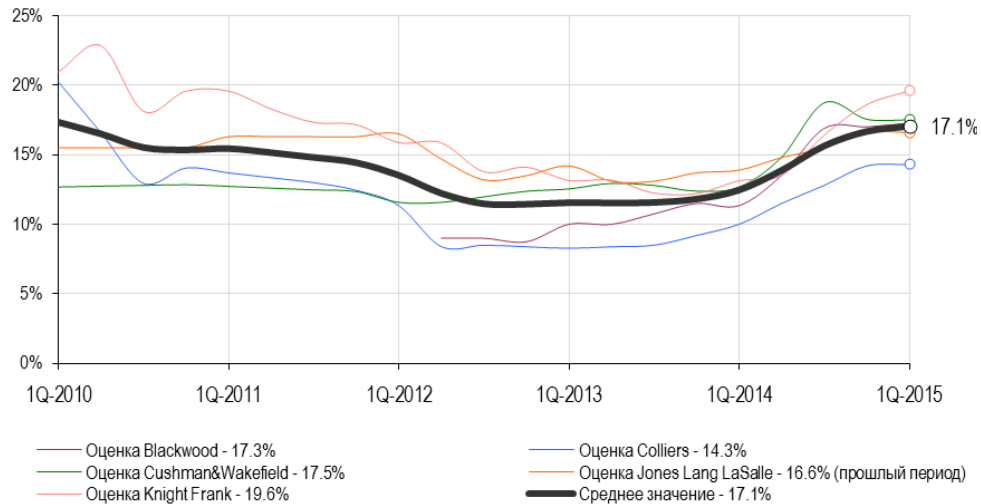
Около половины объема предложения представлено в классе «В+»:

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСОВ МОСКВЫ ПО КЛАССАМ



Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве – 17.1%.
Изменение за год: рост на +4.8% (процентных пункта).

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ОФИСОВ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ



«Причиной этому (роста вакантных площадей) послужила возросшая девелоперская активность: объемы нового предложения почти в 3 раза превышают чистое поглощение...»

(Источник: Colliers)

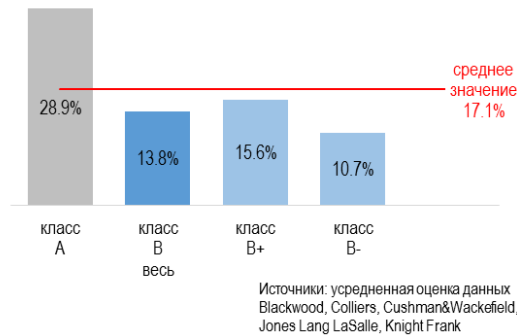
«На рынке сформировалась устойчивая избыточность предложения: объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов в новых площадях».

(Источник: Cushman & Wakefield)



Наибольший процент вакантных (свободных) площадей приходится на класс «А»:

Доля вакантных (свободных) площадей в зависимости от класса офисов



Спрос

«Основным типом сделок, определяющим активность на текущем рынке, является пересмотр условий аренды.

Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, в условиях падающего рынка, изменилась. Компании по-прежнему желают снизить затраты на аренду офиса и рассматривают преимущественно объекты за пределами садового кольца. Однако на фоне снижения ставок аренды они могут позволить себе менее удаленные от центра опции, ставки аренды в которых будут незначительно отличаться от объектов сопоставимого качества в районе МКАД. Так, по итогам I квартала 2015 г. наибольшая доля (43%) в общем объеме сделок по аренде офисных площадей пришлось на офисы в районе третьего транспортного кольца».

(Источник: Colliers)

«...Порядка 79% сделок на рынке офисной недвижимости было совершено по договорам аренды и 21% - по договорам купли-продажи. Среди сделок по аренде офисных помещений доминируют сделки в классе «А» - 49% от всех совершенных сделок по аренде помещений, на класс «В+» приходится 47% сделок. Количество сделок по аренде помещений класса «В-» немногочисленно и составляет порядка 4%.

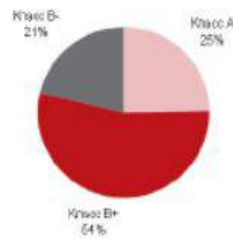
В структуре спроса на аренду качественных офисных помещений по метражу наибольшим спросом пользуются офисные блоки площадью 500 - 1 500 кв. м, составляя порядка 41% сделок по аренде офисов. Остальной спрос равномерно распределен между блоками площадью до 500 кв. м и блоками свыше 1 500 кв. м, по 30% соответственно».

(Источник: Blackwood).

Распределение спроса за 2014 год по видам деятельности арендаторов



Структура спроса за 2014 год по Классам офисов



Распределение поглощения по секторам экономики, %

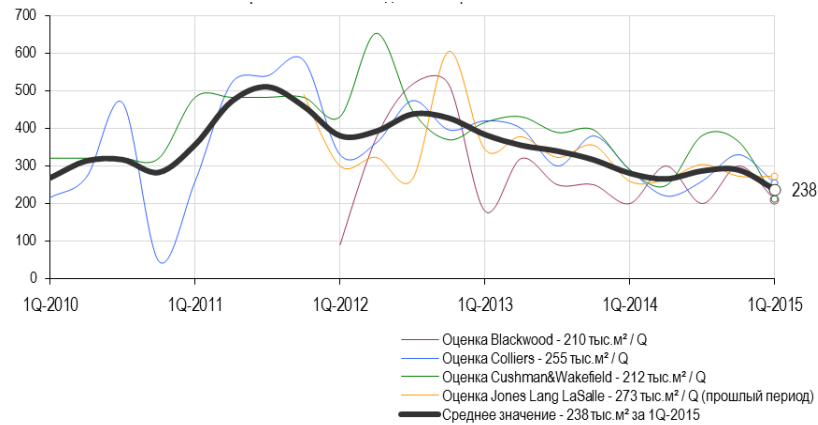


Источник: Jones Lang LaSalle

Источник: Colliers



ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЕ ОБЪЕМЫ СДЕЛОК ПО ОФИСАМ КЛАССОВ «А» И «В»



Увеличение числа вакантных площадей на фоне сокращения спроса свидетельствует о дисбалансе спроса и предложения:

СПРОС И СВОБОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОФИСАМ КЛАССОВ «А» И «В» В МОСКВЕ



Сегодня, в условиях негативной динамики макроэкономических показателей, а также высокой степени неопределенности на рынке коммерческой недвижимости, ряд компаний рассматривает возможность покупки офисного помещения для собственного размещения. В свою очередь на рынок выходит все больше объектов, собственники которых готовы продавать офисные площади.

(Источник: Knight Frank)

Арендные ставки

«После пика девелоперской активности на фоне экономических потрясений конца 2014 г. (девальвация рубля, падение цен на нефть ниже \$60 за баррель, санкционные ограничения и повышение ключевой ставки) в офисном сегменте наблюдается процесс активного переформатирования рынка, который, прежде всего, коснулся коммерческих условий: адаптация собственников к новым реалиям путем изменения условий договоров, перехода на рублевые ставки и их понижения до уровня, отвечающего платежеспособному спросу».

(Источник: Colliers)

«Деолларизация договоров аренды по-прежнему остается основным трендом рынка. Практически во все бизнес-центрах Москвы можно арендовать помещение за рубли, или зафиксировать валютный курс, или коридор, если не на весь срок, то на 1-2 первых года аренды».

(Источник: Cushman)

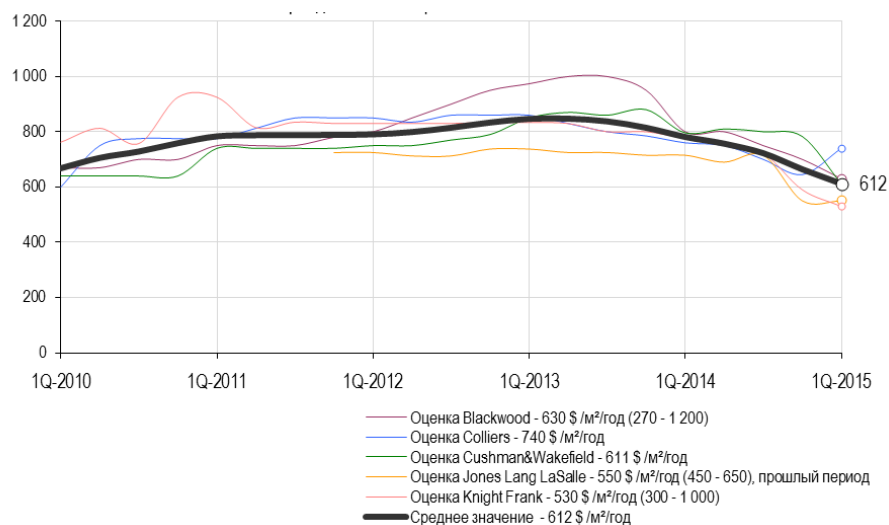


«... сегодня на рынке мы отмечаем ситуацию, когда значительная часть собственников готова идти на уступки и предлагать рублевую ставку аренды, фиксацию курса валют, а также введение валютного коридора. Однако на рынке офисов класса «А» только единичные владельцы объектов готовы к изменению коммерческих условий на весь срок действия договора: по состоянию на конец I квартала 2015 г. всего 12% офисных площадей класса «А» предлагаются на подобных условиях. Чаще привязка к российской национальной валюте предусматривается на первые 2 года, после чего арендодатели планируют перевод платежей в иностранную валюту по действующему на момент подписания официальному курсу ЦБ РФ».

(Источник: Knight Frank)

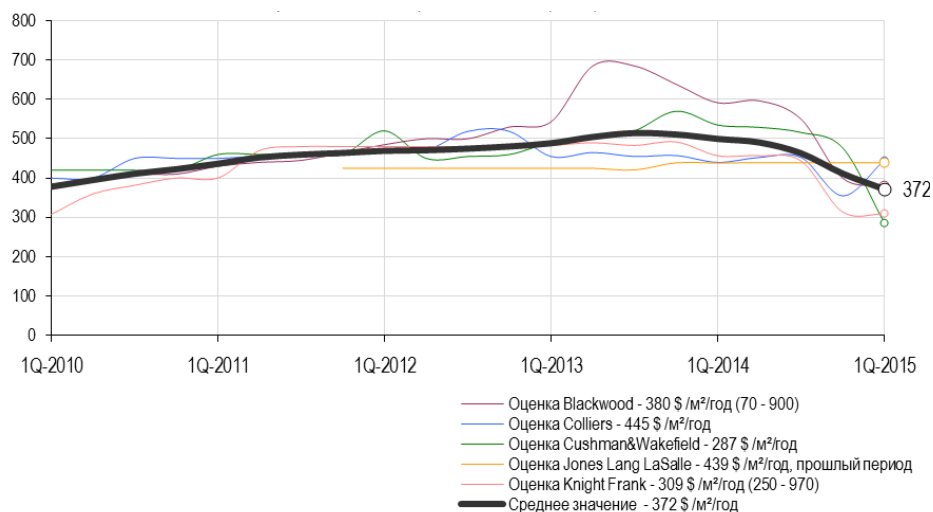
Арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -20.4% и составили в среднем 612 \$/м²/год.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСОВ КЛАССА «А» В МОСКВЕ



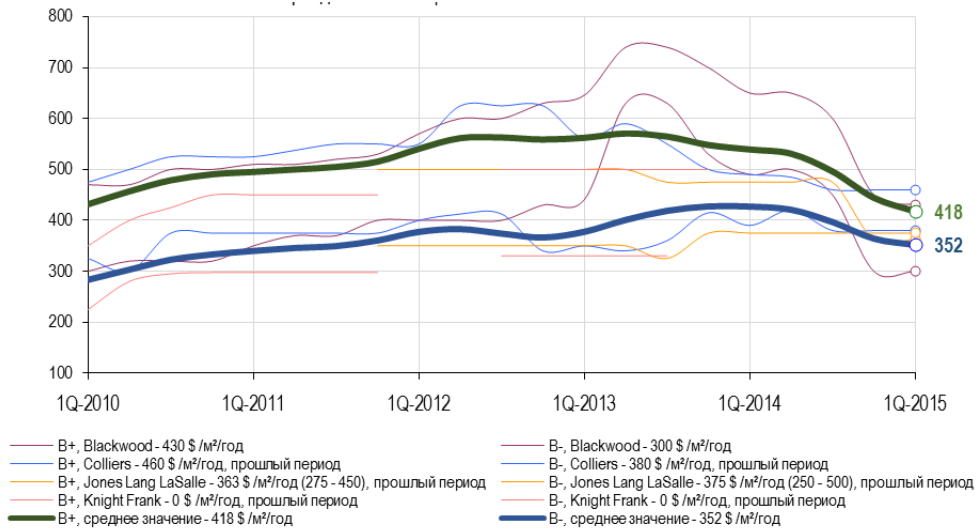
Арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -24.4% и составили в среднем 372 \$/м²/год.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСОВ КЛАССА «В» (ВСЕГО) В МОСКВЕ

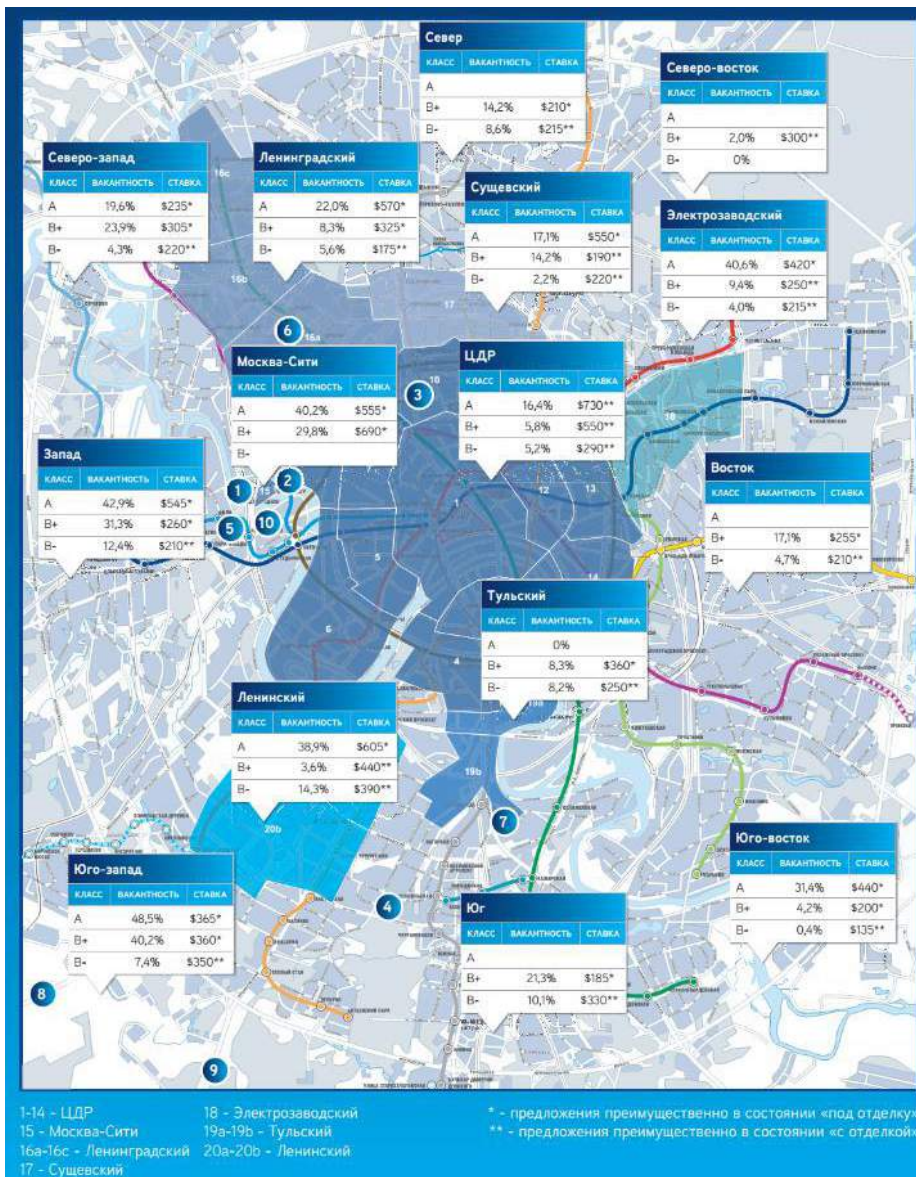




АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСОВ КЛАССОВ «B+» И «B-» В МОСКВЕ



ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ МОСКВЫ



Источник: Colliers



ДЕЛОВЫЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

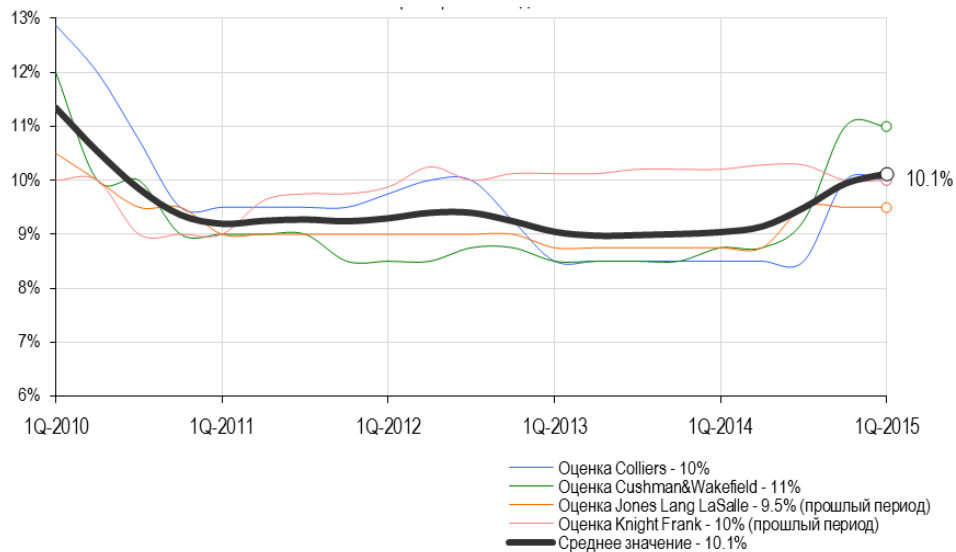
Район		Арендуемая площадь, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	940	49 795	14,9	387	20 509	10,0		
Садовое кольцо	СК Юг	918	529	28 019	21,3	457	24 245	10,0		
	СК Запад	273	916	48 540	8,1	532	28 190	7,0		
	СК Север	560	769	40 733	6,4	598	31 363	11,0	13,0	
	СК Восток	401	511	27 107	18,8	407	21 586	20,0		
Третье транспортное кольцо	Ленинский	270	528	-	9,1	419	22 194	25,0		
	Тульский	900	-	-	-	390	20 669	15,1		
	Хамовники	260	980	51 949	20,7	592	31 381	1,7		
	Киевский	393	472	25 000	100,0	487	25 791	58,0		
	Пресненский	357	448	23 729	7,3	500	26 509	7,1		
	Проспект Мира	160	483	25 583	34,6	298	17 825	16,0	15,0	
	Тверской-Новослободский	738	828	43 905	19,5	403	21 340	4,5		
	Басманный	502	-	-	-	352	18 645	16,0		
	Таганский	227	450	-	82,9	218	11 575	14,0		
	Волгоградский	383	-	30 000	48,0	278	14 736	3,0		
	ИМДЦ «Москва-Сити»	803	618	27 458	44,2					
ТТК-МКАД	ЧТК-МКАД Север	659	598	31 696	1,9	221	11 737	19,0		
	ЧТК-МКАД ЮГ	1 634	473	25 058	51,7	262	13 878	18,0		
	ЧТК-МКАД Запад	1 164	526	27 857	16,3	381	20 184	14,0	16,0	
	ЧТК-МКАД Восток	649	404	-	49,3	249	13 199	12,0		
МКАД	МКАД Север	525	-	-	-	177	9 400	17,0		
	МКАД Юг	413	336	17 810	66,8	171	9 057	18,0		
	МКАД Запад	1 703	310	16 409	28,0	245	12 977	30,0	23,0	
	МКАД Восток	248	-	-	-	-	-	-	-	
Итого		14 852	530	27 093	29,0	309	16 769	16,7		

Источник: Knight Frank (1 кв. 2015г.)

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 9.5- 11%, в среднем – 10.1%. Изменение за год: рост на +1.1% (процентных пункта).

Ставки капитализации офисной недвижимости Москвы





Прогнозы

«До конца 2015 г. по заявлениям девелоперов должно быть достроено еще порядка 1 млн. м², однако, по нашим прогнозам, будет введено не более 60% от этой цифры (600 тыс. м²). Несмотря на высокую степень готовности, часть заявленного объема ввода уже перенесена на более поздние периоды, что в свою очередь несколько сдержит рост уровня свободного предложения.

... Вопреки опасениям по резкому падению спроса в I квартале, деловая активность все же не так сильно снижалась. Тем не менее в 2015 г. сохранится понижающаяся динамика спроса, ввиду того что иностранные компании продолжают сдерживать свое развитие, а российские компании пока ограничены в финансовых ресурсах для расширения.

... Дальнейшее поведение ставок аренды будет в значительной степени определяться как уровнем вакантности на рынке, так и волатильностью курса национальной валюты, укрепление которой может способствовать развитию многих потенциальных арендаторов. Мы будем также наблюдать продолжение прошлогодних трендов относительно изменения коммерческих условий договоров, а именно переход на рублевые ставки и фиксацию верхней границы валютного коридора».

(Источник: *Colliers*)

«...в 2015 г. запланирован почти 1 млн. м² качественных офисных площадей, однако в текущих условиях девелоперы, вероятнее всего, будут корректировать сроки ввода объектов в эксплуатацию.

...мы не ожидаем замораживания строительства объектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца года, но при текущей конъюнктуре рынка собственники объектов, находящихся на начальной стадии строительства, а также на этапе проекта, будут приостанавливать их реализацию.

...в условиях нестабильного рынка объем сделок будет формироваться преимущественно за счет активности по пересмотру текущих условий договоров аренды, а объем чистого поглощения – оставаться на низком уровне. С учетом запланированного к вводу в эксплуатацию объема офисных площадей продолжится рост уровня вакантных площадей: по нашим оценкам, в офисах класса а этот показатель по итогам 2015 г. может превысить уровень 35%».

(Источник: *Knight Frank*)

«Мы ожидаем снижение объема ввода новых помещений в 2015 году до 640 тыс. кв. м – это на 30% ниже того прогнозного объема, который мы ожидали в конце 2014 года. В 2016 году объем нового предложения может сократиться еще больше.

Если экономика в ближайшие годы будет развиваться согласно планам и прогнозам правительства, рынок офисной недвижимости сможет выйти из кризиса только через 4-5 лет. Тренд дедолларизации, продолжившийся в начале 2015 года, останется актуальным в течение ближайшего года».

(Источник: *Cushman & Wakefield*)



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

В 2014 г. зафиксирован максимальный показатель объема нового предложения – состоялось открытие 16 торговых центров

(Источник: *Colliers*).

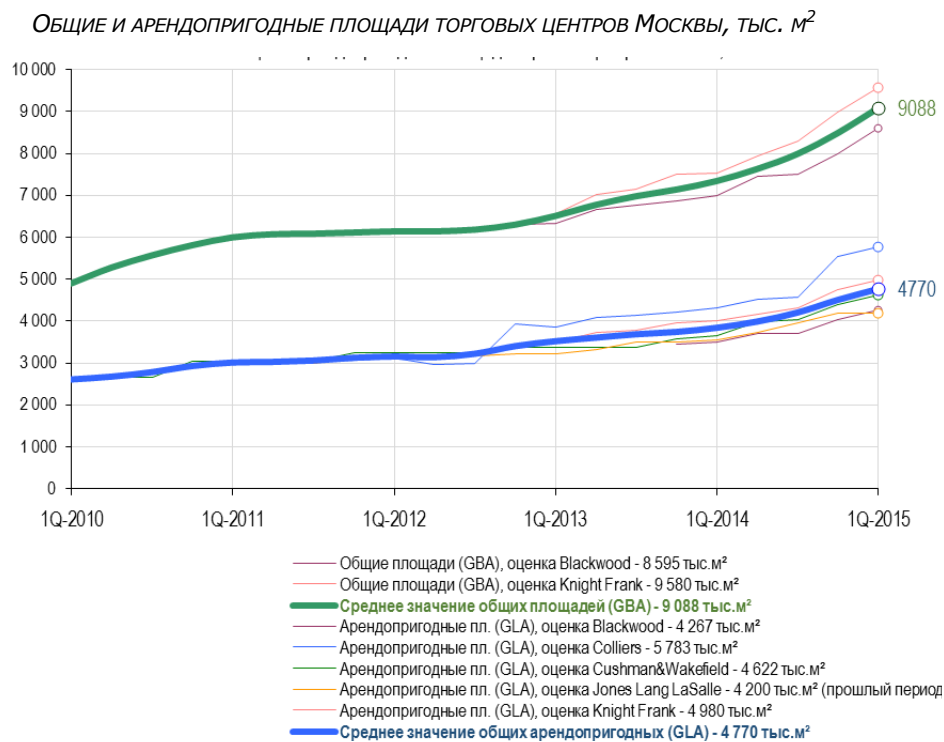
В 1 кв. 2015 г. в Москве открылось еще 3 новых торговых центра.

