

ОТЧЁТ №О-1195

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ
ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ КОНТРАКТУ
№50/58-04 ОТ 01.06.2004 Г. НА СТРОИТЕЛЬСТВО
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЗАКРЫТОМУ
АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «АРТ-ПРОФИ»,
И РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СЕРПУХОВ,
ПЛ.ПРИВОКЗАЛЬНАЯ**

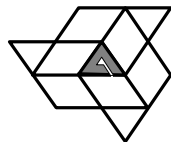
ДАТА ОЦЕНКИ: 26.05.2016 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 27.05.2016 Г.

2016

г. Москва, ул. Образцова, д.7
тел. +7 (495) 795 03 83, 631 22 55



**Исполнительное резюме к Отчёту №О-1195 от 27 мая 2016 года**

«Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»

г. Москва

27 мая 2016 года

В соответствии с Договором на проведение оценки №О-1195 от 25 мая 2016 года, заключенным между ЗАО «АРТ-Профи» (далее Заказчик) и ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» (далее Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Настоящее сопроводительное письмо содержит основную информацию о результатах проведенной оценки, представленной в Отчёте об оценке №О-1195 от 27 мая 2016 года. Данная информация представлена в следующей таблице.

Таблица 1 Основные параметры оценки

Объект оценки	Права по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная
Общая информация, идентифицирующая объект оценки (состав/ характеристика объекта оценки)	Торгово-развлекательным центром является объект незавершенного строительства степенью готовности 54% с кадастровым номером 50:58:0040407:1544 общей площадью застройки 7 268 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная
Вид оцениваемых прав	Права инвестора
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Назначение оценки	Настоящий Отчёт может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объекта оценки для реализации на открытом рынке
Дата оценки	26 мая 2016 года

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 26 мая 2016 года, рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС составила:

111 009 200 (Сто одиннадцать миллионов девять тысяч двести) рублей

С уважением,

Генеральный директор

ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» _____/Дроздов И.Н./



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЁТУ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
4.2 Заявление о соответствии оценщика.....	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	14
6.2 Описание Инвестиционного контракта	15
6.3 Описание имущественных прав и обременений, количественных и качественных характеристик объекта незавершенного строительства	16
6.4 Информация о физическом износе и устареваниях объекта незавершенного строительства	17
6.5 Информация по земельному участку, на котором расположен объект незавершенного строительства	18
6.6 Информация о местоположении объекта незавершенного строительства ..	19
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	21
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объекта оценки	21
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	22
7.3 Применяемые в отчёте общие понятия и определения.....	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА	25
8.1 Характеристика района расположения объекта оценки.....	25
8.2 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	28
8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	31
8.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области.....	31



8.5	ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	32
8.6	ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	34
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
9.1	МЕТОДИКА АНАЛИЗА НЭИ.....	35
9.2	АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
10.	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	36
10.1	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
10.2	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	39
10.3	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	40
10.4	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	41
10.5	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
11.	РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	44
11.1	МЕТОДИКА РАСЧЁТА	44
11.2	РАСЧЁТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	44
11.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОБЩЕГО НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ	48
11.4	РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ....	51
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ	53
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	55
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ (СЕТИ ИНТЕРНЕТ), ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ АНАЛИЗЕ РЫНКА	64
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И АКТ ОСМОТРА	69



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЁТУ

Таблица 1-1 Основные факты и выводы по Отчёту об оценке

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №О-1195 от 25 мая 2016 года
Объект оценки	Права по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная
Общая информация, идентифицирующая объект оценки (состав/ характеристика объекта оценки)	Торгово-развлекательным центром является объект незавершенного строительства степенью готовности 54% с кадастровым номером 50:58:0040407:1544 общей площадью застройки 7 268 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная Объект незавершенного строительства рассматривается в настоящей оценке без учёта стоимости прав на земельный участок, на котором он расположен, так как у Заказчика имеется решение Арбитражного суда города Москвы от 28 августа 2013 года по Делу №А40-26472/2013, по которому Договор аренды земли №5484-И-3-2011 от 21.08.2008 г. на земельный участок под объектом оценки расторгнут.
Дата оценки	26 мая 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Результаты оценки рыночной стоимости объекта недвижимости при расчёте различными подходами без учёта НДС	Затратный подход: 111 009 197 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00) Сравнительный подход: не применялся, обоснованный отказ от использования подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от использования подхода
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учёта НДС	111 009 200 (Сто одиннадцать миллионов девять тысяч двести) рублей
Назначение оценки (предполагаемое использование отчёта об оценке и результатов оценки)	Настоящий Отчёт может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объекта оценки для реализации на открытом рынке
Ограничения и пределы применения полученной итоговой рыночной стоимости	Строго в соответствии с назначением оценки, указанном в Договоре. Любое иное использование отчёта об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.