(Источник: *Cushman & Wakefield*).

Лидером по объему предложения торговых центров на московском рынке на протяжении нескольких лет остается ЮАО (по итогам 2014 г. – 16%). А самый низкий объем предложения зафиксирован в ВАО.

(Источник: *Knight Frank*)

Общие площади (GVA) торговых центров Москвы оцениваются в 9.1 млн.м², годовой прирост составил 1 828 тыс.м² (+25.2%). Арендопригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 4.8 млн. м², годовой прирост составил 961 тыс. м² (+25.2%). Отношение GLA / GVA = 52%.



«...Тем не менее, по степени насыщенности Москва все еще уступает не только крупнейшим городам Европы, но и Санкт-Петербургу. К концу 2015 года обеспеченность качественными торговыми площадями в Москве составит 385 кв. м на 1 000 жителей».

(Источник: *Jones Lang LaSalle*)



Спрос

«Экономическая нестабильность и непоследовательное развитие сегмента торговой недвижимости заставили часть операторов завершить деятельность на российском рынке. В последнем квартале 2014 г. сетевые компании приступили к процессу оптимизации: операторы пересматривали перспективы своего развития и закрывали убыточные или малоэффективные магазины и заведения общественного питания. В I квартале 2015 г. эта тенденция получила продолжение и стала основным фактором, определяющим спрос на торговые площади.

Некоторые розничные компании сокращают площади функционирующих магазинов или планируют открывать объекты в максимально эффективных форматах. Для розничных компаний процесс оптимизации стал очень трудоемким и кропотливым: многим операторам удалось сократить расходную часть бюджета (затраты на рекламу, аренду и т. д.), повысив цены не более чем на 20%. В то же время некоторые ритейлеры повысили цены на товары в 2 раза, переложив издержки на плечи покупателей. С большой долей вероятности уже во втором полугодии станет понятно, какая из двух стратегий оказалась более эффективной.

Вместе с тем некоторые розничные компании в сложившейся кризисной ситуации видят предпосылки для дальнейшего роста и запускают новые бизнес-проекты, например, в I квартале.

2015 г. на Сушевском валу открылся магазин OffPrice, на территории «ВДНХ» появилось street-кафе «Крымский чебурек», в Леонтьевском переулке — обувная мастерская и магазин Gottlieb Schwarz, в Artplay — центр дизайнерской одежды Ish и т. д.

...Кроме того, региональные операторы используют текущий период для выхода на столичный рынок: в Москве появились Kennedy's Coffee (Барнаул), кофейня Red Cup (Пермь), Palatin (Самара), New York Pizza (Новосибирск), «Мосье Башмаков» (Красноярск), Pelican (Новосибирск) и др.»

(Источник: *Colliers*)

Наблюдается ярко выраженная сегментация торговых центров – есть группа торговых центров, которые удерживают уровень вакантности на уровне 2014 года (менее 2%), в то время как в некоторых ранее успешных торговых центрах вакантность выросла существенно (на 5-6 п.п. за квартал).

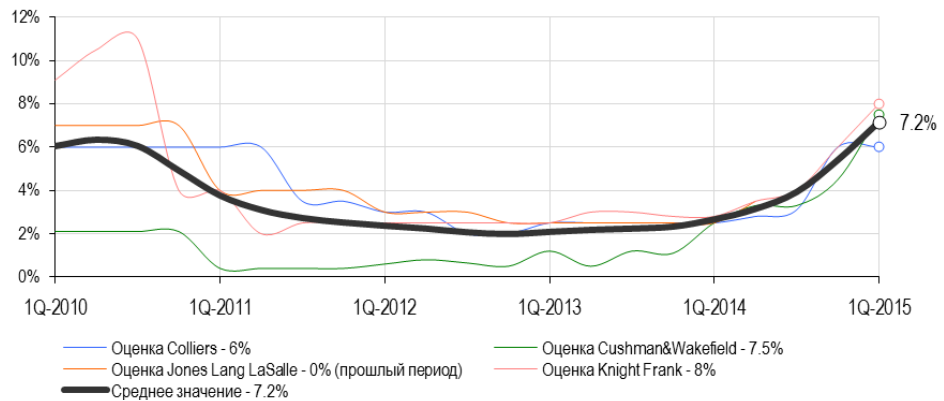
...В целом по Москве собственники успешно преодолели турбулентность конца 2014 года и сумели удержать арендаторов.

...Основной объем свободных торговых помещений Москвы сконцентрирован в новых торговых центрах, введенных в эксплуатацию в 2014-2015 гг. Средний уровень вакантности (в начале года – 7-8%) будет продолжать расти как минимум до конца лета 2015 года.

(Источник: *Cushman & Wakefield*)



ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ



Арендные ставки

В среднем по рынку ставки аренды снизились на 15–20%.

(Источник: Knight Frank)

Ставки в торговых центрах варьируются в широких диапазонах, в зависимости от назначения предлагаемых площадей.

СТАВКИ АРЕНДЫ ПО ТИПАМ ЯКОРНЫХ АРЕНДАТОРОВ И УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

Ставки аренды по типам якорных арендаторов		
ПРОФИЛЬ / ТИП АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ, \$/КВ. М/ГОД*, **
Продуктовый гипермаркет	>8 000	120-350
	4 000-8 000	180-400
Продуктовый супермаркет	2 000-4 000	250-700
Гипермаркет формата DIY	>10 000	150-300
Бытовая техника и электроника	3 000-4 000	160-200
	1 200-2 500	250-600
Спортивные товары	3 000-6 000	200-400
	1 200-2 500	380-600
Товары для детей	1 000-2 500	250-600
Многозальный кинотеатр	3 000-5 000	140-250
Арендатор торговой галереи	500-1 200	400-1 000
	250-500	600-1 200
	100-250	1 000-2 000
	50-100	1 500-2 500
	<50	2 500-3 000
Ресторан	250-500	600-1 000
Кофейня	80-160	800-1 600
Фуд-корт	90-130	1 200-2 000
	50-70	1 500-3 000

* не включая НДС и эксплуатационные расходы
 ** при условии фиксирования курса \$ в договорах аренды на уровне 40 рублей
 Источник: Colliers International

Условия аренды в торговых центрах Москвы	
Профиль	Базовая арендная ставка \$/м²/год, 1 квартал 2015 г.
Гипермаркет (>7 000м²)	100–250
Городской гипермаркет (3 000–7 000 м²)	150–300
Супермаркет (1 500–3 000 м²)	250–450
DIY (>5 000 м²)	150–300
Бытовая техника (1 500–3 000 м²)	120–250
Спортивные товары (1 500–2 500 м²)	100–300
Детские товары (1 000–2 500 м²)	200–300
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 м²)	600–2 000
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м²)	600–2 200
Аксессуары (10–70 м²)	1 600–4 000
Развлекательный центр (100–1 500 м²)	150–300
Развлекательный центр (2 000–5 000 м²)	70–150

Источник: Colliers

Источник: Knight Frank



«Фиксация курса валюты стала основным инструментом, регулирующим договорные отношения между арендаторами и собственниками (в основном курс фиксировался на уровне 40-45 руб./\$)».

(Источник: *Colliers*)

«После активной корректировки ставок аренды, произошедшей в конце 2014 года, начало года было относительно стабильным. Частично стабильность ставок аренды была поддержана укреплением позиций российской валюты. Поскольку большая часть договоров аренды подразумевает регулярный пересмотр договорных условий (в среднем каждые полгода), возможна дальнейшая корректировка ставок аренды, которая отразится на средних ставках аренды во II кв. 2015 г.

(Источник: *Cushman & Wakefield*)

Ниже приведена информация по арендным ставкам в стрит-ритейле (по итогам 2 кв. 2014 г.).

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ Г. МОСКВЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 1 кв. 2015 г. И В СРАВНЕНИИ С 1 кв. 2014 г.

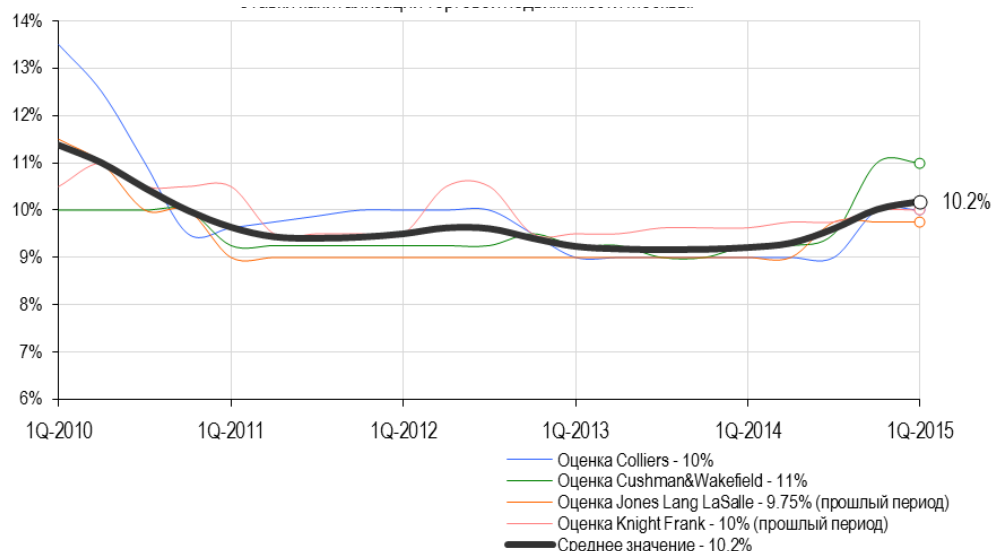
Улица	Уровень вакантных площадей, %	Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2014 г., %	Ставка аренды, \$ за кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м по состоянию на конец 1 кв. 2014 г.
Тверская улица	7,5	1,7	1 100 – 4 000	3 000 – 9 000
1-ая Тверская-Ямская улица	8,0	1,5	1 700 – 3 000	1 950 – 4 100
Арбат	5,0	1,5	1 200 – 2 500	2 000 – 3 800
Новый Арбат	8,5	4,0	1 000 – 2 200	1 000 – 3 400
Пятницкая ул.	5,0	1,5	1 800 – 2 800	2 000 – 3 900
Петровка	5,0	1,0	1 800 – 3 000	2 200 – 3 750
Садовое кольцо	9,5	6,5	750 – 1 800	900 – 2 800
Кутузовский пр-т	7,0	2,5	1 000 – 2 300	1 300 – 3 400
Столешников пер.	3,0	2,0	4 000 – 4 500	4 000 – 6 000

(Источник: *Blackwood*)

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.2%, показывая за год рост на +1% (процентных пункта).

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ





Прогнозы

«В течение 1 кв. 2015 г. на рынке сохранялись негативные тенденции. Потребительская активность населения снижается: по предварительным данным Мосгорстата, оборот розничной торговли и общественного питания в 1 кв. 2015 г. снизился на 8% и 6,5% соответственно по сравнению с 1 кв. 2014 г. Снижение оборота розничной торговли вынуждает торговых операторов сокращать программы развития и пересматривать портфель магазинов, отказываясь от нерентабельных точек. На фоне максимального за историю развития рынка прироста нового предложения торговых центров в 2014 г. - 1 кв. 2015 г. это приводит к росту вакантных площадей и снижению арендных ставок.

С учетом пересмотра планов девелоперов в отношении новых проектов мы ожидаем снижения темпов прироста нового предложения, однако сохраняющиеся на рынке негативные тенденции с высокой вероятностью будут определять динамику основных показателей в течение 2015 г. – уровень вакантных помещений продолжит расти, ставки аренды будут снижаться в зависимости от востребованности торгового центра или торгового коридора. Усложнение рыночных условий будет побуждать собственников функционирующих ТРЦ проводить реконцепцию и/или редевелопмент объектов».

(Источник: *Blackwood*)

«В соответствии с планами девелоперских компаний до конца 2015 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще 24 торговых центров, суммарная торговая площадь которых составит 929 тыс. м² (ГВА — 1 685 тыс. м²). С большой долей вероятности девелоперы семи объектов скорректируют дату открытия; таким образом, около трети указанного объема площадей выйдет на рынок лишь в 2016 г.

Следует указать, что растущий показатель доли свободных площадей к концу 2015 г. остановится на отметке 8% лишь в том случае, если вакантность в новых торговых объектах не превысит 25%. Учитывая, что в некоторых объектах доля свободных площадей на момент ввода в эксплуатацию достигает 80%, риски повышения данного прогноза вакантности велики. Несмотря на нестабильную геополитическую ситуацию, осложняющую текущую фазу развития рынка, по итогам I квартала 2015 г. в сфере девелопмента наметился и позитивный тренд: игроки рынка заявляли о старте новых проектов (ТРЦ на территории промзоны «Медведково») и возобновляли работу над объектами, реализация которых была приостановлена (ТРЦ «Митино Парк» на Дубравной ул., ТРЦ «Фаворит»). Можно отметить, что текущий период благоприятен для приобретения земельных участков, объектов незаконченного строительства или инвестпроектов с целью разработки концепции, реализовать которую можно будет на этапе выхода из кризисной фазы развития рынка».

(Источник: *Colliers*)

«...до конца 2015 г. к вводу заявлено еще 19 объектов общей площадью более 1 500 тыс. м² (GLA – более 700 тыс. м²). Среди них такие крупные торговые центры, как ТРЦ «Зеленопарк» (GLA – 110 тыс. м²), ТРЦ Mari (GLA – 70 тыс. м²), ТРЦ «Рио Румянцево» (GLA – 45 тыс. м²). однако открытие ряда проектов, вероятнее всего, будет перенесено, поэтому, по нашим оценкам, прирост предложения во II–IV кварталах не превысит 300 тыс. м² арендопригодных площадей.

Средний уровень вакантных площадей на московском рынке до конца года может сохраниться в пределах 8–9%. однако в случае ухудшения макроэкономических показате-



лей ситуация может измениться. Увеличится доля замороженных проектов, в том числе и на завершающих этапах строительства. В этом случае доля вакантных площадей может возрасти до 15%

(Источник: *Knight Frank*)

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего, формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый девелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

По оценкам специалистов Jones Lang LaSalle, доля «земельного участка» в общей структуре затрат на реализацию проекта может составлять около 30% для проектов, реализуемых за пределами ТТК, 50% – между ТТК и Садовым кольцом, а в центральной части города доля затрат на землю может достигать 70–80% в общей стоимости.

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции – около 10–15% в год, за исключением участков, расположенных соединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.



Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, объектов общепита.

Кризис подтолкнул земельный рынок Москвы и Московского региона в целом к активному развитию. Резкий рост стоимости кредитных ресурсов и снижение их доступности, увеличение затрат по содержанию и налогообложению земельных участков, сворачивание инвестиционных программ заставило владельцев земли выставить их на продажу. При этом волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный. На рынке земельных участков г. Москвы преобладают предложения по продаже прав аренды, что обусловлено сложившейся политикой городских властей, долгое время запрещающей передачу городских земель в частную собственность.

Относительная неразвитость московского земельного рынка в предыдущие годы, вызванная большим дефицитом свободных земель в городской черте, а как следствие высоким уровнем спроса на них, несмотря на заоблачный уровень цен, коррупционная составляющая в процессе распределения, непрозрачность рынка, объясняют отсутствие в открытых источниках информации аналитических обзоров в этом сегменте рынка недвижимости и отсутствие ценовых индикаторов земельного рынка. В основном аналитики приводят данные по рынку земель Подмосковья.

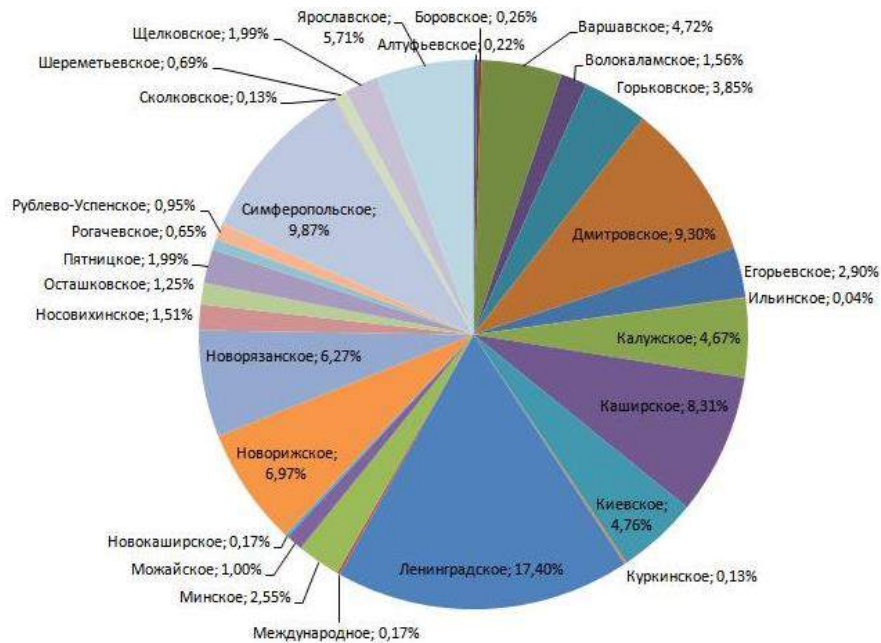
При этом можно отметить, что оборот городских земель сосредоточен за пределами ТТК, что объясняется высоким уровнем застройки центральной части города. Таким образом, можно заключить, что ценовые и рыночные индикаторы подмосковного земельного рынка имеют общие тенденции для прилегающих к ним окраинных районах г. Москвы.

Далее приведем результаты анализа рынка Подмосковья, подготовленного аналитиками ООО «РусБизнесПрайсИнформ»⁷.

⁷ Источник: Материалы аналитического исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ» «Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (Март 2014 г.)» (http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95)

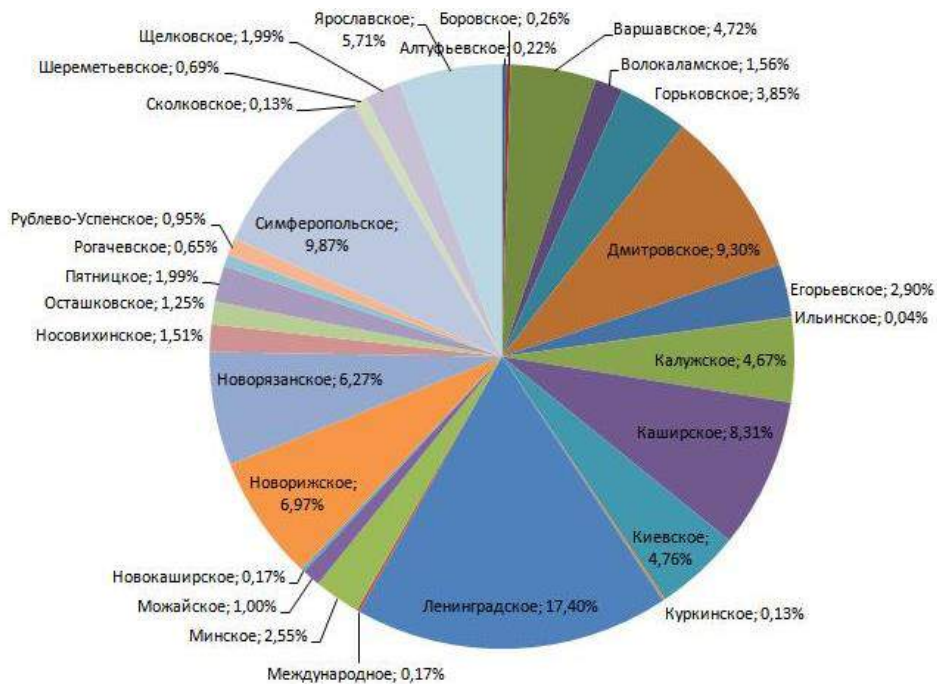


**ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДАЧНЫХ) ПО НАПРАВЛЕНИЯМ**



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДАЧНЫХ) ПО НАПРАВЛЕНИЯМ**



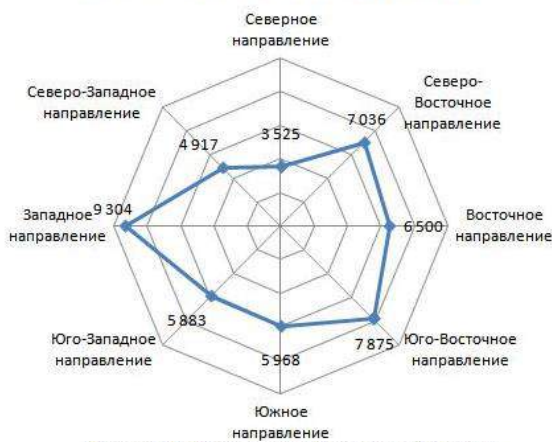
Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»



В ходе проведения анализа земельного рынка Московского региона аналитиками компании ООО «РусБизнесПрайсИнформ» было проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Земли для размещения жилых объектов на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения жилых объектов на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.



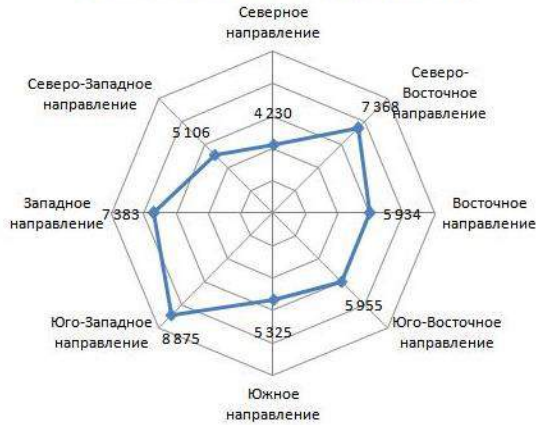
Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

Цена предложения земли по Северо-Западном направлению для участков в удаленности от МКАД на расстоянии 30-50 км в среднем составляет для земель под размещение жилых объектов 883 руб./кв. м, от середины Северо-Западного при рассмотрении в сторону Западного направлений – 950 руб./кв. м.



СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

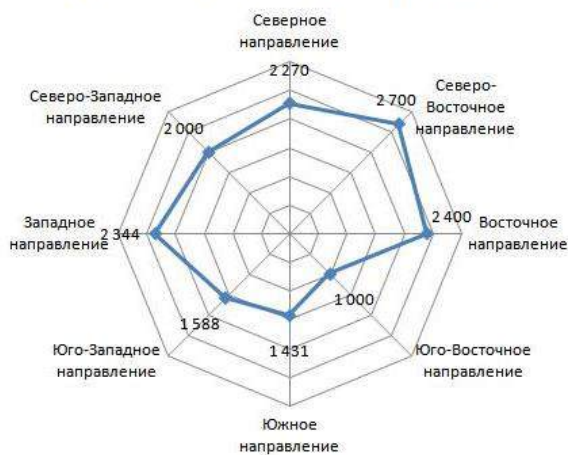
Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.

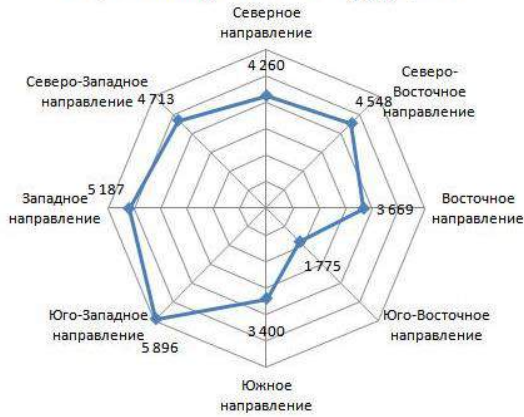


Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

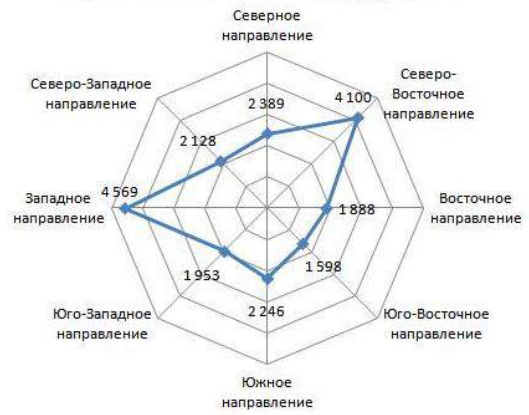


СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

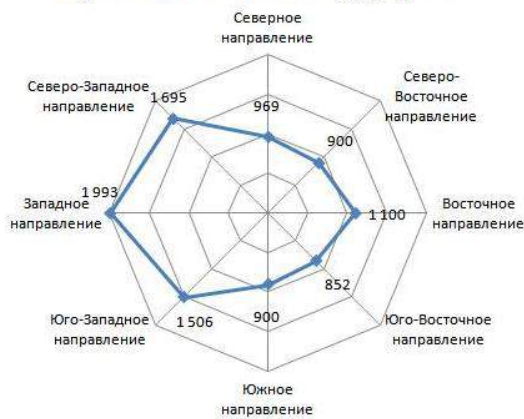
Земли для размещения объектов промышленного назначения на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения объектов промышленного назначения на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.



Земли для размещения объектов промышленного назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земли сельскохозяйственного назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.



Источник: Аналитика ООО «РусБизнесПрайсИнформ»



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выводы по первичному рынку жилья

- Объем ввода нового жилья в старых границах Москвы в 2014 году составил менее 1.6 млн. м², а в 1 кв. 2015 г. – около 600 тыс.м²; это самые низкие показатели с 2000 г.
- Снижение объемов ввода обусловлено, в первую очередь, дефицитом свободных площадок на территории города, а также политикой властей относительно точечной застройки и работы Градостроительно-земельной комиссии.
- В качестве одного из перспективных направлений развития рынка рассматриваются проекты реконструкции обширных промышленных зон столицы.
- В последние годы для рынка новостроек характерна относительная стабильность объемов предложения – порядка 250 домов, возводимых, преимущественно, по монолитной технологии.
- Важной тенденцией последних лет стала ориентация покупателей и вслед за ними девелоперов на доступное жилье с минимальными ценами сделки.
- Удельные цены предложения на первичном рынке колеблются в диапазоне: 170 – 245 тыс. руб./м² (2900 – 4100 \$ /м²), при этом, средний уровень рублевых цен увеличился за год на 5 %, а долларовых – снизился на 37%.
- Прогнозы специалистов на 2015 - 2016 годы – умеренные: объемы нового строительства жилья сократятся, спрос также сократится и будет ориентироваться на наиболее ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам; немаловажным фактором будет развитие макроэкономической ситуации, влияющей на активность платежеспособных покупателей и инвесторов; однако, в целом, аналитики ожидают общей стабилизации ситуации на рынке.

Выводы по рынку жилья г. Солнечногорск

- По итогам анализа рынка недвижимости г. Солнечногорск наблюдается отрицательная динамика цен на жилую недвижимость в городе.
- За анализируемый период имеет место колебание цен предложения при этом динамика цен разнонаправлена.
- Соотношение индексов цен на жилье в г. Солнечногорск и в Московском регионе показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости города на 0.9% ниже областных.
- Удельные цены предложения на первичном рынке колеблются в диапазоне: 76 606 руб./м² – 100 000 руб./м².

Выводы по рынку офисной недвижимости

- Ввод новых офисных площадей за год составил около 1.3 млн. м², что является относительно высоким показателем за пять лет.
- Всего на текущий момент строится около 2.3 млн. м², однако строительная активность в последнее время значительно снизилась.



- При этом наблюдается снижение уровня спроса, который находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации.
- Сегодня сформировалась устойчивая избыточность предложения: объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов, что в свою очередь приводит к усилению конкуренции.
- В настоящий момент наблюдается трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя».
- Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась – в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.
- Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» – 612 \$ /м²/год (минус -22% за год), в классах «В+» и «В-» – 418 и 352 \$ /м²/год соответственно (минус -24% за год).
- Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестиционных рисков.
- Прогнозируя развитие рынка, специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости – отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения, по-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидается постепенное снижение основных показателей: сокращение инвестиций, снижение деловой активности, падение арендных ставок.
- При сохранении текущих тенденций развития экономики в целом, срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости оценивается на уровне 4-5 лет.

Выводы по рынку торговой недвижимости

- На сегодня объем ввода новых торговых центров в Москве достиг рекордных уровней – годовой прирост новых площадей составил 1.8 млн.м²; за 2014 г. введено 16 объектов, за 1 кв. 2015 г. – 3 объекта.
- Одновременно с этим, в условиях макроэкономической нестабильности и падения покупательской способности и потребительской активности населения наблюдалось снижение спроса по многим сегментам рынка.
- Доля вакантных (свободных) площадей за год выросла более чем в 2 раза, достигнув 7.2%.
- Тем не менее, по степени насыщенности Москва все еще значительно уступает не только крупнейшим городам Европы, но и Санкт-Петербургу.
- Вместе с этим также следует иметь в виду, что географическое распределение торговых объектов в Москве весьма неравномерно.
- Рост объема предложения и макроэкономические факторы привели к снижению арендных ставок за год в долларовом исчислении на 15-20%, однако в 1 кв. 2015 ставки были относительно стабильны.
- Значительные колебания курсов валют побудили торговых операторов к переходу на рублевые арендные ставки.
- Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестицион-



ных рисков. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы в I кв. 2015г. составляет 10.2%.

- По данным нового исследования компании CBRE, операционные расходы в сегменте рынка ресторанной недвижимости составляют \$30 – 44/кв. м/год, коммунальные платежи – \$16 – 24/кв. м/год.
- Осуществляя прогноз на 2015 год, аналитики сходятся во мнении, что ситуация будет непростая: вместе со снижением доходов населения, снизятся доходы операторов, это негативно повлияет на спрос и на поток инвестиций в торговую недвижимость, ожидается пересмотр планов ввода новых торговых центров.

Выводы по рынку земли

- По оценкам специалистов Jones Lang LaSalle, доля «земельного участка» в общей структуре затрат на реализацию проекта может составлять около 30% для проектов, реализуемых за пределами ТТК, 50% – между ТТК и Садовым кольцом, а в центральной части города доля затрат на землю может достигать 70–80% в общей стоимости.
- Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.
- Земельные участки, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2–3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей. Первые, в основном приобретаются для застройки объектами торгового назначения, как наиболее доходоприносящими в настоящее время, вторые, используются, в частности, для строительства складских площадей.
- Кризис подтолкнул земельный рынок Москвы и Московского региона в целом к активному развитию. При этом волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный. На рынке земельных участков г. Москвы преобладают предложения по продаже прав аренды, что обусловлено сложившейся политикой городских властей, долгое время запрещающей передачу городских земель в частную собственность.
- Оборот городских земель сосредоточен за пределами ТТК, что объясняется высоким уровнем застройки центральной части города. Таким образом, можно заключить, что ценовые и рыночные индикаторы подмосковного земельного рынка имеют общие тенденции для прилегающих к ним окраинных районов г. Москвы.
- Цена предложения земли по Северо-Западному направлению для участков в удаленности от МКАД на расстоянии 30-50 км в среднем составляет для земель под размещение жилых объектов 883 руб./кв. м, от середины Северо-Западного при рассмотрении в сторону Западного направлений – 950 руб./кв. м.



11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1);
- Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2);
- Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3).



Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости

Затратный подход для оценки стоимости недвижимости

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{затр. подх.} = C_{зем. уч-ка} + ПВС * (1 - I_{общ.}), \text{ где}$$

- $C_{зем.уч-ка}$ – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$ – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $I_{общ.}$ – общий износ улучшений.

Восстановительная стоимость определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотношения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

Стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

Стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Износ (обесценение) – технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.



С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ ($I_{\text{Физ}}$) – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный (моральный) износ или устаревание ($I_{\text{Функ}}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{\text{Вн}}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{\text{Общ}}$) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{\text{Общ}} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) * (1 - I_{\text{Функ}}) * (1 - I_{\text{Вн}})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных (пассивных) рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;
- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;



- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

Сравнительный подход для оценки недвижимости

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют похо-



жесть аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).

Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

Доходный подход для оценки стоимости недвижимости

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.



Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки стоимости земельных участков

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход для оценки стоимости земельных участков

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

Методы оценки стоимости земельных участков

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка, наличия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации).



Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения (извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже (**Таблица 10**) приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.



Таблица 10. Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ⁸
1	Метод сравнения продаж	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков	Внесение корректировок. Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты: - в условиях высоких темпов инфляции, - при резких изменениях экономических условий, - при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.	Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Метод сравнительного подхода
2	Метод выделения (метод извлечения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа	Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода
3	Метод распределения (метод переноса или соотношения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости	- Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации. Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода)

⁸ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



Таблица 10(ПРОДОЛЖЕНИЕ)

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ⁹
5	Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период.	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходприносящих улучшений Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новы.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты)
6	Метод предполагаемого использования	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка: - загородные владения; - торговая недвижимость; - сельскохозяйственные угодья и т.п. Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитутутов и т.п.	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования)	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода, сравнительного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода

⁹ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №256 от 20.07.2007г.) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Имущество, представленное к оценке, является жилыми и нежилыми помещениями 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), построенного на земельном участке общей площадью 11 066 кв. м (кадастровый номер: 50:09:0080101:0006).

В связи с отсутствием на дату оценки разрешения на ввода объекта в эксплуатацию многоквартирный жилой дом, в котором находятся жилые и нежилые помещения – объект настоящей оценки, на дату оценки является объектом незавершенного строительства.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости объекта оценки, показал следующее.



Затратный подход

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; специализированных объектов – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения, объектов незавершенного строительства и пр.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства, является основным.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете оценщики посчитали возможным использование *метода удельной стоимости (метода сравнительной единицы или метода укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Сравнительный подход

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Сравнительный подход для оценки объектов незавершенного строительства, как правило, не применяется из-за отсутствия информации о продаже аналогичных объектов.

Также сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов. Однако при разработке дополнительных критериев исследования, сравнительный подход становится доступным к применению и, более того, рыночная стоимость, полученная с позиции этого подхода, будет отражать стоимость оцениваемого объекта с учетом сложившейся рыночной ситуации месторасположения объекта и факторов, влияющих на формирование этой стоимости.

Выбор сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в первую очередь определяется степенью готовности объекта: если степень готовности объекта ниже 15 %, то наиболее достоверными методами расчета рыночной стоимости такого объекта будут методы затратного подхода.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Такой метод можно охарактеризовать как метод стоимости воспроизводства по аналогам.



Метод стоимости воспроизводства по аналогам целесообразно применять при работе с функционально и архитектурно ординарными объектами строительства, т. е. если оценивается недостроенный объект типового жилищного строительства, то и сравнение происходит с аналогичным выстроенным объектом. При этом расчет рыночной стоимости объекта аналога может быть осуществлен посредством применения в качестве базы расчета средней рыночной стоимости квартир с черновой отделкой.

Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Так как многоквартирный жилой дом, в котором расположены объекты оценки является архитектурно ординарным объектом строительства, а также ввиду того, что в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) квартир с черновой отделкой в г. Солнечногорск, Оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки применялся *метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

Многоквартирный жилой дом, в котором расположены объекты оценки, на дату оценки является объектом незавершенного строительства, ситуацию так же осложняет тот факт, что строительство дома было остановлено в 2009г., при этом он не был законсервирован, не охранялся, и в таком состоянии находится более 6-ти лет (в 2009 г. было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и в том же году оно было отменено). Застройщик не обладает финансовыми ресурсами для самостоятельного завершения строительства, привлеченные средства дольщиков оприходованы. В 2013 году в отношении



Застройщика-собственника ООО «ИРОН-интернешнл» введена процедура банкротства (конкурсное производство). 15 июля 2011 года был опубликован Федеральный Закон № 210-ФЗ о внесении изменений в Федеральный Закон "О несостоятельности (банкротстве)" и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства дольщиков.

В соответствии с принятым законом, ранее действующая редакция закона № 127-ФЗ, а именно его глава IX была дополнена параграфом 7 «Банкротство застройщиков», который устанавливает особенности (специальный порядок) банкротства лиц, которые привлекают средства граждан для финансирования строительства многоквартирных жилых домов.

Определением Арбитражного суда Московской области от 12.12.2013 г. по делу № А41-52466/12 определено применить при банкротстве должника – ООО «ИРОН интернешнл» правила параграфа 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Закон о банкротстве предусматривает возможность погашения требований дольщиков путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному дольщиками жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. Таким образом, в ходе реализации процедуры конкурсного производства может возникнуть иная от реализации имущества цель.

На основании вышеизложенного не возможно корректно установить и определить основные показатели и величины (период прогнозирования, величину доходов и расходов, ставку дисконтирования и т.д.), которые ложатся в основу расчетов и выводов при использовании методов доходного подхода.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщики приняли решение отказаться от его применения в данном Отчёте.

В настоящем отчете доходный подход не применялся.



12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется для варианта его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту – **НЭИ**) – это наиболее вероятное использование оцениваемого имущества, являющееся физически возможным, законодательно разрешенным (юридически допустимым), экономически целесообразным и финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости данного оцениваемого имущества будет максимальной при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования оцениваемого имущества его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая возможность (имеются ли какие-либо препятствия, и является ли имущество физически пригодным для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая (законодательная) правомочность (является ли использование законным или существует разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования, т.е. рассмотрение только таких вариантов предполагаемого использования, которые не подпадают под действие правовых ограничений существующих или потенциальных);
- экономическая целесообразность (предполагаемое использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат);
- финансовая выполнимость (является ли предполагаемое использование финансово осуществимым, т.е. рассматриваются варианты предполагаемого использования, соответствующие ресурсному потенциалу);
- максимальная доходность (позволяет выявить наибольшую стоимость объекта оценки среди всех вариантов предполагаемого использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком).

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения перечисленных критериев. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из этих критериев, оно исключается и рассматривается следующий вариант использования. Вариант наиболее эффективного использования должен отвечать всем перечисленным критериям.



Выбор варианта наиболее эффективного использования

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки недвижимое имущество ООО «ИРОН интернешнл», в том числе:

- Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1);
- Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2);
- Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3).

На дату оценки собственник оцениваемого имущества – ООО «ИРОН интернешнл» является банкротом и находится в процедуре конкурсного производства.

Имущество, представленное к оценке, является жилыми и нежилыми помещениями незаконченного строительства 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), построенного на земельном участке общей площадью 11 066 кв. м (кадастровый номер: 50:09:0080101:0006).

Часть квартир в указанном доме находится в собственности третьих лиц.

Таким образом, любое изменение назначения использования здания, в котором находятся объекты оценки невозможно в силу действующего законодательства, кроме того собственник оцениваемых помещений – банкрот не располагает финансовыми ресурсами для каких либо строительных работ и иных мероприятий в силу своей несостоятельности.

Объект незавершенного строительства, расположен на земельном участке с разрешенным использованием под строительство многоквартирного дома, следовательно, иное использование земельного участка запрещено.

Также наличие процедуры банкротства предполагает строго определенный законодательством порядок распоряжения имуществом должника и ограниченные сроки проведения процедуры.

Учитывая назначение оцениваемого имущества и цель оценки (определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях его реализации в конкурсном производстве), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является текущее использование объекта оценки.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1);
- Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2);
- Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3).

Оцениваемые имущественные права – право собственности

Имущество, представленное к оценке, является жилыми и нежилыми помещениями незаконченного строительства 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), построенного на земельном участке общей площадью 11 066 кв. м (кадастровый номер: 50:09:0080101:0006).

Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (многоквартирного жилого дома) с использованием затратного подхода

Для расчета рыночной стоимости объекта незавершенного строительства – 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), частью которого является оцениваемое имущество ООО «ИРОН интернешнл» применены модифицированные методы затратного подхода оценки недвижимости, учитывающие специфику объекта оценки.

Расчет стоимости объекта незавершенного строительства с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, которая корректируется на величину степени



готовности объекта незавершенного строительства (ОНС), рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом степени готовности ОНС и накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения и степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ);
4. Расчет стоимости оцениваемого строения (ОНС).

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости ОНС по затратному подходу произведен *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства является основным.

Расчет рыночной стоимости застроенных земельных участков

Объект незавершенного строительства – 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), построен на земельном участке общей площадью 11 066 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0080101:0006, категория: земли поселений, вид разрешенного использования: под строительство многоквартирного дома.

На дату оценки земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в указанном жилом доме.



Подробно информация об имущественных правах на земельный участок под ОНС, представлена в разделе «Юридическое описание объекта оценки» и в Таблице 4.

Качественные и количественные характеристики земельного участка определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра данного имущества, и приведены в разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» (см. **Таблица 7**).

Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости права собственности на земельный участок, площадью 11 066 кв. м (кадастровый номер: 50:09:0080101:0006), применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения¹⁰ (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

¹⁰ При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).



Алгоритм метода сравнения продаж

1. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.
2. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
3. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
4. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
5. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
6. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
7. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
8. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
9. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;



- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

Анализ земельного рынка г. Солнечногорск в сегменте земель под жилое многоэтажное строительство показал – отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр. В открытых источниках информации, в том числе сети Интернет, отсутствуют сведения о реализации прав собственности на земельные участки, аналогичные оцениваемому.

При этом исследование земельного рынка г. Солнечногорск под застройку многоэтажной жилой недвижимостью (гражданское строительство) позволило собрать действовавшие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав долгосрочной аренды на свободные земельные участки, расположенных в черте г. Солнечногорск и имеющих схожие с оцениваемым участком характеристики.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от месторасположения, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов экспертом были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской области и другая информация сети Интернет: <http://zem-kom.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <http://okpzagorod.ru/>, <http://www.unibo.ru/>, <http://st-vest.ru/>, <http://www.domoved.su/>, <http://www.eip.ru/>, <http://solnechnogorsk.sindom.ru/>, <http://solgorsk.mosr.ru/>, <http://www.kvmeter.ru/>, <http://msk-obl.mtk.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные преимущественно в черте г. Солнечногорск относительно недалеко от оцениваемого участка, с качеством подъездных путей близким к характеристикам объекта оценки. Первичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в Приложении.

В результате были отобраны пять наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом разрешенного использования, качественных и количественных характеристик объекта оценки, имеющие отличие только в части реализуемых имущественных прав (см. **Таблица 14**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Совокупная вторичная выборка предложений по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.



Стоимость 1 кв. м условно незастроенного оцениваемого земельного участка рассчитывалась как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

1. Условия финансирования;
2. Условия продажи;
3. Вид права;
4. Разрешенное использование;
5. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
6. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
7. Местоположение;
8. Наличие/отсутствие коммуникаций;
9. Транспортная доступность);
10. Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Вид права. Все сопоставимые объекты-аналоги оформлены на правах долгосрочной аренды, тогда как объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в построенном на нем жилом доме (на праве собственности). То есть объекты-аналоги и объект оценки имеют различие по типу передаваемых при реализации земельных участков прав.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](#), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения коэффициентов, выражающих отношения цен предложений земельных участков, находящихся на праве долгосрочной аренды (а также участков, предоставленных для инвестиционных проектов с правом последующего оформления права собственности либо долгосрочной аренды участка), к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности по состоянию на 01.01.2015 г. имеют следующие значения (

**Таблица 11)¹².****Таблица 11** КОЭФФИЦИЕНТЫ, УЧИТЫВАЮЩИЕ РАЗНИЦУ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки (земли населенных пунктов) под торговые, офисные и автосервисные здания	0,79	0,88	0,84
Земельные участки (промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов), предназначенные для размещения объектов производственно-складского назначения	0,78	0,96	0,87
Земельные участки под многоквартирное строительство	0,90	0,96	0,93
Земельные участки категории сельскохозяйственного назначения	0,65	0,77	0,71
Земельных участков под ИЖС (массивы)	нет статистики		

Источник: Портал *Statrielt* (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Поправки на право аренды / право собственности земельных участков по данным на 01.01.2015 года»

Коэффициент, выражающих отношения цен предложений земельных участков под многоквартирное строительство, находящихся на праве долгосрочной аренды (а также участков, предоставленных для инвестиционных проектов с правом последующего оформления права собственности либо долгосрочной аренды участка), к ценам предложений земельных участков в среднем составляет 0,93 (нижняя граница – 0,90, верхняя граница – 0,90).

Таким образом, корректировка на различие вида прав принята равной на уровне среднего значения – 0,93.

Вид разрешенного использования. Все, принятые к расчету, сопоставимые объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования соответствующий использованию оцениваемого земельного участка. Корректировка на различие вида разрешенного использования принята равной нулю.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий участков по состоянию на 01.01.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 12)**¹³.

¹² Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/163-popravki-na-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-1-2015) (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/163-popravki-na-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-1-2015>)

¹³ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/104-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-01-2015-goda) (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/104-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-01-2015-goda>)

**Таблица 12 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ**

А. Продажи:				
1.	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Земельных участков:			
1.1.	Земельных участков (земли населенных пунктов) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,93	0,89
1.2.	Земельных участков (промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,85	0,95	0,90
1.3.	Земельных участков под многоэтажную застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,98	0,95
1.4.	Земельных участков под ИЖС (в т.ч. земельные массивы) - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	1,00	0,97
1.5.	Земельных участков сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,84	0,94	0,89
1.6.	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,88	0,96	0,92

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.01.2015 года»

Корректировка на торг для земельных участков согласно данным, приведенным в таблице выше для участков земель под многоэтажную застройку, находится в диапазоне 2%-8%, среднее значение составляет 5%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 5%, на уровне среднего значения скидки на торг.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация об них актуальна на дату проведения оценки.

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте г. Солнечногорск, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. Учитывая сказанное, корректировка на местоположение не проводилась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность, в том числе общественным городским транспортом. Корректировка по данному фактору не проводилась.



Наличие/отсутствие коммуникаций существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого объекта на границе территории земельного участка присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение. У объектов-аналогов также присутствуют все перечисленные коммуникации. Поправка по данному фактору не вводилась.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м. В данном Отчете величина корректировки на масштаб принята по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади, представленной на сайте компании «ФБК» (<http://www.fbk.ru>) (**Таблица 13**).

Таблица 13 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Соотношение площади рассматриваемого объекта и объекта аналога	Применяемая поправка, %	Соотношение площади рассматриваемого объекта и объекта аналога	Применяемая поправка, %
< 0,02	50	1,3 ~ 2	- 5
0,02 ~ 0,05	40	2 ~ 3	-10
0,05 ~ 0,1	30	3 ~ 5	- 15
0,1 ~ 0,2	20	5 ~ 10	- 20
0,2 ~ 0,3	15	10 ~ 20	- 30
0,3 ~ 0,5	10	20 ~ 50	- 40
0,5 ~ 0,75	5	> 50	- 50
0,75 ~ 1,3	0		

Источник: Данные Компании «ФБК» (<http://www.fbk.ru>)

Объекты-аналоги № 1 и №5 сходны по площади с оцениваемым земельным участком, для этих аналогов корректировка на масштаб не применялась. Объекты аналоги № 2, № 3, № 4 имеют различия в площади с объектом оценки. Для объекта-аналога № 2 введена повышающая корректировка на масштаб в размере 5%, для объектов-аналогов № 3 и № 4 введены понижающие корректировки – 15% и 5% соответственно (расчетные значения соотношения площади объекта оценки и объектов аналогов приведены в таблице ниже (**Таблица 15**)).

Расчет рыночной стоимости земельного участка и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 15**).

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 11 066 кв. м (кадастровый номер: 50:09:0080101:0006) на дату проведения оценки без учета НДС округленно составила: 13 733 000 руб. (Тринадцать млн. семьсот тридцать три тыс. руб.).



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Таблица 14. Вторичная выборка объявлений с предложениями по купле-продаже объектов-аналогов земельного участка

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 1		Сопоставимый объект 2		Сопоставимый объект 3		Сопоставимый объект 4		Сопоставимый объект 5	
	А1		А2		А3		А4		А5	
Источник информации	http://msk-obl.mtk.ru/list/cottages/id-705433/		http://www.kvmetr.ru/objects/871501/		https://realty.yandex.ru/search?type=SELL&category=LOT&selectedRegionId=10755&rgid=592430&fromWizard=YES&from=wizard&offerId=3004454		http://www.eip.ru/moskva/detail/735853		http://www.kvmetr.ru/objects/1451290/	
Условия сделки	предложение		предложение		предложение		предложение		предложение	
Вид сделки	продажа		продажа		продажа		продажа		продажа	
Тип объекта	земельный участок		земельный участок		земельный участок		земельный участок		земельный участок	
Адрес (местонахождение)	МО, г. Солнечногорск, ул. Центральная		МО, г. Солнечногорск, ул. Красная		МО, г. Солнечногорск, ул. Красная 119		МО, г. Солнечногорск, мкр-н Рекинцо, 13		МО, г. Солнечногорск, пер. Механизаторов	
Регион/ населенный пункт	г. Солнечногорск		г. Солнечногорск		г. Солнечногорск		г. Солнечногорск		г. Солнечногорск	
Улица	ул. Центральная		ул. Красная		ул. Красная, 119		мкр-н Рекинцо, 13		пер. Механизаторов	
Расположение на первой линии	+		+		+		+		+	
Общая площадь, кв.м	10 000		20 000		3 000		4 650		11 000	
Цена в объявлении с учетом НДС, руб.	13 000 000		16 000 000		6 000 000		5 300 000		21 500 000	
Цена с учетом НДС, руб./кв.м	1 300		800		2 000		1 140		1 955	
Описание / Объявление	Переуступка прав долгосрочной аренды(49 лет) до 2062 года. Хорошее место для вашего бизнеса в черте города все центральные коммуникации по границе участка. Категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование - «для размещения объектов общественно-делового и гражданского строительства.Удобное транспортное сообщение, как по Пятницкому шоссе так и по Ленинградскому шоссе, до развязки новой М-11 10 км.		Г. Солнечногорск, земельный участок 2 Га, для общественно-делового и гражданского строительства. Коммуникации по границе, 1-ая линия Ленинградского шоссе, 67 км от Москвы, рядом заправка. Участок в аренде на 49 лет с правом выкупа. Возможен торг.		Земельный участок 0, 3 Га, продажа по ППА. Солнечногорск, оживленный участок на Ленинградском шоссе, первая линия, ул. Красная, в районе дома 119. Категория: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения общественно-делового и гражданского объекта, объектов общественного питания. Оформление ППА, договор долгосрочной аренды на 49 лет. 6.000.000 руб. Все подробности по телефону.		Г.Солнечногорск, улица Южная промзона Рекинцо, земельный участок 46,5 соток, земли населенных пунктов, ври -общественно деловое и гражданское строительство. Уч-ок в аренде на 49 лет, 1-ая линия Ленинградского шоссе в сторону Москвы, участок вытянутой формы 30х200.Все коммуникации по границе. Граничит с строительным рынком		Предлагает Вам земельный участок 1,10 Га в г. Солнечногорске, Пятницкое шоссе, справа от мкада Категория земли поселения; вид права – аренда 49 лет. рви – одигс. Учитывая близость к гаи, этот земельный участок можно использовать для сто. Местоположение: г. Солнечногорск, пер. Механизаторов. Коммуникации по границе участка	
Категория земель	земли населенных пунктов		земли населенных пунктов		земли населенных пунктов		земли населенных пунктов		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Гражданское строительство		Гражданское строительство		Гражданское строительство		Гражданское строительство		Гражданское строительство	
Тип передаваемых прав	Право аренды 49 лет		Право аренды 49 лет		Право аренды 49 лет		Право аренды 49 лет		Право аренды 49 лет	
Улучшения участка	своб.		усл. своб.		своб.		своб.		своб.	
Транспортная доступность	хорошая		хорошая		хорошая		хорошая		хорошая	
Коммуникации	+		+		+		+		+	
Контактная информация	Эдуард +7 (909) 903-01-10 +7 (929) 631-51-01		Фролов Максим Дмитриевич Агентство «Панорама» +7 (926) 577-45-23		Игорь Романов +7(926) 233-97-25 +7(926) 531-42-22		Агентство «Панорама» +7 (926) 577-45-23		Агентство «Алса Ризлти» Луканова Олеся Олеговна +7 (945) 994-01-14	
Дата публикации/обновления предложения о продаже	август 2015		август 2015		август 2015		август 2015		август 2015	
Актуальность	актуально на дату оценки		актуально на дату оценки		актуально на дату оценки		актуально на дату оценки		актуально на дату оценки	

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопостави- мый объект 1 А1	Сопостави- мый объект 2 А2	Сопостави- мый объект 3 А3	Сопостави- мый объект 4 А4	Сопостави- мый объект 5 А5
Цена с учетом НДС	руб./кв.м		1 300	800	2 000	1 140	1 955
Цена без НДС	руб./кв.м		1 102	678	1 695	966	1 656
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 102	678	1 695	966	1 656
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 102	678	1 695	966	1 656
Вид права		Собственность (долевая)	Право аренды 49 лет	Право аренды 49 лет	Право аренды 49 лет	Право аренды 49 лет	Право аренды 49 лет
Корректировка			0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 185	729	1 822	1 039	1 781
Разрешенное использование		Для многоэтаж- ного строитель- ства	Объектов гражданского строительства	Объектов гражданского строительства	Объектов гражданского строительства	Объектов гражданского строительства	Объектов гражданского строительства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 185	729	1 822	1 039	1 781
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		5%	5%	5%	5%	5%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 125	693	1 731	987	1 692
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 125	693	1 731	987	1 692
Местоположение		МО, г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24	МО, г. Солнечногорск, ул. Центральная	МО, г. Солнечногорск, ул. Красная	МО, г. Солнечногорск, ул. Красная 119	МО, г. Солнечногорск, мкр-н Рекинцо, 13	МО, г. Солнечногорск, пер. Механизатор- ов
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 125	693	1 731	987	1 692
Коммуникации		+	+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 125	693	1 731	987	1 692
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 125	693	1 731	987	1 692
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	11 066	10 000	20 000	3 000	4 650	11 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,11	0,55	3,69	2,38	1,01
Корректировка			0%	5%	-15%	-5%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 125	727	1 472	937	1 692
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		1 125	727	1 472	937	1 692
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесе- ния корректировок X _i			0,02151	0,07258	0,13172	0,02957	0,02151
$\sum X_i/X_i$			12,88	3,81	2,10	9,36	12,88
Вес	1		0,31	0,09	0,05	0,23	0,31
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	1 241					
Стоимость объекта без НДС	руб.	13 732 906					
Стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	13 733 000					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Величина удельной стоимости единицы сравнения определялась по справочнику укрупненных показателей базисной стоимости строительства (УПБС-2001)¹⁴.

Единицей сравнения в расчетах служат: 1 куб. м строительного объема здания; 1 кв. м площади здания или сооружения; 1 м или км длины сооружения и т.д.

Порядок расчета восстановительной стоимости методом удельной стоимости

1. Подготовка исходных данных об оцениваемом строении по его основным характеристикам. При этом к основным характеристикам здания/сооружения относятся:

- регион;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- отраслевая принадлежность;
- функциональное назначение;
- объемно-планировочные параметры (строительный объем, общая площадь, этажность и др.);
- материал основных конструктивных элементов;
- элементы инженерного оборудования;
- класс конструктивной системы здания/сооружения;
- класс качества здания.

2. Выбор укрупненного показателя стоимости объекта-аналога ($C_{ед}$). В качестве объекта-аналога подбирается наиболее похожее на объект оценки по основным характеристикам здание (сооружение).

В показателях стоимости строительства учтены следующие затраты:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина до начислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитыва-

¹⁴ Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. Под общ. ред. Башкатова В.С., Горячкина П.В. – Санкт-Петербург, 2005. – 320с. ISBN 5-902686-08-3



ющая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

3. Определение необходимых корректировок (поправок) к стоимости объекта-аналога с учетом всех имеющихся отличий от объекта оценки.

На основании анализа выявляются факторы, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Корректировки справочных показателей учитывают неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

4. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов (поправок).

Поправки могут быть введены как в абсолютном выражении ($\pm\Delta C_i$), так и в виде корректирующих коэффициентов (K_n), что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и по основным конструктивным элементам, видам работ и инженерным системам здания.

Общая величина денежных поправок на единицу сравнения (+ увеличение, – уменьшение) определяется по формуле:

$$\pm\Delta C_{\text{общ.}} = \sum \pm\Delta C_i, \quad \text{где}$$

$\pm\Delta C_{\text{общ.}}$ – общая поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения объекта-аналога (например, 1 куб. м для здания);

$\pm\Delta C_i$ – поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения по i -му ценообразующему фактору.

Сводный корректирующий коэффициент по второй группе поправок определяется как произведение всех необходимых корректирующих коэффициентов в общем виде:

$$K_{\text{общ.}} = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n, \quad ,$$

где:

$K_{\text{общ.}}$ – общая коэффициентная поправка к стоимости единицы сравнения объекта-аналога;

$K_1, K_2 \dots K_n$ – коэффициентные поправки, учитывающая различия по 1, 2... n -му ценообразующим параметрам;

5. Пересчет стоимости строительства единицы сравнения объекта с учетом всех видов поправок ($C_{\text{ед. скорр.}}$).

$$C_{\text{ед. скорр.}} = (C_{\text{ед.}} \pm \Delta C_{\text{общ.}}) \times K_{\text{общ.}}, \quad ,$$

где:



$C_{ед.кorr.}$ – стоимость единицы сравнения объекта оценкис учетом всех видов поправок в текущий уровень цен в регионе оценки;

$C_{ед.}$ – стоимость единицы измерения/сравнения объекта-аналога в уровне цен Московской области на дату публикации справочника УПСС.

6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки.

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$BC_{до} = C_{ед.кorr.} \times V \times (1 + ПП) ,$$

где:

$BC_{до}$ – восстановительная стоимость здания/сооружения на дату оценки;

V – количество единиц сравнения (например, строительный объем здания, куб. м);

$ПП$ – предпринимательская прибыль (нормативная величина прибыли застройщика (инвестора)).

Расчетное значение восстановительной стоимости нового строительства, оцениваемого многоквартирного жилого дома, приведено ниже в таблицах (**Таблица 23**).

Расчет величины прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина предпринимательской прибыли (прибыль застройщика) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершеного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя так же зависит и от направления развития инвестиционного проекта.



По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения коэффициента прибыли застройщика (инвестора) в новое строительство по состоянию на 01.01.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 16**)¹⁵.

Таблица 16 Коэффициент прибыли застройщика (инвестора)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилые здания	0,02	0,19	0,10
Торговые помещения и здания	0,10	0,20	0,15
Офисные помещения и здания	0,07	0,19	0,13
Складские помещения и здания	0,05	0,14	0,10
Производственные помещения и здания *	-0,09	0,04	-0,03
Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения *	-0,05	0,12	0,04

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Коэффициент прибыльности инвестиций в новое строительство объектов недвижимости по данным на 01.01.2015 года»

Значение коэффициента прибыли застройщика (инвестора) для объектов жилищно-строительного строительства согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 2%-19%, среднее значение составляет 10%.

В качестве инвесторов в части строительства оцениваемого жилого дома выступают дольщики. Поскольку основная цель инвестиций дольщиков в строительство жилья – использование квартир для проживания (некоммерческое использование), и в удельных показателях стоимости Сед. учтена прибыль в строительстве – прибыль застройщика (в процентах от фонда оплаты труда рабочих), то для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя принимается на уровне минимального значения в размере 2%.

Расчетное значение восстановительной стоимости нового строительства с учетом прибыли застройщика на дату оценки приведено ниже (**Таблица 23**).

Расчет величины накопленного (совокупного) износа

С позиции оценки недвижимости под **износом** понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют накопленный износ.

- **Физический износ ($I_{Физ}$)** – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.
- **Функциональный (моральный) износ или устаревание ($I_{Функ}$)** – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.
- **Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$)** – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня

¹⁵ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/154-koeffitsient-pribylnosti-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-2>)



доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

ТАБЛИЦА 17. ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЙ КОСВЕННЫМ МЕТОДОМ

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутузов В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Физический износ ОНС определен экспертным методом на основании «Правил оценки износа жилых зданий» ВСН 53-86 Госгражданстроя при Госстрое СССР, применяемых БТИ, где перечислены визуальные признаки физического износа отдельных конструктивных элементов зданий и дана их количественная оценка. Для определения физического износа здания в целом суммируется физический износ всех его конструктивных элементов:

$$I = \sum_{i=1}^n I_i = \sum_{i=1}^n \frac{Y_i \times ПИ_i}{100}, \text{ где}$$

I – физический износ здания;

Y_i - удельный вес i -го конструктивного элемента в общей стоимости здания;

$ПИ_i$ - процент физического износа i -го конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости оцениваемого объекта (в %) обычно принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости.



Расчет величины *физического износа* приведен в таблице ниже (**Таблица 22**).

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью оцениваемого объекта на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик оцениваемого объекта. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

У ОНС на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$)¹⁶ – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Приводит к неиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

У ОНС на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) включает три вида износа и в общем виде определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$

В настоящем Отчете расчетная величина общего износа ОНС представлена ниже в таблице (**Таблица 23**).

¹⁶ Источник: <http://47news.ru/articles/73245/>



**Расчет итоговой величины рыночной стоимости ОНС
с использованием затратного подхода**

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости ОНС (17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой степенью готовности 59%) по затратному подходу произведена *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Степень готовности определена расчетно, посредством корректировки на степень реально выполненных на дату оценки СМР удельных показателей веса конструктивных элементов в общем объеме строительства здания.

Настоящая оценка произведена для использования результатов оценки в целях реализации имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого ОНС, полученная по затратному подходу, приведена ниже в таблице (**Таблица 23**~~Ошибка! Источник ссылки не найден.~~).

Таким образом, рыночная стоимость ОНС, рассчитанная по затратному подходу, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

605 428 тыс. руб.

(Шестьсот пять млн. четыреста двадцать восемь тыс. руб.)



Таблица 18. Основные объемно-планировочные и экономические показатели объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 3, табл. 3.8¹⁷

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество
Аналог: УПБС-2001, разд. 3, табл. № 3.8, № 3.8.1			
Многофункциональный комплекс жилых, общественных и коммерческих помещений со встроенной автостоянкой 16-ти, 17-ти этажный			
1	Этажность	этаж	16-17
2	Преобладающая высота этажа	м	3
3	Количество квартир	штг.	299
4	Строительный объем, общий	куб. м	115 556
<i>в том числе:</i>			
	жилой части здания	куб. м	102 535
	нежилой части здания	куб. м	13 021
5	Площадь здания, общая	кв. м	27 973,1
6	Общая площадь квартир	кв. м	23 095,8
7	Площадь лоджий, балконов	кв. м	522,0
8	Площадь нежилой части, общая	кв. м	4 877,3
<i>в том числе:</i>			
	нежилые помещения	кв. м	1 655,1
	встроенная автостоянка (гаражи)	кв. м	3 222,2
9	Продолжительность строительства	месяц	17
Стоимостные показатели на 01.01.2000г. без учета НДС			
10	Стоимость строительства, общая	руб.	161 661 758
<i>в том числе:</i>			
	строительно-монтажные работы	руб.	156 447 996
	оборудование	руб.	5 213 762
11	Стоимость жилой части здания	руб.	144 033 265
12	Стоимость нежилой части здания	руб.	17 628 492
13	Стоимость 1 кв. м общей площади здания	руб.	5 779
14	Стоимость 1 кв. м общей площади квартир	руб.	6 236
15	Стоимость 1 кв. м общей площади нежилой части здания	руб.	3 614
16	Стоимость 1 кв. м общей площади нежилой части здания на 1 кв. м общей площади квартир	руб.	763
17	Стоимость 1 куб. м строительного объема здания	руб.	1 399
18	Стоимость 1 куб. м строительного объема жилой части здания		1 405
19	Стоимость 1 куб. м строительного объема нежилой части здания	руб.	1 354,0

Источник: УПБС-2001, разд. 3, табл. № 3.8

¹⁷ Укрупнённые показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. Под общ. ред. Башкатова В.С., Горячкина П.В. – Санкт-Петербург, 2005. – 320с. ISBN 5-902686-08



Таблица 19. Удельные показатели стоимости строительства объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 3, табл. 3.8.1

№ п/п	Конструкции и виды работ	Сметная стоимость на 01.01.2000г., руб.			Уд. вес ст-ти конструкций и видов работ, %
		распределение затрат по элементам	на 1 кв. м площади квартиры	на 1 кв. м строительного объема здания	
Общестроительные работы					
1	Земляные работы	2 004 606	71,66	17,35	1,24%
2	Фундаменты и стены подземной части	10 669 676	381,43	92,33	6,60%
3	Общестроительные работы подземной части	3 928 381	140,43	34,00	2,43%
	Надземная часть здания		0,00	0,00	
4	Стены наружные	33 641 812	1 202,65	291,13	20,81%
5	Стены внутренние	23 230 795	830,47	201,03	14,37%
6	Перекрытия	21 016 029	751,29	181,87	13,00%
7	Кровля	6 062 316	216,72	52,46	3,75%
8	Перегородки	2 441 093	87,27	21,12	1,51%
9	Лестницы и площадки	1 147 798	41,03	9,93	0,71%
10	Полы	2 376 428	84,95	20,57	1,47%
11	Окна	5 237 841	187,25	45,33	3,24%
12	Двери	889 140	31,79	7,69	0,55%
13	Витражи	9 085 391	324,79	78,62	5,62%
14	Внутренняя отделка мест общего пользования	6 482 636	231,75	56,10	4,01%
15	Наружная отделка	662 813	23,69	5,74	0,41%
16	Разные работы	12 076 133	431,71	104,50	7,47%
17	Водопровод хозяйственно-питьевой, противопожарный, горячее водоснабжение	3 103 906	110,96	26,86	1,92%
18	Канализация и внутренние водостоки	727 478	26,01	6,30	0,45%
19	Отопление	2 926 078	104,60	25,32	1,81%
20	Вентиляция и кондиционирование	2 117 769	75,71	18,33	1,31%
21	Внутреннее электроосвещение	3 960 713	141,59	34,28	2,45%
22	Электросиловые установки	856 807	30,63	7,41	0,53%
23	Слаботочные устройства	937 638	33,52	8,11	0,58%
24	КИП и автоматика	4 300 203	153,73	37,21	2,66%
25	Подъемно-транспортное оборудование	1 745 947	62,42	15,11	1,08%
26	Технологическое оборудование и трубопроводы	16 166	0,58	0,14	0,01%
	Итого, без учета НДС	161 661 758	5 779	1 399	100%

Источник: УПБС-2001, разд. 19, табл. № 19.4.1



Таблица 20. Краткое описание основных конструктивных элементов объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 3, табл. 3.8.1

Фундаменты	-	свайные с монолитным ростверком;
Стены внутренние	-	несущие железобетонные, толщиной 140 мм;
Стены наружные	-	самонесущие из газобетонных блоков, облицованные кирпичом;
Перегородки	-	из газобетонных блоков;
Перекрытия	-	монолитные железобетонные, толщиной 160 мм;
Кровля	-	плоская с трехслойным рулонным покрытием из наплавляемого материала «филлизол», утепленная, с внутренним водостоком;
Окна	-	блоки оконные деревоалюминиевые с тройным остеклением (стекло + стеклопакет);
Двери	-	входные обшиты рейками с наружной стороны и облицованные пластиком с внутренней стороны, внутренние – облицованные пластиком, со сплошным заполнением щита;
Полы	-	линолеум поливинилхлоридный на вспененной основе, керамическая плитка в санузлах;
Внутренняя отделка	-	масляная и водоэмульсионная окраска, облицовка стен керамической плиткой

Источник: УПБС-2001, разд. 19, табл. № 19.4.1

Таблица 21. Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество Оцениваемый объект	Количество Объект-аналог
				Аналог: УПБС-2001, разд. 3, табл. № 3.8, № 3.8.1
1	Количество секций	секция	4	3
2	Этажность	этаж	17	16-17
3	Преобладающая высота этажа	м	3	3
4	Количество квартир	квартира	326	299
5	Строительный объем	куб. м	174 709	115 556
<i>в том числе:</i>				
	жилой части здания	куб. м	116 717	102 535
	нежилой части здания	куб. м	33 140	13 021
5	Площадь здания, общая	кв. м	52 016	27 973
6	Общая площадь квартир	кв. м	37 085	23 096
7	Площадь лоджий, балконов	кв. м	2 335	522
8	Площадь нежилой части, общая	кв. м	9 867	4 877
<i>в том числе:</i>				
	нежилые помещения	кв. м	6 842	1 655
	встроенная автостоянка (гаражи)	кв. м	3 025	3 222
10	Соотношение строительного объема и общей площади квартир	м	4,71 159,56	5 93,56

Источник: Данные Заказчика, УПБС-2001

**Таблица 22. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов в %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с погр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.5*гр.6* 100
1	2	3	4	5	6	7
Подземная часть здания						
Земляные работы		1,24%	0,900	1,12%	25%	0,28%
Фундаменты	плоская монолитная железобетонная плита толщиной 1000 мм на естественном основании	6,60%	0,900	5,94%	20%	1,19%
Общестроительные работы подземной части	скопление застой воды на фундаментной плите, следы протечек, увлажнений и высолов, сколы защитного слоя бетона и поверхностная коррозия арматуры, некачественно выполненный рабочий шов бетонирования в осях 11-12/ЛЛ-ММ, вырубка проема с повреждением арматуры, сплошная поверхностная коррозия	2,43%	0,700	1,70%	50%	0,85%
Надземная часть						
Стены наружные	Стены, колонны и пилоны здания выполнены из монолитного железобетона и кладкой легких ячеистобетонных блоков (заполнение каркаса). Пустоты, поры и каверны в бетоне стен, пилонов и колонн со сплошной поверхностной коррозией оголенной арматуры, сколы защитного слоя бетона, отклонение геометрических размеров отдельных колонн, пилонов, стен, проемов от проектных с нарушением требований СП 70.13330.2012, следы протечек, увлажнений, высолов, отсутствие защитных фартуков парапетов.	20,81%	0,850	17,69%	35%	6,19%
Стены внутренние	Кладка легких ячеистобетонных блоков и керамических камней. Следы протечек, увлажнений, высолы, биологические повреждения, некачественно выполненные дверные перемычки, трещины в штукатурном слое, наблюдаются разрушения участков перегородок, бетонные поверхности имеют раковины, поры и обнажения арматуры, величина защитного слоя бетона менее нормативной, коррозия арматуры.	14,37%	0,650	9,34%	50%	4,67%
Перекрытия	Межэтажные плиты перекрытий выполнены из монолитного железобетона толщиной 220 мм. Бетонные поверхности имеют раковины, поры и обнажения арматуры, величина защитного слоя бетона менее нормативной, коррозия арматуры, следы протечек, увлажнений, высолы, биологические повреждения, скопление и застой воды.	13,00%	0,850	11,05%	35%	3,87%
Кровля	Монолитная железобетонная плита толщиной 200 мм. Кровля устроена плоской с мембранной гидроизоляцией на полимерной основе, предусмотрен внутренний организованный водоотвод атмосферных осадков. Сколы защитного слоя бетона, поверхностная коррозия арматуры, величина защитного слоя арматуры на отдельных участках меньше допустимого значения, повреждение гидроизоляции, следы протечек, увлажнений высолов, биологические повреждения, скопления и застой воды на покрытии. Требуется полная замена кровельного покрытия и монтаж системы водоотведения, системы гидроизоляции.	3,75%	0,200	0,75%	98%	0,74%
Перегородки	Кладка легких ячеистобетонных блоков и керамических камней. Следы протечек, увлажнений, высолы, биологические повреждения, некачественно выполненные дверные перемычки, трещины в штукатурном слое, наблюдаются разрушения участков перегородок, бетонные поверхности имеют раковины, поры и обнажения арматуры, величина защитного слоя бетона менее нормативной, коррозия арматуры.	1,51%	0,600	0,91%	50%	0,45%
Лестницы и площадки	из сборного железобетона или монолитные ж/бетонные, двухмаршевые местами неудовлетворительное состояние поверхности бетонных конструкций: изменен цвет бетона вследствие пересушивания, местами отслоение защитного слоя бетона при простукивании; шелушение граней и ребер конструкций, подвергшихся замораживанию, бетонные поверхности имеют раковины, поры и обнажения арматуры, величина защитного слоя бетона менее нормативной, коррозия арматуры, следы протечек, увлажнений, высолов, биологические повреждения, коррозия закладных деталей лестничных маршей и стальных элементов ограждения.	0,71%	0,800	0,57%	40%	0,23%



Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов в %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с погр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.5*гр.6* 100
1	2	3	4	5	6	7
Полы	Цементно-песчанная стяжка, покрытие керамической плиткой в местах общего пользования. В значительном объеме работы по организации покрытия пола не были выполнены. Сколы бетона, скопление и застой воды, следы протечек, высолы, биологические повреждения, местами отслоение плитки, сколы плитки	1,47%	0,400	0,59%	85%	0,50%
Окна	ПВХ с двухкамерным остеклением. Работы выполнены не в полном объеме. Деформации профиля стеклопакетов, нарушения целостности остекления	3,24%	0,450	1,46%	75%	1,09%
Двери	ПВХ с двухкамерным остеклением. Работы выполнены не в полном объеме. Деформации профиля стеклопакетов, нарушения целостности остекления	0,55%	0,450	0,25%	75%	0,19%
Витражи	Остекление предусмотрено с использованием алюминиевых фасадных систем, работы выполнены не в полном объеме. Имеют место многочисленные повреждения, деформации, нарушения целостности остекления.	5,62%	0,300	1,69%	75%	1,26%
Внутренняя отделка мест общего пользования	обрушение штукатурного слоя, трещины, частично работы не были проведены, следы протечек, увлажнений, высолов, биологические повреждения	4,01%	0,400	1,60%	75%	1,20%
Наружная отделка	Утепление из минераловатных плит и пенополистирола с последующим оштукатуриванием по ПВХ сетке, с уровне первого этажа выполнена отделка в виде керамогранитных плит и окраске по штукатурке - остальные участки стен. Повреждения и отсутствие отдельных элементов облицовки по минераловатному утеплителю, увлажнение, обрушение облицовки из оштукатуренных плит пенополистирола, связанные с отсутствием крепления плит при помощи тарельчатых дюпелей (крепление выполнено наа монтажный клей). Требуется существенных восстановительных работ с почти полной заменой утеплителя.	0,41%	0,400	0,16%	90%	0,15%
Разные работы	-	7,47%	0,500	3,74%	75%	2,80%
Водопровод хозяйственно-питьевой, противопожарный, горячее водоснабжение	не подключен, частично проложен в здании, требует обследования и замены	1,92%	0,100	0,19%	90%	0,17%
Канализация и внутренние водостоки	не подключен, частично проложен в здании, требует обследования и замены	0,45%	0,100	0,05%	90%	0,04%
Отопление	не подключен, частично проложен в здании, требует обследования и замены	1,81%	0,100	0,18%	80%	0,14%
Вентиляция и кондиционирование	выполнена с нарушениями, требует существенной переделки	1,31%	0,200	0,26%	90%	0,24%
Внутреннее электроснабжение	выполнена частично в здании, требует существенной переделки	2,45%	0,100	0,25%	90%	0,22%
Электросиловые установки	не установлены	0,53%	0,000	0,00%	-	-
Слаботочные устройства	не установлены	0,58%	0,000	0,00%	-	-
КИП и автоматика	не установлены	2,66%	0,000	0,00%	-	-
Подъемно-транспортное оборудование	не установлены	1,08%	0,000	0,00%	-	-
Технологическое оборудование и трубопроводы	не подключен, частично проложен в здании, требует обследования и замены	0,01%	0,000	0,00%	-	-
Итого:		100,00%		59,47%		26,47%
Степень готовности ОНС на дату оценки	гр. 5					59,47%
Физический износ объекта на дату оценки округленно	(ИТОГО гр. 7 * 100/ ИТОГО гр. 5)					45%

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 23. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Аналог ¹⁸		УПБС-2001, разд. 3, табл. 3.8.
Справочная стоимость единицы измерения объекта-аналога по состоянию на 01.01.2000г. Сед.	руб./кв.м	5 779
Поправка на соотношение строительного объема и общей площади квартир K_{VS}		1,000
Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ ¹⁹		5,900
Поправки к стоимости (коэффициенты) объекта-аналога, учитывающие различия [Кобщ. = K1 * K2*...*Kn]:		5,900
Стоимость единицы измерения объекта с поправками	руб./кв.м	34 097
Количество единиц сравнения	кв.м	52 016,00
Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки	руб.	1 773 599 931
Прибыль застройщика	%	2%
Восстановительная стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя	руб.	1 809 071 929
Степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ)	%	59%
Стоимость ОНС с учетом завершенности в ценах на дату оценки	руб.	1 075 809 850
Износ общий	%	45%
в том числе:		
физический	%	45%
функциональный	%	0%
внешний	%	0%
Стоимость ОНС с учетом накопленного износа в ценах на дату оценки	руб.	591 695 417
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	13 733 000
Стоимость ОНС с учетом стоимости земельного участка в ценах на дату оценки	руб.	605 428 417
Итоговая стоимость ОНС по затратному подходу (округленно), без учета НДС	руб.	605 428 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

¹⁸ Башкатов В.С., Башкатов В.В. Крупные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). – С.-П.: ООО «Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве» (РЦЦС СПб), 2009. – 864 с.

¹⁹ Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ определена в соответствии с ежеквартальными региональными индексами пересчета базисной стоимости строительно-монтажных работ и ремонтно-строительных работ по объектам строительства к уровню цен в базе ТЕР-2001, рекомендованные к определению договорных цен при подготовке конкурсной документации и общеэкономических расчетов в инвестиционной сфере на II квартале 2015 г. (для монолитного многоквартирного жилого дома)
Источник: Письмо Минстроя России от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-08 о рекомендуемых Минстроем России к применению в II квартале 2015 года индексах, <http://www.e-smeta.ru/index/739-index-minregion-smr-fer-ter-2kv2015>



Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительством (многоквартирного жилого дома) с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Для оценки рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (ОНС) – 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), использован модифицированный метод сравнительных продаж, предложенный и описанный в работе А. В. Байковской «Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства», опубликованной в журнале «Экономический анализ: Теория и практика» №46 (253) – 2011.

Сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов. Однако при разработке дополнительных критериев исследования, сравнительный подход становится доступным к применению и, более того, рыночная стоимость, полученная на основе этого подхода, будет отражать стоимость оцениваемого объекта с учетом сложившейся рыночной ситуации месторасположения объекта и факторов, влияющих на формирование этой стоимости.

Выбор сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в первую очередь определяется степенью готовности объекта: если степень готовности объекта ниже 15 %, то наиболее достоверными методами расчета рыночной стоимости такого объекта будут методы затратного подхода.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Такой метод можно охарактеризовать как метод стоимости воспроизводства по аналогам.

Метод стоимости воспроизводства по аналогам целесообразно применять при работе с функционально и архитектурно ординарными объектами строительства, т. е. если оценивается недостроенный объект типового жилищного строительства, то и сравнение происходит с аналогичным выстроенным объектом. При этом расчет рыночной стоимости объекта аналога может быть осуществлен посредством применения в качестве базы расчета средней рыночной стоимости квартир с черновой отделкой.



Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Последовательность выполнения оценки стоимости прав на объект незавершенного строительства, степень готовности которых превышает 15%, с позиции сравнительного подхода приведена ниже.

Алгоритм расчета:

1. Анализ рынка.
2. Выбор объектов-аналогов (при отсутствии информации о распределении жилого фонда по типу квартир (1-квартирные, 2-квартирные и пр.) возможно применение средних рыночных цен в соответствии с анализом рынка).
3. Внесение соответствующих корректировок на отличие аналогов от объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости воспроизводства объекта в целом (завершенного строительством) посредством умножения расчетной или средней рыночной стоимости квартир на общую площадь квартир у объекта оценки по проекту.
5. Внесение корректировок учитывающих отличие аналога завершенного строительством от объекта оценки, которые невозможно учесть на 3 этапе.
6. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства посредством умножения стоимости объекта аналога завершенного строительством на степень готовности объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (ОНС) в настоящем Отчете был использован *модифицированный метод сравнения продаж* сравнительного подхода (метод *воспроизводства по аналогам*).

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием сравнительного подхода

Объект оценки недвижимое имущество ООО «ИРОН интернешнл», в том числе:

- Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1);
- Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2);
- Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3).



Имущество, представленное к оценке, является жилыми и нежилыми помещениями 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»).

На дату оценки многоквартирный жилой дом является объектом незавершенного строительства (ОНС).

Для определения рыночной стоимости ОНС в настоящем отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода (*метод воспроизводства по аналогам*).

Для определения рыночной стоимости ОНС были изучены рынки жилой и коммерческой недвижимости г. Солнечногорск, в сегментах:

- предложения о продаже квартир в новостройках без отделки (черновая отделка) в черте г. Солнечногорск;
- предложения о продаже нежилых помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах многоэтажных жилых домов (новостройки);
- предложения о продаже машиномест во встроенно-пристроенных, в том числе подземных помещениях жилых и административных зданий (предложения машиномест в подземных парковках новостроек) г. Солнечногорск.

Для определения рыночной стоимости 1 кв. м жилой и коммерческой недвижимости, а также рыночной стоимости 1-го машиноместа, использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Методология применения метода сравнения продаж описана выше в разделе «Расчет рыночной стоимости застроенных земельных участков».

Далее представлен расчет рыночной стоимости 1-й единицы сравнения по каждому типу помещений, представленных в 17-ти этажном жилом доме с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенном по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»).

Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв. м площади) жилых помещений (квартир)

Исследование рынка жилой недвижимости г. Солнечногорск в сегменте предложений к продаже квартир в новостройках без чистовой отделки (*только* в домах законченных строительством и принятых в эксплуатацию) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Уровень цен на сопоставимые объекты жилой недвижимости колеблется в зависимости от месторасположения, степени оснащенности (оборудованности), наличия (отсутствия) ремонта, качества и типа ремонта, транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.



При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской обл., а также другая информация сети Интернет: <http://www.apex-realty.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <http://www.kvadroom.ru/>, <http://msk.afy.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://www.classifieds24.ru/>, http://www.realtymag.ru, <http://www.irn.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались квартиры, только в новостройках – жилых комплексах исключительно с выполненной черновой отделкой (т.е., без отделки), расположенные в пределах г. Солнечногорск, как можно ближе к оцениваемому многоквартирному жилому дому.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны десять наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта оценки (**Таблица 25**).

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Состояние объекта (наличие/ отсутствие внутренних коммуникаций);
- Качество внутренней отделки;
- Поправка на материал стен (несущих конструкций);
- Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.



Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.04.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 24**)²⁰.

Таблица 24 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

А. Продажи:				
2.	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Зданий и помещений:			
2.1.	Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,81	0,97	0,89 (для новостроек - 0,88)
2.2.	Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка	0,90	0,94	0,92
2.3.	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,98	0,97
2.4.	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,81	0,94	0,87
2.5.	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
2.6.	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,83	0,95	0,89
2.7.	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,76	0,92	0,84
2.8.	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,90	0,85
2.9.	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,80	0,94	0,87

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.04.2015 года»

Корректировка на торг при продаже квартир и комнат в многоэтажных жилых домах согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 3%-19%, среднее значение составляет 11%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 11%, на уровне среднего значения скидки на торг.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

²⁰ Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/155-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda>)



Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Местоположение. Поскольку все аналоги расположены в близости от оцениваемого ОНС, в границах г. Солнечногорск, расположены в жилых кварталах города, с хорошо развитой социальной инфраструктурой и транспортной доступностью, в том числе общественным транспортом, то корректировка по данному фактору не проводилась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на износ /состояние объекта (Отсутствие внутренних коммуникаций). Все объекты-аналоги находятся в завершённом строительстве новых жилых зданиях (новостройках), в домах обеспеченных электричеством, канализацией, теплосетями, водопроводными линиями горячего и холодного водоснабжения, газифицированных, в то время как жилые помещений – объекты настоящей оценки полностью лишены всех необходимых коммуникации (предусмотренные проектом строительства коммуникации не были построены, подключены к городским сетям и приняты соответствующими надзорными и регулирующими органами в эксплуатацию, то есть не были официально зарегистрированы). Отсутствие у объекта оценки каких-либо коммуникаций является понижающим ценообразующим фактором.

Для всех объектов-аналогов введена понижающая корректировка на отсутствие коммуникаций в размере – 9%. Величина корректировки определена на основании расчетов доли удельных показателей конструктивных элементов приходящейся на строительство коммуникаций в цене строительства единицы площади многоэтажного жилого дома, представленных в разделе «Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода» (см. **Таблица 22**).

Поправка на качество внутренней отделки. Все объекты-аналоги имеют качественно выполненную черновую отделку, квартиры полностью подготовлены под чистовую (финишную) отделку и не требуют проведения каких-либо ремонтных, а тем более восстановительных строительных работ, затрагивающих, в том числе, элементы конструкции здания. У объектов оценки выявлены многочисленные существенные дефекты, связанные как с качеством первоначального строительства, так и вызванные естественными причинами, обусловленными длительным (более 5 лет) нахождением объектов без консервации, охраны, отопления и прочего (подробно см. раздел «Качественные и количественные характеристики объектов оценки»). На дату оценки объекты оценки – жилые квартиры требуют проведения ремонтно-восстановительных работ по приведению внутренней отделки жилых помещений в состояние «под чистовую» отделку, пригодное для дальнейшего использования.

Для приведения объектов-аналогов в сопоставимое с объектом оценки качество по уровню внутренней отделки и оснащенности помещений для всех объектов-аналогов введена понижающая корректировка по данному фактору в размере – 11%. Величина корректировки определена на основании расчетов доли удельных показателей конструктивных элементов приходящейся на СМР по внутренней отделке помещений в цене строительства единицы площади многоэтажного жилого дома, представленных в разделе «Расчет ры-



ночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода» (см. **Таблица 22**).

Поправка на материал стен (несущих конструкций). В качестве объектов-аналогов выбирались помещения, расположенные в монолитно-кирпичных многоэтажных жилищных комплексах, что и объекты оценки. Корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на масштаб. Корректировка по данному фактору не вводилась, так как объекты оценки представляют собой жилые и нежилые помещения свободной планировки, дом в котором они расположены – объект незавершенный строительством, то есть на дату оценки окончательно площади объектов оценки (например, количество комнат, санузлов и пр.) не установлены, то есть корректно применить данную корректировку не представляется возможным. Корректировка на масштаб для расчета рыночной стоимости оцениваемых жилых помещений не применялась

Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв. м площади) жилых помещений (квартир) и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 26**).

Таким образом, рыночная стоимость единицы сравнения (1 кв. м площади) жилых помещений (квартир) в 17-ти этажном жилом доме с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенном по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием сравнительного подхода, составила: 50 434 руб. за 1 кв. м



Таблица 25. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов квартир

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Сопоставимый объект 3		Сопоставимый объект 4		Сопоставимый объект 5		Сопоставимый объект 6		Сопоставимый объект 7	
		А1		А2		А3		А4		А5	
Адрес (местонахождение)		МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова 12		МО, г. Солнечногорск, ул. Молодежная 1		МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова 12		МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова 12а		МО, г. Солнечногорск, ул. Красная 60	
Тип объекта		1-комн. кв.		1-комн. кв.		1-комн. кв.		3-комн. кв.		2-комн. кв.	
Описание		Солнечногорск, ул. Баранова 12, ЖК 'Никольская Панорама'. Продаю 1-комнатную квартиру на 11-м этаже 18-этажного монолитно-кирпичного дома. Площади 42,3/18/8,8. Комната квадратной формы размерами 4х4,5м. Есть отдельная гардеробная-кладовка, СУС. В квартире выполнена качественная стяжка с гидроизоляцией, проведена пожарная сигнализация, другой отделки нет. Установлены двухкамерные стеклопакеты, высота потолков 2,85м. Два лифта: пассажирский и грузовой, подъезд выходит на обе стороны дома, первый этаж торгово-офисный. Все окна выходят во двор, открывается панорамный вид на окрестности города. Квартира в собственности 1 год, прописанных нет, 1 взрослый собственник, все документы готовы.		Дом заселен. Собственность скоро получим! По комнатам: 19,7 м2, без отделки, окна во двор, мусоропровод есть, лифт пассажирский и лифт грузовой. Рядом: озеро Сенеж, лес, спорткомплекс, бассейн, школа, дет. сад. Вся инфраструктура. Мкр. 'Рекинцо-2' расположен на въезде в г. Солнечногорск, справа по движению от Москвы, на комфортном для проживания расстоянии. 45 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Рядом железнодорожная станция 'Подсолнечная' Октябрьской железной дороги. Время в пути по железной дороге до станции Ленинградского вокзала 75 минут. Добраться до Солнечногорска можно на автобусах №440 от станции метро 'Водный стадион' (в будни курсируют каждые 20 минут), на электропоездах с Ленинградского вокзала, платформ 'Рижская', 'Останкино', 'Петровско-Разумовская', 'Ховрино'.		Солнечногорск, ул. Баранова, корпус 8-9. 1-комн. квартира S=42/16/11,8, этаж 15/18. Монолитно кирпичный дом, продажа по переуступке прав (ДДУ, физическое лицо). Огромная лоджия 7,5 кв. м застеклена, окна пластиковые, СУС. Прямая продажа. Центр города, развитая инфраструктура. Все документы готовы. Дом готов!		Продается 3-х комнатная квартира (94,4 м2, комнаты 17,5/12,6/17,6) на 14 этаже нового кирпичного дома по улице Баранова. Квартира без отделки (залита стяжка на полу). Хорошие просторные комнаты, большая кухня. Из квартиры открывается замечательный вид на город и озеро. Переуступка договора долевого участия от физ. лица. Центр города. Развитая инфраструктура. Прямая продажа. Быстрый выход на сделку. Торг.		Двушка на ул. Красная, д. 60 (ЖК Таисия). Этаж 15/22 монолитно-кирпичного дома. Площадь 84/37/15. Комнаты 17 и 20 метров. Лоджии 7 и 3,5 метра. Прямая продажа, квартира без отделки.	
Фотографии											
Источник получения информации		http://www.kvadroom.ru/obyavleniya/1-komnatnaya-kvartira-v-novostroyke-solnechnogorsk/105215158.html		http://www.kvadroom.ru/obyavleniya/1-komnatnaya-kvartira-v-novostroyke-solnechnogorsk/104920059.html		http://www.kvadroom.ru/obyavleniya/1-komnatnaya-kvartira-v-novostroyke-solnechnogorsk/104795132.html		http://www.kvadroom.ru/obyavleniya/3-komnatnaya-kvartira-v-novostroyke-solnechnogorsk/105266271.html		http://www.kvadroom.ru/obyavleniya/2-komnatnaya-kvartira-v-novostroyke-solnechnogorsk/101852654.html	
Контактный телефон		8(925) 515-68-25 Олег		8(915) 160-94-04 Владимир		(926)484-37-38 Дмитрий Владимирович		8 (926) 729-42-79 Владислав		8 (926) 577-45-23 Максим Дмитриевич	
Общая площадь	кв.м	42,3		44		42		94,4		84	
Цена продажи/ предложения	руб.	3 200 000		3 300 000		3 300 000		7 500 000		5 600 000	
Цена продажи/ предложения	руб./ кв.м	75 650		75 000		78 571		79 449		66 667	
Назначение объекта		жилое помещение (квартира)		жилое помещение (квартира)		жилое помещение (квартира)		жилое помещение (квартира)		жилое помещение (квартира)	
Тип передаваемых прав		собственность		собственность		собственность		собственность		собственность	
Обременения (ограничения)		нет		нет		нет		нет		нет	
Условия сделки		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа	
Статус предложения		предложение		предложение		предложение		предложение		предложение	
Категория		первичное жилье		первичное жилье		первичное жилье		первичное жилье		первичное жилье	
Условия финансирования		типичные		типичные		типичные		типичные		типичные	
Условия продажи		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа	
Дата публикации		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.	
Жилая площадь	кв.м	18,0		19,7		16,0		47,7		37,0	
Площадь кухни	кв.м	8,8		8,5		12,0		12,0		15,0	
Санузлы		1СС		1СС		1СС		1СР		1С	
Балкон, лоджия		1Л		1Б		1Б		1Б+1Л		1Б+1Л	
Внутренняя отделка		выполнена стяжка, без отделки		без отделки		без отделки		без отделки		без отделки	
Этаж		11		14		15		14		17	
Этажность здания		18		17		18		16		20	
Материал стен		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич	



Таблица 25. ВТОРИЧНАЯ ВЫБОРКА ОБЪЯВЛЕНИЙ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ КВАРТИР (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Сопоставимый объект 8		Сопоставимый объект 9		Сопоставимый объект 11		Сопоставимый объект 11		Сопоставимый объект 11	
		А6		А7		А8		А9		А10	
Адрес (местонахождение)		МО, г. Солнечногорск, ул. Молодежная 3		МО, г. Солнечногорск, ул. Спортивная, 14		МО, г. Солнечногорск, ул. Спортивная, 15		МО, г. Солнечногорск, ул. Спортивная, 15		МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова, 12	
Тип объекта		5-комн. кв.		1-комн. кв.		1-комн. кв.		1-комн. кв.		3-комн. кв.	
Описание		Продается квартира в новом кирпичном доме. Квартира в собственности. Один взрослый собственник. Квартира 2-уровневая. 177 кв. м. Два свидетельства о собственности на два помещения. Свободная планировка. Пять лоджий. Два входа. Без отделки. Дом сдан и заселен. Рядом оз. Сенеж.		ЖК "Солнечный", дом сдан, 2014 год постройки. Огороженная территория, парковка для каждой квартиры, охрана. Показ в любое время. Цены от застройщика. Скидки! Общая информация: Этаж: 1 / 3 Тип дома: новостройка, кирпично-монолитный Общая площадь: 41,5 м2 Жилая площадь: 17,8 м2 Санузел: 1 совм. Лифт: нет Вид из окна: двор		Квартира в новостройке в городе Солнечногорск, недалеко от станции Подсолнечная. Дом сдан. Площади квартиры: 43/20/кухня - 9,5 м2, санузел - 4,5; прихожая - 5 м2. Лоджия. Придомовая территория огорожена, есть детская площадка, выделены места для парковки (на каждую квартиру). Видеонаблюдение. Рядом школы, детские сады, торговые центры. Удобный подъезд с Ленинградского и Пятницкого шоссе - без пробок. Рассматриваем любые варианты оплаты: ипотека, военная ипотека, материнский капитал, все виды гже. Общая информация: Этаж: 1 / 3 Тип дома: новостройка, кирпично-монолитный Общая площадь: 43 м2 Жилая площадь: 20 м2 Площадь кухни: 20 м2 Санузел: 1 совм. + 1 азд. Балкон: 1 балк. + 1 лодж. Лифт: нет Вид из окна: двор		20231 г. Солнечногорск. ул. Красная, д. 60, ЖК "Таисия". 2-х. комн.кв. улущенной планировки, S=63.5/31/9.2, застекленная лоджия, СУР. Окна на ЖК «Никольская панорама». Квартира под чистовую отделку, сделана стяжка с гидроизоляцией, электрика разведена по квартире, окна пластиковые с двойным стеклопакетом, установлены счетчики на воду, система пожаротушения, дом телефонизирован, проведен интернет. В доме консьерж, 3 грузовых лифта. Дом теплый. Центр города. Все документы готовы. Собственность более 3 лет. Прямая продажа. Общая информация: Этаж: 6 / 22 Тип дома: новостройка, монолитный Тип продажи: свободная Площадь кухни: 11 м2 Балкон: нет Телефон: нет Вид из окна: двор и улица		Квартира в ЖК "Никольская Панорама". Площадь 94,4 кв.м. Центр города. Две лоджии- застеклены. Окна - пластиковые стеклопакеты. СУ раздельный. На полу стяжка. Счетчики установлены. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Красивый вид на оз.Сенеж. Прямая продажа. 78 948 руб за м2 Общая информация: Этаж: 14 / 17 Тип дома: новостройка кирпично-монолитный Тип продажи: своодная Площадь комнат: 17.5/17.5/12.5 м2 Жилая площадь: 47,5 м2 Санузел: 1 разд. Лифт: 1 пасс. + 1 груз Вид из окна: двор и улица	
Фотографии											
Источник информации		http://www.kvadroom.ru/obyavleniya/5-komnatnaya-kvartira-v-novostroyke-solnechnogorsk/105167281.html		http://www.cian.ru/sale/flat/4556372/		http://www.cian.ru/sale/flat/28053694/		http://www.cian.ru/sale/flat/14182414/		http://www.cian.ru/sale/flat/27905158/	
Контактный телефон		8 (916) 202-22-62 Игорь		Агентство +7 905 562-60-00		Агентство +7 926 882-71-82		+7 929 540-24-40 , +7 499 390-39-24		+7 964 507-71-15	
Общая площадь	кв.м	177		41,5		43		63		95	
Цена продажи/ предложения	руб.	7 800 000		2 750 000		2 600 000		4 700 000		7 500 000	
Цена продажи/ предложения	руб./ кв.м	44 068		66 265		60 465		74 603		78 947	
Назначение объекта		жилое помещение (квартира)		жилое помещение (квартира)		жилое помещение (квартира)		жилое помещение (квартира)		жилое помещение (квартира)	
Тип передаваемых прав		собственность		собственность		собственность		собственность		собственность	
Обременения (ограничения)		нет		нет		нет		нет		нет	
Условия сделки		свободная		свободная		свободная		свободная		свободная	
Статус предложения		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа	
Категория		предложение		предложение		предложение		предложение		предложение	
Условия финансирования		первичное жилье		первичное жилье		первичное жилье		первичное жилье		первичное жилье	
Условия продажи		типичные		типичные		типичные		типичные		типичные	
Дата публикации		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа	
		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.	
Жилая площадь	кв.м	90,0		17,8		20,0		31,0		47,5	
Площадь кухни	кв.м	12,0		8,0		10,0		11,0		12,0	
Санузлы		1С		1СС		1С		1С		1С	
Балкон, лоджия		1Л		1Л		1Б+1Л		1Б+1Л		1Б+1Л	
Внутренняя отделка		без отделки		без отделки		без отделки		без отделки		без отделки	
Этаж		7		1		1		6		14	
Этажность здания		8		3		3		22		17	
Назначение здания		жилой дом		жилой дом		жилой дом		жилой дом		жилой дом	
Материал стен		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич	

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 26. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5	Сопоставимый объект 6 А6	Сопоставимый объект 7 А7	Сопоставимый объект 8 А8	Сопоставимый объект 9 А9	Сопоставимый объект 10 А10
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		75 650	75 000	78 571	79 449	66 667	44 068	66 265	60 465	74 603	78 947
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		75 650	75 000	78 571	79 449	66 667	44 068	66 265	60 465	74 603	78 947
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		75 650	75 000	78 571	79 449	66 667	44 068	66 265	60 465	74 603	78 947
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		67 329	66 750	69 929	70 710	59 333	39 220	58 976	53 814	66 397	70 263
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведе- ния оценки	актуально на дату проведе- ния оценки	актуально на дату проведе- ния оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		67 329	66 750	69 929	70 710	59 333	39 220	58 976	53 814	66 397	70 263
Местоположение		МО, г. Солнеч- ногорск, ул Драгунского, д.24	МО, г. Солнеч- ногорск, ул. Баранова 12	МО, г. Сол- нечногорск, ул. Молодеж- ная 1	МО, г. Солнеч- ногорск, ул. Баранова 12	МО, г. Солнеч- ногорск, ул. Баранова 12а	МО, г. Солнеч- ногорск, ул. Красная 60	МО, г. Солнеч- ногорск, ул. Молодежная 3	МО, г. Солнеч- ногорск, ул. Спортивная, 14	МО, г. Солнеч- ногорск, ул. Спортивная, 15	МО, г. Солнеч- ногорск, ул. Спортивная, 15	МО, г. Солнеч- ногорск, ул. Баранова,12
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		67 329	66 750	69 929	70 710	59 333	39 220	58 976	53 814	66 397	70 263
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		67 329	66 750	69 929	70 710	59 333	39 220	58 976	53 814	66 397	70 263
Отсутствие/ наличие внутренних коммуникаций		нет	все	все	все	все	все	все	все	все	все	все
Корректировка			-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		61 269	60 743	63 635	64 346	53 993	35 691	53 668	48 971	60 421	63 939
Качество внутренней отделки (черновой)		плохое	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		54 529	54 061	56 635	57 268	48 054	31 765	47 765	43 584	53 775	56 906
Материал стен (несущих конструкций)		монолит. кирп.	монолит. кирп.	монолит. кирп.	монолит. кирп.	монолит. кирп.	монолит. кирп.	монолит. кирп.	монолит. кирп.	монолит. кирп.	монолит. кирп.	монолит. кирп.
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		54 529	54 061	56 635	57 268	48 054	31 765	47 765	43 584	53 775	56 906
Поправка на масштаб	кв.м	свобод. план.	42,3	44	42	94,4	84	177	41,5	43	63	95
Корректировка			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		54 529	54 061	56 635	57 268	48 054	31 765	47 765	43 584	53 775	56 906
Стоимость аналогов после внесения корректировок			54 529	54 061	56 635	57 268	48 054	31 765	47 765	43 584	53 775	56 906
Отклонение скорректированной стоимо- сти от стоимости до внесения корректи- ровок X_i	2,23		0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
$\sum X_i / X_i$	80,00		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Вес	1,0		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./м.кв.	50 434										

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв. м площади) нежилых помещений 1-го этажа**

Исследование рынка нежилой недвижимости г. Солнечногорск в сегменте предложений к продаже коммерческих помещений свободного назначения (ПСН) в новостройках (*только* в домах законченных строительством и принятых в эксплуатацию) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности на аналогичные объекты. Следует отметить, что, в отличие от квартир, на рынке присутствуют только предложения помещений с ремонтом, причем не ниже класса «В». Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Уровень цен на сопоставимые объекты нежилых помещений колеблется в зависимости от месторасположения, степени оснащенности (оборудованности), наличия (отсутствия) ремонта, качества и типа ремонта, транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской обл., а также другая информация сети Интернет: <http://solnechnogorsk.mestorator.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <http://www.komesto.ru/>, <http://solnechnogorsk.naydidom.com/>, <https://www.avito.ru/>, и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались нежилые ПСН, только в новостройках – на 1-х этажах жилых комплексов, расположенных в пределах г. Солнечногорск, как можно ближе к оцениваемому многоквартирному жилому дому.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны восемь наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик объекта оценки (**Таблица 29**).

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Поправка на ремонт (класс коммерческой недвижимости);
- Состояние объекта (наличие/ отсутствие внутренних коммуникаций);



- Качество внутренней отделки;
- Поправка на материал стен (несущих конструкций);
- Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.04.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 27**)²¹.

ТАБЛИЦА 27 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

А. Продажи:				
2.	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2.1.	Зданий и помещений: Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,81	0,97	0,89 (для новостроек - 0,88)
2.2.	Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка	0,90	0,94	0,92
2.3.	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,98	0,97
2.4.	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,81	0,94	0,87
2.5.	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
2.6.	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергоэффективности, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,83	0,95	0,89
2.7.	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,76	0,92	0,84
2.8.	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,90	0,85
2.9.	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергоэффективности, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,80	0,94	0,87

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.04.2015 года»

²¹ Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/155-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda>)



Корректировка на торг при продаже офисных помещений согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 6%-19%, среднее значение составляет 13%.

Так как, как правило, в аналогичных жилых комплексах на первых этажах располагаются помещения, в большей части относящиеся к рынку офисной недвижимости, то в качестве одной из составляющих скидки на торг принято среднее значение из таблицы, приведенной выше, в размере – 13%.

Значение скидок на торг, представленных в таблице выше, не учитывают вознаграждение (комиссионные) риэлторских агентств, которые могут составлять существенные суммы, тем самым завышая стоимость предложения объектов, реализуемых через посредников.

Все объекты-аналоги реализуются через риэлторские агентства, готовые предоставить покупателю в сложившихся условиях стагнации рынка дополнительные скидки с цены предложения.

По данным статистики, также представленным на портале Statrielt, величина комиссионных риэлторского агентства в части поиска покупателя на коммерческий объект недвижимости, с учетом размещения рекламных материалов составляет от 6% – до 12%, в среднем – 9%²² от стоимости продажи коммерческого объекта.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 22%, рассчитанная как сумма значения скидки на торг, принятая на уровне среднего – 13%, увеличенная на величину премии привлекаемого к продаже риэлторского агентства, принятая также на уровне среднего значения – 9% (таким образом, корректировка на торг = 13% + 9% = 22%).

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Местоположение. Поскольку все аналоги расположены в близости от оцениваемого ОНС, в границах г. Солнечногорск, расположены в жилых кварталах города, с хорошо развитой социальной инфраструктурой и транспортной доступностью, в том числе общественным транспортом, все помещения расположены на первых этажах жилых комплексов, то корректировка по данному фактору не проводилась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

²² Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/178-tarify-na-rieltorskie-uslugi>)



Поправка на ремонт (класс коммерческой недвижимости) Во всех объектах-аналогах выполнен качественный ремонт (евро), помещения соответствуют классу не ниже «В». Объекты оценки – помещения свободного назначения без какой-либо отделки.

Очевидно, что для приведения объектов аналогов в сопоставимое качество с объектами оценки по уровню выполненного в помещениях ремонта, требуется введение соответствующей поправки.

Поправка на стоимость ремонта была определена расчетным путем. Оценщики проанализировали материалы информационно-аналитических агентств, а также прайс-листы строительных компаний, предоставляющих услуги по ремонту офисных помещений «под ключ» различного уровня сложности (источники информации приведены в расчетной таблице, представленной ниже). Для повышения достоверности результата расчетов, в качестве компаний, цены ремонта которых приняты к расчетам, выбирались организации расположенные или предоставляющие услуги на территории г. Солнечногорск. Для расчета использованы цены на выполнение ремонтных работ класса «В+» (евро). Прайс-листы стоимости ремонты, принятые в расчеты представлены в Приложении.

Поскольку большинство компаний в предложениях указывает стоимость самих ремонтных работ и не указывает стоимость материалов, необходимых для черновой и тем более «финишной» – чистовой отделки, то доля материалов принята в процентном выражении от стоимости работ, по данным аналитики, представленной на Интернет-портале Vashdom.ru в материалах статьи «Смета отделки и ремонта квартиры» (http://www.vashdom.ru/articles/proplex_43.htm).

Таблица 28 РАСЧЕТ ПОПРАВКИ НА РЕМОНТ

№	Цена ремонтных работ за 1 кв. м без НДС	Компания	Источник	Доля стоимости материалов под черновую отделку к цене работ, %	Стоимость материалов под черновую отделку, руб., без НДС	Доля стоимости материалов под финишную отделку к цене работ, %	Стоимость материалов под финишную отделку, руб., без НДС	Итого (средняя стоимость ремонта 1 кв. м), руб. без НДС
1	5 500	Компания «Технология Комфорта»	http://stroy-tehcom.ru/price	40%	2200	70%	3850	11 550
2	5 000	Строительная компания «EuroStroy»	http://remont-eurostroy.ru/remont-ofisov	40%	2000	70%	3500	10 500
3	5 000	Строительная компания «Гранд Мастер»	http://www.remont-grand.ru/remont-ofisov.html	40%	2000	70%	3500	10 500
4	7 450	Строительная компания «Vel Stroy»	http://velstroy.ecodom5.ru/	40%	2980	70%	5215	15 645
5	8 000	ООО «Альфрем-Строй»	http://www.alfrem.ru/30-stroitelstvo-remont-kvartir.html	40%	3200	70%	5600	16 800
6	7 000	ООО «ОВК—бытовой сервис»	http://servis-sbs.ru/remont-ofisov/	40%	2800	70%	4900	14 700
7	7 000	Компания «G-group»	http://www.rengam.ru/index.php/price	40%	2800	70%	4900	14 700
ИТОГО (ср. арифм. значение):								13 485

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, для всех объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере – 13 500 руб.

Поправка на износ /состояние объекта (отсутствие внутренних коммуникаций). Все объекты-аналоги находятся в завершённом строительстве новых жилых зданиях (новостройках), в домах обеспеченных электричеством, канализацией, теплосетями, водопроводными линиями горячего и холодного водоснабжения, газифицированных, в то



время, как нежилые помещений – объекты настоящей оценки полностью лишены всех необходимых коммуникации (предусмотренные проектом строительства коммуникации не были построены, подключены к городским сетям и приняты соответствующими надзорными и регулирующими органами в эксплуатацию, то есть не были официально зарегистрированы). Отсутствие у объекта оценки каких-либо коммуникаций является понижающим ценообразующим фактором.

Для всех объектов-аналогов введена понижающая корректировка на отсутствие коммуникаций в размере – 9%. Величина корректировки определена на основании расчетов доли удельных показателей конструктивных элементов приходящейся на строительство коммуникаций в цене строительства единицы площади многоэтажного жилого дома, представленных в разделе «Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода» (см. **Таблица 22**).

Поправка на качество внутренней отделки. Все объекты-аналоги имеют качественно выполненную отделку – евроремонт (соответствуют, как минимум классу «В» коммерческих помещений), помещения полностью готовы у въезду и не требуют проведения каких-либо ремонтных, а тем более восстановительных строительных работ, затрагивающих, в том числе, элементы конструкции здания. У объектов оценки выявлены многочисленные существенные дефекты, связанные как с качеством первоначального строительства, так и вызванные естественными причинами, обусловленными длительным (более 5 лет) нахождением объектов без консервации, охраны, отопления и прочего (подробно см. раздел «Качественные и количественные характеристики объектов оценки»). На дату оценки объекты оценки – нежилые помещения требуют проведения ремонтно-восстановительных работ по приведению их внутренней отделки в состояние «под чистовую» отделку.

Для приведения объектов-аналогов в сопоставимое с объектом оценки качество по уровню внутренней отделки и оснащенности помещений для всех объектов-аналогов введена понижающая корректировка по данному фактору в размере – 11%. Величина корректировки определена на основании расчетов доли удельных показателей конструктивных элементов приходящейся на СМР по внутренней отделке помещений в цене строительства единицы площади многоэтажного жилого дома, представленных в разделе «Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода» (см. **Таблица 22**).

Поправка на материал стен (несущих конструкций). В качестве объектов-аналогов выбирались помещения, расположенные в монолитно-кирпичных многоэтажных жилищных комплексах, что и объекты оценки. Корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на масштаб. Корректировка по данному фактору не вводилась, так как объекты оценки представляют собой жилые и нежилые помещения свободной планировки, дом в котором они расположены – объект незавершенный строительством, то есть на дату оценки окончательно площади объектов оценки (например, количество комнат, санузлов и пр.) не установлены, то есть корректно применить данную корректировку не представляется возможным. Корректировка на масштаб для расчета рыночной стоимости оцениваемых жилых помещений не применялась



Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв. м площади) нежилых помещений (нежилых помещений 1-го этажа) и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 30**).

Таким образом, рыночная стоимость единицы сравнения (1 кв. м площади) нежилых помещений 1-го этажа в 17-ти этажном жилом доме с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенном по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием сравнительного подхода, составила: 47 428руб. за 1 кв. м



Таблица 29. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов нежилых помещений 1-го этажа









Показатель/ Объект	Ед. изм.	Сопоставимый объект 3		Сопоставимый объект 4		Сопоставимый объект 5		Сопоставимый объект 6		Сопоставимый объект 7	
		A1	A2	A2	A3	A4	A5				
Адрес (местонахождение) Тип объекта		МО, г. Солнечногорск, ул. Юности, 2 ПСН		МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова 12 ПСН		МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова 12 ПСН		МО, г. Солнечногорск, ул. Юности, 2 ПСН		МО, г. Солнечногорск, Пятницкое ш., д.6 ПСН	
Описание		Солнечногорск ул.Юности д.2 продается нежилое помещение s=124 кв.м. 1 этаж. Лицевая сторона дороги. Возможно использовать под торговую деятельность, офис и многое другое. Выполнено хороший ремонт. Пластиковые стеклопакеты. Оборудованные санузлы с сантехникой. Установлена охрана. Есть варианты других помещений в этом доме с арендаторами.		Нежилое помещение 60 кв.м с отдельным входом, сделан хороший ремонт, большое пространство грамотно поделено на 3 уютных комнаты легко демонтируемыми перегородками, также оборудована туалетная комната, на окнах автоматические жалюзи. Дорогая дверь . Общая информация: Этаж: 1 / 17 Комнаты: 0 Тип договора: продажа объекта Пропускная система: нет		Нежилое помещение 65 кв.м. по адресу ул. Баранова, д.12 (ЖК "Никольская панорама"), обустроена входная группа (с отдельным входом), на окнах автоматические жалюзи, правильная планировка, большое основное помещение с дизайнерским ремонтом, подсобное помещение и туалетная комната оснащены хорошей сантехникой. Идеально под свой бизнес. Общая информация: Этаж: 1 / 17 Комнаты: 0 Тип договора: продажа объекта Пропускная система: нет		Продажа нежилого помещения г. Солнечногорск, мкрн. Рекинцо-2, ул. Юности, д. 2, 124, 5 кв. м, на первой линии транспортной артерии. 1-й этаж жилого дома. Отличная проходимость, хороший подъезд. Для тех, кто хочет вложить деньги и сразу получать прибыль возможна эксклюзивная продажа уже арендуемых помещений. Все детали при личной встрече. Офисное помещение в отличном состоянии. Отдельный вход. Все коммуникации подключены. Новый, один из самых динамично развивающихся районов города. Отличная транспортная доступность. Парковочные места. Возможность установки рекламы.		Нежилое помещение свободного назначения в доме 6 ЖК Пятница. Продается по договору купли-продажи. Первая линия домов, первый этаж, отдельный вход, 177,5 кв. м., высота потолков 2,9 м, электрика разведена, установлены розетки и выключатели. Микрорайон заселен, развитая инфраструктура, интересное предложение для малого бизнеса (для открытия детского сада).	
Фотографии											
Источник получения информации		http://solnechnogorsk.mestorator.ru/uslugi/other/sdam/sdam-479783.html		http://www.cian.ru/sale/commercial/7589584/		http://www.cian.ru/sale/commercial/7589500/		http://www.komesto.ru/sale/psn/moskovskaya/solnechnogorskij/solnechnogorsk/ul-yunisti/d-2/1321205?from=naydidomcom&utm_source=naydidom&utm_medium=cpc&utm_campaign=pay_per_uni_q#photo-5		http://solnechnogorsk.naydidom.com/search/iframe?params=eyJ1cmwiOiJodHRwOiVwXC9zb2xuzWNobm9nb3JzaY50ZXJkby5vdVwvaXRlbVwvNiJ2NiQzXC8ZnJv8T1uYXlkaWRvbWVhbSZldG1fc291cmNIPW5heWRpZG9JnV0bV9zZWRpdW09Y3BjbnV0bV9jYWIwYWIwbnJlYWIwYWIwYWIwYWIwLlClJyZlZlcmwiOiJodHRwOiVwXC9zb2xuzWNobm9nb3JzaY5uYXlkaWRvbS5ib21cl3NlYXJjaFwvYWRwYWIwLlMzE1n0= MxOTUzMTUuaHRbCl5mlkKjoiMjgZMTk1MzE1n0=	
Контактный телефон		Терехов Игорь Сергеевич +7 (926) 258-37-62		+7 925 002-33-91 Агенство "Мега Балт"		+7 925 002-33-91 Агенство "Мега Балт"		+7 903 274-14-91 Агенство "Мегаполис Сервис"		+7(495)921-22-67 Агенство "Проектсервис Холдинг"	
Общая площадь кв.м		124		60		65		124,5		177,5	
Цена продажи/ предложения руб.		11 160 000		5 500 000		6 000 000		11 828 000		16 454 200	
Цена продажи/ предложения руб./ кв.м		90 000		91 667		92 308		95 004		92 700	
Назначение объекта		нежилое помещение (ПСН)		нежилое помещение (ПСН)		нежилое помещение (ПСН)		нежилое помещение (ПСН)		нежилое помещение (ПСН)	
Тип передаваемых прав		собственность		собственность		собственность		собственность		собственность	
Обременения (ограничения)		нет		нет		нет		нет		нет	
Условия сделки		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа	
Статус предложения		предложение		предложение		предложение		предложение		предложение	
Категория		первичный рынок		первичный рынок		первичный рынок		первичный рынок		первичный рынок	
Условия финансирования		типичные		типичные		типичные		типичные		типичные	
Дата публикации		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.	
Санузлы		1СС		1СС		1СС		1СР		1С	
Внутренняя отделка		евроремон		евроремон		евроремон		евроремон		евроремон	
Класс помещений		В		В		В		В		В	
Этаж		1		1		2		1		1	
Этажность здания		18		17		17		18		17	
Материал стен		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич	



Таблица 29. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов нежилых помещений 1-го этажа (Продолжение)

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Сопоставимый объект 8		Сопоставимый объект 9		Сопоставимый объект 11	
		А6	А7	А7	А8	А8	А8
Адрес (местонахождение)		МО, г. Солнечногорск, ул. Юности, 2		МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова 12		МО, г. Солнечногорск, ул. Юности, 2	
Тип объекта		ПСН		ПСН		ПСН	
Описание		40152 г. Солнечногорск, ул. Юности д.2. Торгово-офисное помещение S=107,5 кв.м. 1-ый этаж. Возможно использование под торговую точку, офис. Новый ремонт. Высокий пешеходный трафик. Есть другие помещения с готовыми арендаторами S=78, 125, 144 кв.м. Все в собственности. Возможен торг.		Продам помещение свободного назначения 60 м² 40161 г. Солнечногорск, ул. Баранова, д.12. ЖК Никольская панорама. Продается торгово-офисное помещение 60 кв.м. удобное расположение, находится в центре города, в 5 мин ходьбы от ж/д. Все коммуникации. Хороший новый ремонт. Возможно расширение помещения (покупка соседнего и объединение). Установлены рольставни. Все документы готовы. Возможен торг.		Продам помещение свободного назначения 125 м² Продаю нежилое помещение площадью 125 кв.м. на 1 этаже многоквартирного дома. Дом расположен в новом микрорайоне Рекинцо-2 в 500 м от Ленинградского шоссе. Удобный подъезд, большая парковка. Все коммуникации. Отдельный вход с улицы.	
Фотографии							
Источник информации		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107.5_m_509145381		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1_etazh_tsent_r_goroda_ul_baranova_565714274		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_510658556	
Контактный телефон		+7(929)540-24-40 Агенство "Артамон"		+7(929)540-24-40 Агенство "Артамон"		+7(929)558-19-95 Агенство "Альтернатива плюс", агент Михаил	
Общая площадь	кв.м	107,7		60		125	
Цена продажи/ предложения	руб.	9 675 000		5 550 000		11 875 000	
Цена продажи/ предложения	руб./ кв.м	89 833		92 500		95 000	
Назначение объекта		нежилое помещение (ПСН)		нежилое помещение (ПСН)		нежилое помещение (ПСН)	
Тип передаваемых прав		собственность		собственность		собственность	
Обременения (ограничения)		нет		нет		нет	
Условия сделки		свободная продажа		свободная продажа		свободная продажа	
Статус предложения		предложение		предложение		предложение	
Категория		первичный рынок		первичный рынок		первичный рынок	
Условия финансирования		типичные		типичные		типичные	
Дата публикации		август 2015 г.		август 2015 г.		август 2015 г.	
Санузлы							
Внутренняя отделка		евроремон		евроремон		евроремон	
Класс помещений		В		В		В	
Этаж		1		1		1	
Этажность здания		18		17		18	
Назначение здания		жилой дом		жилой дом		жилой дом	
Материал стен		монол.-кирпич		монол.-кирпич		монол.-кирпич	

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 30. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м площади нежилых помещений 1-го этажа (ПСН) в жилом многоквартирном доме

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4	Сопоставимый объект 5 А5	Сопоставимый объ- ект 6 А6	Сопоставимый объект 7 А7	Сопоставимый объект 8 А8
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		90 000	91 667	92 308	95 004	92 700	89 833	92 500	95 000
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		90 000	91 667	92 308	95 004	92 700	89 833	92 500	95 000
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		90 000	91 667	92 308	95 004	92 700	89 833	92 500	95 000
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-22%	-22%	-22%	-22%	-22%	-22%	-22%	-22%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		70 200	71 500	72 000	74 103	72 306	70 070	72 150	74 100
Дата продажи/ публикации предложе- ния о продаже			актуально на дату проведения оцен- ки	актуально на дату проведения оцен- ки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оцен- ки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оцен- ки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		70 200	71 500	72 000	74 103	72 306	70 070	72 150	74 100
Местоположение		МО, г. Солнечногорск, ул. Драгуновского, д.24	МО, г. Солнечногорск, ул. Юности, 2	МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова 12	МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова 12	МО, г. Солнечногорск, ул. Юности, 2	МО, г. Солнечногорск, Пятницкое ш., д.6	МО, г. Солнечногорск, ул. Юности, 2	МО, г. Солнечногорск, ул. Баранова 12	МО, г. Солнечногорск, ул. Юности, 2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		70 200	71 500	72 000	74 103	72 306	70 070	72 150	74 100
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		70 200	71 500	72 000	74 103	72 306	70 070	72 150	74 100
Поправка на ремонт (класс коммерче- ской недвижимости)		удовл. (требует существ. ремонта)	евроремонт Класс «В»	евроремонт Класс «В»	евроремонт Класс «В»	евроремонт Класс «В»	евроремонт Класс «В»	евроремонт Класс «В»	евроремонт Класс «В»	евроремонт Класс «В»
Корректировка	руб./кв.м		-13 500	-13 500	-13 500	-13 500	-13 500	-13 500	-13 500	-13 500
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		56 700	58 000	58 500	60 603	58 806	56 570	58 650	60 600
Отсутствие/ наличие внутренних коммуникаций		нет	все	все	все	все	все	все	все	все
Корректировка	%		-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		51 597	52 780	53 235	55 149	53 513	51 478	53 372	55 146
Качество внутренней отделки (черновой)		плохое	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		45 921	46 974	47 379	49 082	47 627	45 816	47 501	49 080
Материал стен (несущих конструкций)		монолит. кирпич	монолит. кирпич	монолит. кирпич	монолит. кирпич	монолит. кирпич	монолит. кирпич	монолит. кирпич	монолит. кирпич	монолит. кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		45 921	46 974	47 379	49 082	47 627	45 816	47 501	49 080
Поправка на масштаб		свобод. план.	124	60	65	124,5	177,5	107,7	125	125
Корректировка	руб./кв.м		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		45 921	46 974	47 379	49 082	47 627	45 816	47 501	49 080
Стоимость аналогов после внесения корректировок			45 921	46 974	47 379	49 082	47 627	45 816	47 501	49 080
Отклонение скорректированной стоимо- сти от стоимости до внесения корректи- ровок X_i	3,89		0,49	0,49	0,49	0,48	0,49	0,49	0,49	0,48
$\sum X_i / X_i$	64,00		7,95	7,99	8,00	8,05	8,01	7,95	8,00	8,05
Вес	1,0		0,12	0,12	0,12	0,13	0,13	0,12	0,13	0,13
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./м.кв.	47 428								

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв. м площади) нежилых помещений технического подвала и технического этажа**

Исследование рынка нежилой недвижимости г. Солнечногорск в сегменте предложений к продаже коммерческих помещений свободного назначения (ПСН) в новостройках (*только* в домах законченных строительством и принятых в эксплуатацию), расположенных в технических и подвальных этажах зданий не позволило собрать достаточное количество действующих на дату проведения оценки данных о ценах предложений по продаже таких помещений.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения поправки на этаж – отношение цен предложений помещений, расположенных на разных этажах, к ценам предложений помещений, расположенных на 1 этажах, по итогам I кв. 2015 года составили следующие значения (**Таблица 31**)²³.

Таблица 31 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ПОПРАВКИ НА ЭТАЖ -
ОТНОШЕНИЕ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА РАЗНЫХ ЭТАЖАХ,
К ЦЕНАМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА 1 ЭТАЖАХ, ПО ИТОГАМ I кв. 2015 ГОДА

А. При продаже объектов коммерческой недвижимости:				
1.	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,82	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,90	0,88
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,87	0,84
Офисных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,82	0,78
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,95	0,88
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,93	0,87
Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,9	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,92	0,86

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитические данные
«Поправка на этаж по данным на 01.04.2015 года»

Поправка на этаж при продаже офисных помещений, расположенных на подвальных этажах по отношению к помещениям 1 этажа, согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 0,73-0,82%, среднее значение составляет 0,78.

Поправка на этаж при продаже офисных помещений, расположенных на технических (последних) этажах по отношению к помещениям 1 этажа, согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 0,81-0,92%, среднее значение составляет 0,86.

Рыночные стоимости 1 кв. м площади нежилых помещений, расположенных на техническом и подвальном этажах оцениваемого ОНС – многоквартирного жилого дома,

²³ Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/165-popravki-na-etazh-1-2015>)



расчитаны исходя из рыночной стоимости 1 кв. м помещений, расположенных на 1-м этаже здания с учетом поправки на этаж, принятой на уровне минимального значения.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м площади нежилых помещений подвального и технического этажа оцениваемого ОНС – многоквартирного жилого дома, представлен в таблице ниже (Таблица 32).

Таблица 32. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м ПЛОЩАДИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОДВАЛЬНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО ЭТАЖЕЙ (ПСН) В ЖИЛОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Наименование объекта (помещения)	Рыночная стоимость 1 кв. м. помещений 1-го этажа, руб./кв.м	Поправка на этаж	Рыночная стоимость 1 кв. м помещения, руб./кв.м
Нежилые помещения (техподвал)	47 428	0,73	34 622
Нежилые помещения (технический этаж)	47 428	0,81	38 417

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, рыночная стоимость единицы сравнения (1 кв. м площади) нежилых помещений (техподвала) в 17-ти этажном жилом доме с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенном по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием сравнительного подхода, составила: 34 622 руб. за 1 кв. м.

Таким образом, рыночная стоимость единицы сравнения (1 кв. м площади) нежилых помещений (технического этажа) в 17-ти этажном жилом доме с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенном по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием сравнительного подхода, составила: 38 417 руб. за 1 кв. м.

Расчет рыночной стоимости единицы сравнения площади (1-го машиноместа) нежилых помещений (техподвал-паркинг)

Исследование рынка нежилой недвижимости г. Солнечногорск в сегменте предложений к продаже машиномест в новостройках, расположенных в пристроенных и подвальных этажах зданий не позволило собрать достаточное количество действующих на дату проведения оценки данных о ценах предложений по продаже таких помещений.

В г. Солнечногорск достаточно развит рынок продажи отдельностоящих гаражей, капитального и временного типа, в том числе расположенных в гаражных кооперативах. Однако такие предложения не могут рассматриваться в качестве бызы для расчета рыночной стоимости единицы сравнения площади помещений паркинга, расположенных в оцениваемом ОНС – многоэтажном жилом доме, поскольку имеют разную природу ценообразования и формирования себестоимости строительства, то есть данные объекты несопоставимы по главным ценообразующим факторам.



Для оценки рыночной стоимости единицы сравнения площади помещений паркинга в оцениваемом ОНС – многоквартирном жилом доме оценщики использовали парные продажи парковочных мест и квартир в одном из вновь построенных жилых комплексов г. Химки, то есть в одном ценовом направлении по местоположению оцениваемого имущества относительно г. Москвы.

Для дальнейших расчетов в качестве базы расчета приняты среднерыночные цены стоимости 1-го машиноместа и 1 кв. м площади в многоэтажном жилом комплексе «ЖК «Солнечная Система», расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, Транспортный пр-д, д. 1, 2, 7, корп. 1-3.

По данным аналитического исследования представленного на Портале Novostroy-M.ru²⁴, стоимость 1-го машиноместа в ЖК «Солнечная система» на конец 2014г. составила 600 000 руб. без учета НДС.

На дату оценки средняя цена 1 кв. м площади квартир в ЖК «Солнечная система», без отделки составила 84 500 – 97 000 руб./кв. м²⁵.

Для расчета рыночной стоимости 1 машиноместа парковки применялся модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода (*метод воспроизводства по аналогам*).

Последовательность проведения расчетов, состав и порядок внесения корректировок аналогичны процессу, представленному выше в разделе «Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв. м площади) нежилых помещений 1-го этажа».

Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналог был выставлен на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

Значение скидки на торг для расчета стоимости 1-го машиноместа в паркинге принято на уровне скидки на торг для нежилых помещений многоквартирного жилого дома – 22 %. Обоснование величины принятой к расчетам скидки на торг представлено в разделе «Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв. м площади) нежилых помещений 1-го этажа».

²⁴ Источник: По материалам статьи «Парковки в новостройках Московского региона: цены и варианты покупки» (http://www.novostroy-m.ru/statyi/parkovki_v_novostroykah).

²⁵ Источник: <http://mskguru.ru/novostroyki/452-solnechnaja-sistema>. Полный текст объявления представлен в приложении к Отчету.



Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Так как информация о средней стоимости 1-го машиноместа представлена по состоянию на конец 2014г., то оценщики применили корректировку на дату предложения о продаже.

По данным статистики о динамике цен на жилую недвижимость в Московском регионе в период с 9 августа 2014 года – 12 августа 2015 года, представленным на Интернет-портале «Мир Квартир» (см. **Таблица 33**), стоимость квартир в категории «все объекты» за указанный период снизилась и составила – 2,27%.

Таблица 33. Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Московском регионе в период с 9 августа 2014 года – 12 августа 2015 года

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м ²	
		абсолютно	относительно	абсолютно	относительно
Однокомнатные квартиры	▲ 42,50 м ²	▲ 5 631,67 т.р.	+ 9,73%	▲ 132,64 т.р.	+ 8,09%
Двухкомнатные квартиры	▲ 66,00 м ²	▲ 7 810,00 т.р.	+ 6,6%	▲ 120,31 т.р.	+ 4,71%
Трехкомнатные квартиры	▲ 86,64 м ²	▼ 8 658,18 т.р.	- 8%	▼ 101,03 т.р.	- 9,75%
Все объекты	▲ 72,83 м ²	▲ 7 971,00 т.р.	+ 11,79%	▼ 113,90 т.р.	- 2,27%

Источник: <http://moskovskij.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/?monthsOffset=12>

Для приведения средней стоимости 1-го машиноместа к уровню цена на дату оценки, оценщики использовали понижающую корректировку – 2,27%, принятую на уровне динамики средней стоимости продажи кв. метра квартир в Московском регионе за период с даты выхода объявления с предложением о цене до даты проведения настоящей оценки.

Местоположение. Так как ЖК «Солнечная Система», стоимость 1-го машиноместа, в котором принята за базу расчета стоимости аналогичного машиноместа в оцениваемом ОНС – многоквартирном жилом доме, расположен в г. Химки, а объект оценки – в г. Солнечногорск, оценщики сочли необходимым применение поправки на местоположение.

Поправка на местоположение рассчитана, как отношение средней стоимости 1 кв. м жилых помещений в оцениваемом ОНС до введения корректировок (получена расчетным путем, см. **Таблица 26**) к средней рыночной цене предложения 1 кв. м площади квартир в ЖК «Солнечная Система» (Источник: <http://mskguru.ru/novostroyki/452-solnechnaja-sistema>).

Значение корректирующего коэффициента, принятое к дальнейшим расчетам, составило – 0,7191 ($K_{кор. масштаб.} = 69\,969 \text{ руб./кв. м} \div 97\,300 \text{ руб./кв. м} = 0,7191$).

Транспортная доступность. Как и объект оценки, объект-аналог имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на износ /состояние объекта (отсутствие внутренних коммуникаций). Подземная парковка ЖК «Солнечная Система», парковочные места которой взяты в качестве объектов-аналогов находятся в завершеном строительстве, новом жилом комплексе, обеспеченном электричеством, канализацией, теплотсетями, водопроводными ли-



ниями горячего и холодного водоснабжения, газифицированном, в то время, как нежилые помещений парковки – объекты настоящей оценки полностью лишены всех необходимых коммуникации (предусмотренные проектом строительства коммуникации не были построены, подключены к городским сетям и приняты соответствующими надзорными и регулирующими органами в эксплуатацию, то есть не были официально зарегистрированы). Отсутствие у объекта оценки каких-либо коммуникаций является понижающим ценообразующим фактором.

Для объекта-аналога введена понижающая корректировка на отсутствие коммуникаций в размере – 9%. Величина корректировки определена на основании расчетов доли удельных показателей конструктивных элементов приходящейся на строительство коммуникаций в цене строительства единицы площади многоэтажного жилого дома, представленных в разделе «Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода» (см. **Таблица 22**).

Поправка на качество внутренней отделки. Подземная парковка ЖК «Солнечная Система», парковочные места которой взяты в качестве объектов-аналогов, находятся в завершеном строительстве новом жилом комплексе. Помещения парковки имеют качественно выполненную отделку, парковочное оборудование и пр., то есть помещения полностью готовы к их использованию и не требуют проведения каких-либо ремонтных, а тем более восстановительных строительных работ, затрагивающих, в том числе, элементы конструкций здания. У объектов оценки выявлены многочисленные существенные дефекты, связанные как с качеством первоначального строительства, так и вызванные естественными причинами, обусловленными длительным (более 5 лет) нахождением объектов без консервации, охраны, отопления и прочего (подробно см. раздел «Качественные и количественные характеристики объектов оценки»). На дату оценки объекты оценки – нежилые помещения требуют проведения ремонтно-восстановительных работ по приведению их внутренней отделки в состояние «под чистовую» отделку.

Для приведения объектов-аналогов в сопоставимое с объектом оценки качество по уровню внутренней отделки и оснащенности помещений для объекта-аналога введена понижающая корректировка по данному фактору в размере – 11%. Величина корректировки определена на основании расчетов доли удельных показателей конструктивных элементов приходящейся на СМР по внутренней отделке помещений в цене строительства единицы площади многоэтажного жилого дома, представленных в разделе «Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода» (см. **Таблица 22**).

Поправка на материал стен (несущих конструкций). В качестве объектов-аналогов выбирались помещения, расположенные в монолитно-кирпичных многоэтажных жилищных комплексах, что и объекты оценки. Корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на масштаб. Корректировка по данному фактору не вводилась, так как в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1-го машиноместа. Корректировка на масштаб для расчета рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений парковки не применялась.



Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1-го машиноместа) нежилых помещений парковки и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. Таблица 34).

Таблица 34. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1-ГО МАШИНОМЕСТА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПАРКОВКИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПРИСТРОЕ К ОСНОВНОМУ ОБЪЕМУ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Значение
Ср. цена предложения стоимости 1-го машиноместа в ЖК «Солнечная Система», г. Химки	руб.	600 000
Условия финансирования		типичные
Корректировка	%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	600 000
Условия продажи		свободная продажа
Корректировка	%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	600 000
Условия сделки		предложение
Корректировка	%	-22%
Скорректированная стоимость на величину скидки на торг (с учетом комиссионных агента)	руб.	468 000
Дата публикации предложения о продаже		октябрь 2014 г.
Корректировка	%	-2,27%
Скорректированная стоимость на дату оценки	руб.	457 376
Местоположение		объект-аналог расположен в г. Химки
Корректировка		0,7191
Скорректированная стоимость на местоположение объекта в г. Солнечногорск	руб.	328 899
Транспортная доступность		хорошая
Корректировка	%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	328 899
Отсутствие/ наличие внутренних коммуникаций		у объекта-аналога имеются все необходимые коммуникации, у оцениваемого объекта - отсутствуют
Корректировка	%	-9%
Скорректированная стоимость	руб.	299 298
Качество внутренней отделки (черновой)		У объекта аналога качественно выполнена внутренняя отделка помещений, ремонта не требуется, объекту оценки требуется проведение ремонтно-восстановительных работ внутренней отделки помещений
Корректировка	%	-11%
Скорректированная стоимость	руб.	266 376
Материал стен (несущих конструкций)		монолит. кирп.
Корректировка	%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	266 376
Поправка на масштаб		1-но машиноместо
Корректировка		1
Скорректированная стоимость	руб.	266 376
Итоговая стоимость 1-го машиноместа нежилых помещений парковки, расположенных в пристрое к основному объему многоквартирного жилого дома – оцениваемому ОНС	руб.	266 376

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, рыночная стоимость единицы сравнения (1-го машиноместа) нежилых помещений парковки в 17-ти этажном жилом доме с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенном по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), на дату оценки без учета НДС, полученная с использованием сравнительного подхода, составила: **266 376 руб.** за 1-но машиноместо.

**Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием сравнительного подхода**

В настоящем разделе производится расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с учетом средних рыночных показателей стоимости единиц сравнения, полученных расчетным путем, и площадей жилых и нежилых помещений в составе общей площади строения.

Для определения рыночной стоимости ОНС в настоящем отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода (*метод воспроизводства по аналогам*).

Стоимость воспроизводства 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой рассчитана с учетом состава и площади жилых и нежилых помещений, а также полученными методом прямого сравнения средними рыночными стоимостями единиц сравнения по каждому типу площадей, образующих оцениваемое строение.

Далее, для расчета итоговой рыночной стоимости ОНС, к стоимости воспроизводства многоквартирного жилого дома применены корректировки по ряду ценообразующих факторов, относимых к состоянию строения в целом и не учтенных при оценке рыночной стоимости помещений, описанной в предыдущих разделах настоящего параграфа.

Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Состояние объекта (поправка на затраты по устранению порчи конструкций, материалов и оборудования вследствие нарушения правил консервации и охраны объекта);
- Ликвидность (в связи с банкротством, неопределенностью сроков строительства, испорченной репутацией, торгами и массовостью продажи в сжатые сроки, пр.);
- Степень готовности объекта незавершенного строительства.

Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.



Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

Так как при расчете базовых величин средней рыночной стоимости единиц сравнения площадей помещений, составляющих объект незавершенного строительства, индивидуально учтены скидки на торг по каждому конкретному типу помещений и сегментам рынка, то для строения в целом скидка на торг не применялась.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Поскольку базовые величины средней рыночной стоимости единиц сравнения площадей помещений, составляющих объект незавершенного строительства, приведены к дате оценки, то есть ценовая информация, используемая в расчетах ниже, актуальна на дату проведения оценки, то по данному фактору не требуется.

Состояние объекта (поправка на затраты по устранению дефектов строительства и порчи элементов конструкции, внутренней отделки и пр. вследствие длительного нахождения строения без консервации и охраны). Расчитать денежную величину данной поправки не представляется возможным, ввиду необходимости проведения ряда строительных экспертиз по установлению характера, имеющих место многочисленных видимых дефектов строения, а также возможных скрытых дефектов, установления причин и последствий воздействия выявленных недостатков на эксплуатационные характеристики объекта строительства. Также необходимо, для установления реальной стоимости ремонтно-восстановительных и строительных работ, привлечение специализированной лицензированной строительной-проектной организации, которая, в том числе, выполнила бы осмечивание проекта в соответствии с требованиями строительных нормативов и установленными должным образом объемами СМР.

При этом дефекты внешних конструкций и мест общего пользования оцениваемого ОНС имеются и могут быть учтены в стоимости в процентном выражении как величина физического износа, отнесенная к строению в целом (без учета износа внутренней части помещений).

Величина поправки была рассчитана методом, описанным и приведенным в разделе «Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с использованием затратного подхода» (см. **Таблица 22**), с учетом удельных весов конструктивных элементов, относимых на строение, и составила 35 %.

Ликвидность (в связи с банкротством, неопределенностью сроков строительства, испорченной репутацией, торгами и массовостью продажи в сжатые сроки, пр.).

По мнению риелторов и аналитиков при увеличении сроков строительства на один год дисконт лежит, как правило, в диапазоне 14-18%, но эта величина в значительной степени зависит от общей конъюнктуры рынка недвижимости и стоимости заемных средств.



Так при падении цен на недвижимость этот дисконт может достигать до 30 и более процентов. При увеличении сроков на 2 года дисконт от стоимости готовой квартиры составит примерно 35-40%. Что касается домов с действительно большими проблемами, то для них стоимость прав вообще может стремиться к нулю²⁶.

На основании выше сказанного корректировка на ликвидность принята экспертно в размере – 25%.

Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС). Стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась с учетом степени готовности объекта незавершенного строительства²⁷. Степень готовности определена расчетно, посредством корректировки удельных показателей веса конструктивных элементов в общем объеме строительства здания на степень реально выполненных на дату оценки СМР (см. **Таблица 22**), и составила на дату оценки 59% (округленная величина).

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (ОНС) по сравнительному подходу и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 35**).

Таким образом, рыночная стоимость ОНС, рассчитанная по сравнительному подходу, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

628 351 тыс. руб.

(Шестьсот двадцать восемь млн. триста пятьдесят одна тыс. руб.)

²⁶ http://www.domkontrol.ru/all_about_new_buildings.php?id=31

²⁷ Корректировка введена по методике применения модифицированного метода сравнительных продаж, предложенной и описанной в работе А. В. Байковской «Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства», опубликованной в журнале «Экономический анализ: Теория и практика» №46 (253) – 2011.

**Таблица 35. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Средняя стоимость единицы измерения жилых помещений (квартир) по состоянию на дату оценки	руб./кв.м	50 434
Общая площадь квартир	кв.м	37 084,6
Стоимость жилой части здания (квартир)	руб.	1 870 324 716
Средняя стоимость единицы измерения нежилых помещений 1-го этажа по состоянию на дату оценки	руб./кв.м	47 428
Общая площадь нежилых помещений 1-го этажа	кв.м	1 787,4
Стоимость нежилой части здания (помещений на 1-м этаже)	руб.	84 772 807
Поправка на этаж (подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа)		0,73
Средняя стоимость единицы измерения нежилых помещений (техподвал) по состоянию на дату оценки	руб./кв.м	34 622
Общая площадь нежилых помещений техподвала	кв.м	2 228,9
Стоимость нежилой части здания (помещений техподвала)	руб.	77 169 957
Поправка на этаж (помещения технического (последнего) этажа по отношению к помещениям 1 этажа)		0,81
Средняя стоимость единицы измерения нежилых помещений (технического этажа) по состоянию на дату оценки	руб./кв.м	38 417
Общая площадь нежилых помещений технического этажа	кв.м	2 825,3
Стоимость нежилой части здания (помещений технического этажа)	руб.	108 538 646
Кол-во машиномест в помещениях паркинга	шт.	100
Средняя стоимость единицы измерения по состоянию на дату оценки	руб./ 1-но машиноместо	266 376
Стоимость нежилой части здания (паркинг на 100 машиномест)	руб.	26 637 600
Стоимость жилого здания всего, с учетом всех жилых и нежилых помещений, в том числе встроенных помещений парковки (стоимость воспроизводства по аналогам) на дату оценки	руб.	2 167 443 726
Корректировки, относимые на все здание		
Условия финансирования		типичные
Корректировка		0%
Скорректированная стоимость	руб.	2 167 443 726
Условия продажи		свободная продажа
Корректировка		0%
Скорректированная стоимость	руб.	2 167 443 726
Условия сделки		предложение
Корректировка	%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	2 167 443 726
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		актуально на дату оценки
Корректировка		1,000
Скорректированная стоимость	руб.	2 167 443 726
Состояние объекта (Затраты по устранению порчи конструкций, материалов и оборудования вследствие нарушения правил консервации и охраны объекта)		
Корректировка	%	-35,00%
Скорректированная стоимость	руб.	1 408 838 422
Ликвидность (банкротство, неопределенность сроков строительства, испорченная репутация, торги и массовая продажа в сжатые сроки, пр.)		
Корректировка		-25%
Скорректированная стоимость	руб.	1 056 628 816
Стоимость готового объекта после внесения корректировок	руб.	1 056 628 816
Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС)	%	59%
Стоимость объекта незавершенного строительства	руб.	628 350 741
Итоговая стоимость объекта незавершенного строительства, полученная по сравнительному подходу (округленно)	руб.	628 351 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости ОНС с использованием доходного подхода

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

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

Многоквартирный жилой дом, в котором расположены объекты оценки на дату оценки является объектом незавершенного строительства, ситуацию так же осложняет тот факт, что строительство дома было остановлено в 2009г., при этом он не был законсервирован, не охранялся и в таком состоянии находится более 6-ти лет (в 2009 г. было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и в том же году оно было отменено). Застройщик не обладает финансовыми ресурсами для самостоятельного завершения строительства, привлеченные средства дольщиков оприходованы. В 2013 году в отношении Застройщика-собственника ООО «ИРОН-интернешнл», введена процедура банкротства (конкурсное производство). 15 июля 2011 года был опубликован Федеральный Закон № 210-ФЗ о внесении изменений в Федеральный Закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства дольщиков.

В соответствии с принятым законом, ранее действующая редакция закона № 127-ФЗ, а именно его глава IX была дополнена параграфом 7 «Банкротство застройщиков»,



который устанавливает особенности (специальный порядок) банкротства лиц, которые привлекают средства граждан для финансирования строительства многоквартирных жилых домов.

Определением Арбитражного суда Московской области от 12.12.2013 г. по делу № А41-52466/12 определено применить при банкротстве должника – ООО «ИРОН интернешнл» правила параграфа 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Закон о банкротстве предусматривает возможность погашения требований должников путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному должниками жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. Таким образом, в ходе реализации процедуры конкурсного производства может возникнуть иная от реализации имущества цель.

На основании выше изложенного не возможно корректно установить и определить основные показатели и величины (период прогнозирования, величину доходов и расходов, ставку дисконтирования и т.д.), которые ложатся в основу расчетов и выводов при использовании методов доходного подхода.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования доходного подхода, оценщики приняли решение отказаться от его применения в данном Отчёте.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости ОНС в настоящем Отчете доходный подход не применялся.



Согласование результатов расчета рыночной стоимости ОНС, полученных с использованием затратного и сравнительного подходов

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов рыночной стоимости ОНС, полученных с использованием различных подходов, учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости ОНС в целом, а именно – 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, использовались затратный и сравнительный подходы, доходный подход не применялся.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства, является основным. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили затратному подходу весовой коэффициент – 50%.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность. Так как многоквартирный жилой дом, в котором расположены объекты оценки, является архитектурно ординарным объектом строительства, а также ввиду того, что в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) квартир с черновой отделкой в г. Солнечногорск, оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости ОНС. Несмотря на большие сроки экспозиции, такие объекты находят своего покупателя и на текущий момент являются хорошим ориентиром для целей ценообразования. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили сравнительному подходу весовой коэффициент – 50%.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.



Расчет согласованной рыночной стоимости ОНС – 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24, представлен в таблице ниже (**Таблица 36**).

Таблица 36. РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Весовые показатели достоверности метода оценки	50%	50%	0%
Результат, полученный при использовании подхода, руб.	605 428 000	628 351 000	не применялся (обоснованный отказ)
Согласованная величина рыночной стоимости ОНС на дату оценки округленно без учета НДС, руб.:	616 889 500		
Согласованная величина рыночной стоимости ОНС на дату оценки округленно без учета НДС, руб.:	616 890 000		

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость ОНС – 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

616 890 000 руб.

(Шестьсот шестнадцать млн. восемьсот девяносто тыс. руб.)



Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м (Объект № 1);
- Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2);
- Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3).

Оцениваемые имущественные права – право собственности.

Имущество, представленное к оценке, является жилыми и нежилыми помещениями 17-ти этажного жилого дома с подвалом, пентхаузом, помещениями общественного назначения на первом этаже и пристроенной автостоянкой, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д.24 (территория ВОК «Выстрел»), построенного на земельном участке общей площадью 11 066 кв. м (кадастровый номер: 50:09:0080101:0006).

В связи с отсутствием на дату оценки разрешения на ввода объекта в эксплуатацию, многоквартирный жилой дом, в котором находятся жилые и нежилые помещения – объект настоящей оценки, на дату оценки является объектом незавершенного строительства.

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства (ОНС) определена в разделах Отчета представленных выше и округленно составила на дату оценки – 616 890 000 руб.

В настоящем разделе определяется стоимость объектов оценки – части ОНС.

Так как, в соответствии с целью и техническим заданием на оценку, оценке в настоящем Отчете подлежит не весь объект незавершенного строительства, а часть его жилых и не жилых помещений, то для дальнейших расчетов необходимо выбрать и определить базовый удельный показатель стоимости, который необходим для определения долей стоимости оцениваемых помещений в общей доле, определенной выше, рыночной стоимости ОНС.



В качестве базовых показателей для расчета рыночной стоимости объектов оценки использовались удельные показатели стоимости 1 кв. м площади объекта незавершенного строительства, рассчитанные исходя из рыночной стоимости всего строения до внесения корректировок и итоговой величины стоимости ОНС. Расчет базовых показателей представлен в таблице ниже (**Таблица 37**).

Таблица 37. РАСЧЕТ СРЕДНИХ УДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м ПЛОЩАДИ МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА, КАК ОБЪЕКТА ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ, И ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Показатели	Значения
Стоимость законченного строительством жилого здания всего, с учетом всех жилых и нежилых помещений, в том числе встроенных помещений парковки (стоимость воспроизводства по аналогам) на дату оценки, руб.	2 167 443 726
Согласованная величина рыночной стоимости ОНС на дату оценки округленно без учета НДС, руб.	616 890 000
Общая площадь здания, кв. м	52 016
Ср. стоимость 1 кв. м площади здания (законченного строительством) до внесения корректировок по СП, руб.	41 669
Ср. стоимость (согласованной рыночной) 1 кв. м площади здания (ОНС), руб.	11 860

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Для определения рыночной стоимости 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений – объектов оценки были рассчитаны коэффициенты, выражающие отношение средней стоимости 1 кв. м площади помещений с учетом их типа и состояния к средней стоимости 1 кв. м площади всего строения с учетом всех жилых и нежилых помещений, в том числе встроенных помещений парковки (стоимости воспроизводства по аналогам). Расчет коэффициентов представлен в таблице ниже (**Таблица 38**).

Таблица 38. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПЕРЕВОДА СТОИМОСТИ 1 кв. м ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ К 1 кв. м ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ С УЧЕТОМ ИХ ТИПА И НАЗНАЧЕНИЯ

Показатели	Ср. стоимость 1 кв.м площади, руб.	Коэффициент отношения к ср. стоимости 1 кв. м площади здания
Ср. стоимость 1 кв. м площади здания до внесения корректировок по СП	41 669	1
Ср. стоимость 1 кв. м площади жилых помещений	50 434	1,2104
Ср. стоимость 1 кв. м площади нежилых помещений 1-го этажа	47 428	1,1382
Ср. стоимость 1 кв. м площади нежилых помещений техподвал	34 622	0,8309
Ср. стоимость 1 кв. м площади нежилых помещений тех. этаж	38 417	0,9220
Ср. стоимость 1 кв. м площади нежилых помещений паркинга	8 805	0,2113

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Расчет рыночной стоимости объектов оценки укрупненно с учетом типа и назначения оцениваемых помещений по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже (**Таблица 39**).

Рыночная стоимость всего оцениваемого имущества ООО «ИРОН интернешнл» на дату оценки округленно составила **361 576 тыс. руб.**

**Таблица 39. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ УКРУПНЕННО
С УЧЕТОМ ТИПА И НАЗНАЧЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Наименование помещений в составе здания	Ср. стоимость 1 кв.м площади, руб. здания на дату оценки, руб.	Коэффициент отношения к ср. стоимости 1 кв. м площади здания	Ср. стоимость 1 кв.м площади помещений, руб.	Площадь помещений, кв. м	Рыночная стоимость общей площади помещений здания на дату оценки без учета НДС, руб.
Жилые помещения	11 860	1,2104	14 354	19 298,1	277 011 318
Нежилые помещения 1-го этажа	11 860	1,1382	13 499	1 787,4	24 127 710
Нежилые помещения (техподвал)	11 860	0,8309	9 854	2 228,9	21 963 816
Нежилые помещения (технический этаж)	11 860	0,9220	10 934	2 825,3	30 891 852
Нежилые помещения (техподвал-паркинг)	11 860	0,2113	2 506	3 025,3	7 581 491
ИТОГО:				29 165	361 576 189

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Расчет рыночной стоимости объектов оценки постатейно по состоянию на дату оценки представлен в таблицах ниже (Таблица 40, Таблица 41, Таблица 42).

**Таблица 40. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПОСТАТЕЙНО
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СОСТАВЕ 174-х ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР)
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 19 298,1 кв. м (ОБЪЕКТ № 1)**

№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры	Общая площадь квартиры, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Ст-ть 1 кв. м площади, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.
1	квартира	1	189,8	50-50-09/114/2009-087	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 724 452
2	квартира	7	189,8	50-50-09/105/2009-351	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 724 452
3	квартира	13	189,8	50-50-09/115/2009-068	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 724 452
4	квартира	16	65,0	20-50-09/109/2009-380	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	933 032
5	квартира	18	151,0	50-50-09/109/2009-382	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 167 504
6	квартира	19	189,8	50-50-09/112/2009-258	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 724 452
7	квартира	24	151,0	50-50-98/004/2007-335	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 167 504
8	квартира	29	137,4	50-50-09/107/2009-310	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 972 285
9	квартира	30	151,0	50-50-09/107/2009-311	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 167 504
10	квартира	31	189,8	50-50-09/106/2009-380	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 724 452
11	квартира	32	114,4	50-50-09/113/2009-161	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 642 135
12	квартира	33	64,8	50-50-09/113/2009-162	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	930 161
13	квартира	34	65,0	50-50-09/113/2009-163	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	933 032
14	квартира	35	137,4	50-50-09/113/2009-164	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 972 285
15	квартира	36	151,0	50-50-09/113/2009-165	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 167 504
16	квартира	37	189,8	50-50-09/113/2009-166	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 724 452
17	квартира	38	114,4	50-50-09/113/2009-167	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 642 135
18	квартира	39	64,8	50-50-09/113/2009-168	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	930 161
19	квартира	40	65,0	50-50-09/113/2009-169	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	933 032
20	квартира	41	137,4	50-50-09/113/2009-170	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 972 285
21	квартира	42	151,0	50-50-09/113/2009-171	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 167 504
22	квартира	43	189,8	50-50-09/113/2009-172	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 724 452
23	квартира	44	114,4	50-50-09/113/2009-174	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 642 135
24	квартира	45	64,8	50-50-09/113/2009-175	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	930 161
25	квартира	46	65,0	50-50-09/006/2010-188	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	933 032
26	квартира	47	137,4	50-50-09/006/2010-189	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 972 285
27	квартира	48	151,0	50-50-09/113/2009-176	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 167 504
28	квартира	49	189,8	50-50-09/113/2009-177	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 724 452
29	квартира	50	114,4	50-50-09/113/2009-178	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 642 135
30	квартира	51	64,8	50-50-09/113/2009-179	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	930 161
31	квартира	52	65,0	50-50-09/113/2009-180	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	933 032
32	квартира	111	97,3	50-50-09/006/2010-032	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 396 676
33	квартира	112	56,0	50-50-09/006/2010-033	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	803 843
34	квартира	114	64,0	50-50-09/006/2010-035	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	918 677
35	квартира	116	156,4	50-50-09/006/2010-037	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 245 017
36	квартира	117	97,3	50-50-09/006/2010-048	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 396 676



№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры	Общая площадь квартиры, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Ст-ть 1 кв. м площади, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.
37	квартира	118	56,0	50-50-09/006/2010-049	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	803 843
38	квартира	119	65,9	50-50-09/006/2010-050	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	945 950
39	квартира	120	64,0	50-50-09/006/2010-051	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	918 677
40	квартира	122	156,4	50-50-09/006/2010-053	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 245 017
41	квартира	123	97,3	50-50-09/006/2010-054	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 396 676
42	квартира	124	56,0	50-50-09/006/2010-055	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	803 843
43	квартира	125	65,9	50-50-09/006/2010-056	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	945 950
44	квартира	126	64,0	50-50-09/006/2010-057	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	918 677
45	квартира	127	132,8	50-50-09/006/2010-058	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 906 255
46	квартира	128	156,4	50-50-09/006/2010-059	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 245 017
47	квартира	129	97,3	50-50-09/006/2010-060	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 396 676
48	квартира	130	56,0	50-50-09/006/2010-061	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	803 843
49	квартира	131	65,9	50-50-09/006/2010-062	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	945 950
50	квартира	133	132,8	50-50-09/113/2009-152	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 906 255
51	квартира	134	156,4	50-50-09/006/2010-064	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 245 017
52	квартира	135	97,3	50-50-09/006/2010-065	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 396 676
53	квартира	136	56,0	50-50-09/006/2010-066	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	803 843
54	квартира	137	65,9	50-50-09/006/2010-067	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	945 950
55	квартира	138	64,0	50-50-09/006/2010-093	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	918 677
56	квартира	139	132,8	50-50-09/006/2010-094	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 906 255
57	квартира	140	156,4	50-50-09/006/2010-095	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 245 017
58	квартира	142	56,0	50-50-09/006/2010-097	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	803 843
59	квартира	143	65,9	50-50-09/006/2010-098	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	945 950
60	квартира	144	64,0	50-50-09/006/2010-099	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	918 677
61	квартира	145	132,8	50-50-09/006/2010-100	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 906 255
62	квартира	146	156,4	50-50-09/006/2010-101	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 245 017
63	квартира	149	65,9	50-50-09/006/2010-104	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	945 950
64	квартира	151	132,8	50-50-09/006/2010-106	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 906 255
65	квартира	152	156,4	50-50-09/006/2010-107	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 245 017
66	квартира	157	132,8	50-50-09/006/2010-112	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 906 255
67	квартира	158	156,4	50-50-09/006/2010-122	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 245 017
68	квартира	159	97,3	50-50-09/006/2010-123	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 396 676
69	квартира	163	163,0	50-50-09/006/2010-127	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 339 756
70	квартира	164	156,4	50-50-09/006/2010-128	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 245 017
71	квартира	165	97,3	50-50-09/006/2010-129	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 396 676
72	квартира	167	65,9	50-50-09/006/2010-131	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	945 950
73	квартира	168	64,0	50-50-09/006/2010-142	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	918 677
74	квартира	169	132,8	50-50-09/006/2010-143	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 906 255
75	квартира	170	191,7	50-50-09/006/2010-144	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 751 725
76	квартира	171	131,2	50-50-09/113/2009-283	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 883 288
77	квартира	172	64,5	50-50-09/113/2009-284	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	925 854
78	квартира	173	63,0	50-50-09/113/2009-285	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	904 323
79	квартира	174	82,6	50-50-09/113/2009-286	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
80	квартира	175	151,6	50-50-09/113/2009-287	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
81	квартира	176	82,7	50-50-09/113/2009-288	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 187 103
82	квартира	177	131,2	50-50-09/113/2009-289	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 883 288
83	квартира	178	64,5	50-50-09/113/2009-290	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	925 854
84	квартира	179	63,0	50-50-09/113/2009-291	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	904 323
85	квартира	180	82,6	50-50-09/113/2009-292	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
86	квартира	181	151,6	50-50-09/113/2009-293	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
87	квартира	182	82,7	50-50-09/113/2009-294	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 187 103
88	квартира	183	131,2	50-50-09/113/2009-295	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 883 288
89	квартира	184	64,5	50-50-09/113/2009-296	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	925 854
90	квартира	185	63,0	50-50-09/113/2009-297	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	904 323
91	квартира	186	82,6	50-50-09/113/2009-317	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
92	квартира	187	151,6	50-50-09/113/2009-318	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
93	квартира	204	82,6	50-50-09/113/2009-369	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
94	квартира	210	82,6	50-50-09/113/2009-375	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
95	квартира	215	63,0	50-50-09/113/2009-381	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	904 323
96	квартира	216	82,6	50-50-09/113/2009-382	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
97	квартира	217	151,6	50-50-09/113/2009-383	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
98	квартира	222	82,6	50-50-09/113/2009-388	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
99	квартира	223	151,6	50-50-09/113/2009-389	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
100	квартира	227	63,0	50-50-09/113/2009-393	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	904 323
101	квартира	228	82,6	50-50-09/113/2009-394	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
102	квартира	229	151,6	50-50-09/113/2009-395	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
103	квартира	233	63,0	50-50-09/113/2009-414	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	904 323



№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры	Общая площадь квартиры, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Ст-ть 1 кв. м площади, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.
104	квартира	234	82,6	50-50-09/113/2009-415	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
105	квартира	235	151,6	50-50-09/113/2009-416	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
106	квартира	239	63,0	50-50-09/113/2009-420	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	904 323
107	квартира	240	82,6	50-50-09/113/2009-421	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
108	квартира	241	151,6	50-50-09/113/2009-422	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
109	квартира	245	63,0	50-50-09/113/2009-426	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	904 323
110	квартира	246	82,6	50-50-09/113/2009-427	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
111	квартира	247	151,6	50-50-09/113/2009-428	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
112	квартира	251	63,0	50-50-09/113/2009-432	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	904 323
113	квартира	252	82,6	50-50-09/113/2009-433	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 185 668
114	квартира	253	151,6	50-50-09/113/2009-434	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 176 117
115	квартира	255	189,0	50-50-09/113/2009-436	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 712 969
116	квартира	256	137,7	50-50-09/113/2009-240	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
117	квартира	257	94,3	50-50-09/113/2009-241	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
118	квартира	258	59,6	50-50-09/113/2009-242	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
119	квартира	259	59,6	50-50-09/113/2009-243	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
120	квартира	260	206,7	50-50-09/113/2009-244	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
121	квартира	265	206,7	50-50-09/113/2009-249	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
122	квартира	267	94,3	50-50-09/113/2009-251	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
123	квартира	270	206,7	50-50-09/113/2009-254	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
124	квартира	271	137,7	50-50-09/113/2009-255	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
125	квартира	272	94,3	50-50-09/113/2009-256	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
126	квартира	273	59,6	50-50-09/113/2009-257	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
127	квартира	274	59,6	50-50-09/113/2009-258	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
128	квартира	276	137,7	50-50-09/006/2010-146	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
129	квартира	278	59,6	50-50-09/006/2010-148	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
130	квартира	279	59,6	50-50-09/006/2010-149	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
131	квартира	280	206,7	50-50-09/006/2010-150	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
132	квартира	281	137,7	50-50-09/006/2010-151	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
133	квартира	282	94,3	50-50-09/006/2010-152	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
134	квартира	283	59,6	50-50-09/006/2010-153	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
135	квартира	284	59,6	50-50-09/006/2010-154	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
136	квартира	285	206,7	50-50-09/006/2010-155	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
137	квартира	286	137,7	50-50-09/006/2010-156	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
138	квартира	287	94,3	50-50-09/006/2010-157	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
139	квартира	288	59,6	50-50-09/006/2010-158	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
140	квартира	289	59,6	50-50-09/006/2010-159	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
141	квартира	290	206,7	50-50-09/006/2010-160	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
142	квартира	292	94,3	50-50-09/006/2010-162	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
143	квартира	293	59,6	50-50-09/006/2010-163	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
144	квартира	294	59,6	50-50-09/006/2010-164	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
145	квартира	295	206,7	50-50-09/006/2010-165	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
146	квартира	296	137,7	50-50-09/006/2010-166	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
147	квартира	297	94,3	50-50-09/006/2010-184	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
148	квартира	298	59,6	50-50-09/006/2010-185	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
149	квартира	299	59,6	50-50-09/006/2010-186	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
150	квартира	300	206,7	50-50-09/006/2010-187	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
151	квартира	303	59,6	50-50-09/006/2010-190	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
152	квартира	304	59,6	50-50-09/006/2010-191	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
153	квартира	305	206,7	50-50-09/006/2010-192	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
154	квартира	306	137,7	50-50-09/006/2010-193	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
155	квартира	307	94,3	50-50-09/006/2010-194	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
156	квартира	308	59,6	50-50-09/006/2010-195	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
157	квартира	309	59,6	50-50-09/006/2010-196	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
158	квартира	310	206,7	50-50-09/006/2010-197	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
159	квартира	311	137,7	50-50-09/006/2010-198	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
160	квартира	312	94,3	50-50-09/006/2010-199	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
161	квартира	313	59,6	50-50-09/006/2010-200	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
162	квартира	314	59,6	50-50-09/006/2010-201	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
163	квартира	315	206,7	50-50-09/006/2010-202	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
164	квартира	316	137,7	50-50-09/006/2010-203	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
165	квартира	317	94,3	50-50-09/006/2010-271	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613
166	квартира	318	59,6	50-50-09/006/2010-272	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
167	квартира	319	59,6	50-50-09/006/2010-273	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
168	квартира	320	206,7	50-50-09/006/2010-274	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
169	квартира	321	137,7	50-50-09/006/2010-275	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 976 591
170	квартира	322	94,3	50-50-09/006/2010-276	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	1 353 613



№ п/п	Наименование объекта	№ квартиры	Общая площадь квартиры, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Ст-ть 1 кв. м площади, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.
171	квартира	323	59,6	50-50-09/006/2010-277	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
172	квартира	324	59,6	50-50-09/006/2010-278	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	855 518
173	квартира	325	206,7	50-50-09/006/2010-279	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 967 040
174	квартира	326	180,5	50-50-09/006/2010-280	ООО "Ирон интернейшнл"	14 354	2 590 957
ИТОГО:		174	19 298,1				277 011 318

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Рыночная стоимость оцениваемого имущества ООО «ИРОН интернешнл» составляющего Объект №1 (недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м) на дату оценки округленно равна **277 011 тыс. руб.**

Таблица 41. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПОСТАТЕЙНО
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СОСТАВЕ 10-ТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 787,4 кв. м (**ОБЪЕКТ № 2**)

№ п/п	Наименование объекта	№ помещения	Общая площадь помещения, кв. м	кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Ст-ть 1 кв. м площади, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.
1	нежилое помещение	помещение I	158,0	50-50-09/047/2010-448	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	2 132 806
2	нежилое помещение	помещение II	135,2	50-50-09/047/2010-449	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	1 825 034
3	нежилое помещение	помещение III	126,0	50-50-09/047/2010-450	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	1 700 846
4	нежилое помещение	помещение IV	179,9	50-50-09/261/2010-001	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	2 428 430
5	нежилое помещение	помещение V	176,7	50-50-09/261/2010-002	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	2 385 234
6	нежилое помещение	помещение VII	257,8	50-50-09/261/2010-045	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	3 479 984
7	нежилое помещение	помещение VIII	143,9	50-50-09/261/2010-046	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	1 942 474
8	нежилое помещение	помещение IX	133,6	50-50-09/261/2010-047	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	1 803 436
9	нежилое помещение	помещение X	224,5	50-50-09/261/2010-048	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	3 030 475
10	нежилое помещение	помещение VI	251,8	50-50-09/261/2010-049	ООО "Ирон интернейшнл"	13 499	3 398 992
ИТОГО:			1 787,4				24 127 710

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Рыночная стоимость оцениваемого имущества ООО «ИРОН интернешнл» составляющего Объект №2 (недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м) на дату оценки округленно равна **24 128 тыс. руб.**



Таблица 42. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПОСТАТЕЙНО
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СОСТАВЕ ПАРКИНГА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 3 025,3 кв. м и 8-ми ТЕХНИЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 054,2 кв. м (Объект № 3)

№ п/п	Наименование объекта	№ помещения	Общая площадь помещения, кв. м	кадастровый (условный) номер	Правообладатель	Ст-ть 1 кв. м площади, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки без учета НДС, руб.
1	нежилое помещение	теподвал-паркинг	3 025,3	50-50-98/047/2010-430	ООО "Ирон интернейшнл"	2 506	7 581 491
2	нежилое помещение	техподвал	698,6	50-50-09/047/2010-429	ООО "Ирон интернейшнл"	9 854	6 884 078
3	нежилое помещение	технический этаж	658,4	50-50-09/062/2010-065	ООО "Ирон интернейшнл"	10 934	7 198 951
4	нежилое помещение	технический этаж	911,3	50-50-09/062/2010-066	ООО "Ирон интернейшнл"	10 934	9 964 161
5	нежилое помещение	технический этаж	652,7	50-50-09/062/2010-067	ООО "Ирон интернейшнл"	10 934	7 136 627
6	нежилое помещение	технический этаж	602,9	50-50-09/051/2010-282	ООО "Ирон интернейшнл"	10 934	6 592 113
7	нежилое помещение	техподвал	475,3	50-50-09/047/2010-431	ООО "Ирон интернейшнл"	9 854	4 683 656
8	нежилое помещение	техподвал	528,6	50-50-09/047/2010-432	ООО "Ирон интернейшнл"	9 854	5 208 880
9	нежилое помещение	техподвал	526,4	50-50-09/047/2010-433	ООО "Ирон интернейшнл"	9 854	5 187 201
Всего			5 054,2				60 437 160

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Рыночная стоимость оцениваемого имущества ООО «ИРОН интернешнл» составляющего Объект №3 (недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м) на дату оценки округленно равна **60 437 тыс. руб.**

Расчет рыночной стоимости объектов оценки производился без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с пп. 15, п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Итоговый результат оценки рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел»), представлены в таблице ниже (**Таблица 43**).

**Таблица 43** Рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки

Наименование	Примененные в процессе оценки подходы			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Недвижимое имущество в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1)	Применялся	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	277 011 000
Недвижимое имущество в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2)	Применялся	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	24 128 000
Недвижимое имущество в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3)	Применялся	Применялся	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	60 437 000
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость имущества ООО «ИРОН интернешнл» на дату оценки без учета НДС – 18%				361 576 000 руб. (Триста шестьдесят один млн. пятьсот семьдесят шесть тыс. руб.)			

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества ООО «ИРОН интернешнл», в том числе: недвижимого имущества в составе 174-х жилых помещений (квартир) общей площадью 19 298,1 кв. м. (Объект № 1); недвижимого имущества в составе 10-ти нежилых помещений общей площадью 1 787,4 кв. м (Объект № 2); недвижимого имущества в составе паркинга общей площадью 3 025,3 кв. м и 8-ми технических помещений общей площадью 5 054,2 кв. м (Объект № 3), расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Драгунского, д 24 (курсы «Выстрел») на дату оценки без учета НДС округленно составила:

361 576 000 руб.

(Триста шестьдесят один млн. пятьсот семьдесят шесть тыс. руб.)



В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

ОЦЕНЩИКИ:

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 926665 от 07.04.2006г.
Институт профессиональной оценки/
Член НП «СМАО» от 01.02.2008г. рег. № 1774
кандидат экономических наук



М.М. Штрикунова

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Профессиональная оценка и
экспертиза объектов и прав собственности».
Специализация «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
ПП № 541115 от 31.07.2003г.
МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/
Член НП «СМАО» от 25.01.2008г. рег. № 1635

О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 718831 от 26.01.2005г.
Институт профессиональной оценки/
Член НП «СМАО», № в реестре 2556 от 23.07.2008 г.

В.А. Шаша



13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Налоговый кодекс Российской Федерации
3. Арбитражно-процессуальный Кодекс РФ 24.07.2002 года N 95-ФЗ
4. Уголовный Кодекс (УК РФ) 13.06.1996 года N 63-ФЗ
5. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
6. Федеральный закон РФ от 27.07.2006 г. N 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
7. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №256 от 20.07.2007г.)
8. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Приказ Минэкономразвития №255 от 20.07.2007г.)
9. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Приказ Минэкономразвития №254 от 20.07.2007г.)
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития 25.09.2014 г. №611)
11. Международные стандарты оценки
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс»
13. Стандарты Российского общества оценщиков
14. Федеральный закон РФ от 06.12.2011 года N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
15. Федеральный закон РФ от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
16. Федеральный закон от 30.12.2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
17. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизируемые группы»
18. Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р)
20. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р)



14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Москва, 1998г.
2. Оценка недвижимости. под редакцией профессора Грязновой А.Г., профессора Федотовой М.А., Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496с.
4. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720с.
6. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учеб.-практ. пособие.– М.: Дело, 2000 – 224с.
8. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001. – 416с.
9. Организация и методы оценки предприятий (бизнеса): Учебник / Под ред. Кошкина В.И. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944с.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 512с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Барбара, Пети Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256с.
12. Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342с.
13. Трубочкина М.И. Управление затратами предприятия. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 218с.
14. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил. Стр.156-162.
15. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. М., Финстатформ, 1997г.
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Под ред. Рутгайзера М., Дело, 1998г.
17. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В.; под редакцией Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.
18. Индексы оптовых цен предприятий-производителей на отдельные виды энергетического и прочего оборудования, установленные Госкомстатом РФ.
19. Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 256с.
20. Петров В.И. Оценка стоимости земли: Учебное пособие. – М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005. – 172с.
21. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года.
22. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. Тапейцина А.С. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336с. – (Приложение к журналу «Консультант», 22 – 2003).
23. Научно-практический комментарий (постатейный) к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)»/ Под ред. проф. докт. юрид. наук Витрянского В.В. 2-й завод. – М.: Статут», 2004. – 1037с.
24. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
25. Алтапов О.Г., Двойкина О.М. «Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений» МГО НЕФТЕКОМ, 1991. // Приложение 1 «Нормативный срок службы зданий, сооружений и их конструктивных элементов»
26. Сборники УПВС, Москва, 1970 г.
27. Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства (ГОССТРОЙ СССР) от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок».
28. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», ЦСУ СССР, 1973 г.
29. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». «КО-ИНВЕСТ», Выпуск 86 (2015).
30. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». Издание третье переработанное и дополненное – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2004. – 648с.
31. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(495) 798 39 71, e-mail: ooo_abc@mail.ru

15. ПРИЛОЖЕНИЕ