Источник информации:

- Договор на проведение оценки №О-1195 от 25 мая 2016 года

- Отчёт №О-1195 от 27 мая 2016 года «Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку

Объект оценки	Права по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная
Общая информация, идентифицирующая объект оценки (состав/ характеристика объекта оценки)	Торгово-развлекательным центром является объект незавершенного строительства степенью готовности 54% с кадастровым номером 50:58:0040407:1544 общей площадью застройки 7 268 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная. Объект незавершенного строительства рассматривается в настоящей оценке без учёта стоимости прав на земельный участок, на котором он расположен, так как у Заказчика имеется решение Арбитражного суда города Москвы от 28 августа 2013 года по Делу №А40-26472/2013, по которому Договор аренды земли №5484-И-3-2011 от 21.08.2008 г. на земельный участок под объектом оценки расторгнут.
Вид оцениваемых имущественных прав на объект оценки/ ограничения (обременения) права	Права инвестора
Инвестор	Закрытое акционерное общество «АРТ-Профи»
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчёта об оценке и результатов оценки)	Настоящий Отчёт может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объекта оценки для реализации на открытом рынке
Ограничения по использованию отчёта об оценке и результатов оценки	Строго в соответствии с назначением оценки, указанном в Договоре. Любое иное использование отчёта об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	26 мая 2016 года
Период проведения оценки	С 25 мая 2016 года (дата заключения договора на проведение оценки) по 27 мая 2016 года включительно (дата составления отчёта об оценке)
Дата осмотра объект оценки	25 мая 2016 года
Дата составления Отчёта	27 мая 2016 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика;Отчёт об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика



	<p>относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчётов, с учётом допущений.</p> <ul style="list-style-type: none">• В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.• В настоящем отчёте оценивается полное право собственности на объект оценки с учётом существующих ограничений (обременений) и с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.• Объектом оценки является объект незавершенного строительства без учёта стоимости прав на земельный участок, на котором он расположено.• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.• В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.• При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Если дата оценки ретроспективна, и провести осмотр объекта оценки на дату оценки невозможно, Оценщиком проводится осмотр объекта оценки на местности в период проведения оценки.• При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.• При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов
--	--



	<p>достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчёта об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчёте, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчёту об оценке будут приложены копии соответствующих материалов</p> <ul style="list-style-type: none">• Отчёт достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учётом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчёта ограничений и допущений, использованных при расчёте стоимости.• Все расчёты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчётных параметров, приведенные в Отчёте, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом. <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none">• Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчёта или имущественных конфликтов, связанных с Объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке Объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд;• Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости Объекта оценки, либо величине ставки аренды Объектов оценки после принятия Отчёта об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке Объекта оценки и не является предметом нового договора;• Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчёта, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости Объекта оценки.
--	--

Источник: Договор на проведение оценки №О-1195 от 25 мая 2016 года



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

Заказчик	Закрытое акционерное общество «АРТ-Профи» Юридический адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 28 Адрес местонахождения: 127434, г. Москва, а/я 115 ОГРН 5077746874244 Дата присвоения ОГРН: 05.06.2007 г. ИНН: 7714697781 КПП: 771401001
Оценщик	Крутская Ольга Викторовна Паспорт серия 45 05 №851432, выдан 05.05.2003 г. ОВД района Лианозово г.Москвы Диплом ИВС 0043202 выдан 18 июня 2003 года Государственным университетом по землеустройству по специальности «Городской кадастр» Диплом ПП №499144 выдан 10 декабря 2003 года Государственным университетом по землеустройству, удостоверяет право на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка предприятий (бизнеса)». Стаж работы в оценочной деятельности с 09.09.2002 г. Оценщик является действующим членом ООО «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 24 июня 2010 года, регистрационный №006681. Место нахождения ООО «Российское общество оценщиков»: г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1. Квалификационное звание Оценщика: Оценщик является сертифицированным РОО оценщиком недвижимости (Сертификат с регистрационным номером 0171 от 22.10.2010 г., действителен до 22.12.2015 г.) Профессиональная ответственность Оценщика застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, Полис № ГО-ОЦ-1524/15 от «04» сентября 2014 года, сроком действия с «09» сентября 2015 года по «08» сентября 2016 года. У Оценщика заключен трудовой договор с Закрытое акционерное общество Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» Место нахождения оценщика: г.Москва, ул.Образцова, д.7
Степень участия Оценщика в проекте	Полное участие (100%)
Исполнитель	Закрытое акционерное общество Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» Юридический адрес: 101000, г.Москва, ул.Маросейка, д.6/8 Адрес местонахождения: 127055, г.Москва, ул. Образцова, д.7 ОГРН 1027739150328 Дата присвоения ОГРН 04.09.2002г. ИНН 7709034316 КПП 770901001 Профессиональная ответственность Исполнителя застрахована страховой компанией АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» на сумму 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей, Полис № ГО-АУД-176/14-2 от «16» ноября 2015 года, сроком действия с «16» ноября 2015 года по «15» ноября 2016 года.
Привлечённые специалисты	Не привлекались

Источник: Договор на проведение оценки №О-1195 от 25 мая 2016 года



4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчёта:

- Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика:
- Отчёт об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчётов, с учётом допущений.
- В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В настоящем отчёте оценивается полное право собственности на объект оценки с учётом существующих ограничений (обременений) и с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Объектом оценки является объект незавершенного строительства без учёта стоимости прав на земельный участок, на котором он расположено.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».



- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Если дата оценки ретроспективна, и провести осмотр объекта оценки на дату оценки невозможно, Оценщиком проводится осмотр объекта оценки на местности в период проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчёта об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчёте, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчёту об оценке будут приложены копии соответствующих материалов
- Отчёт достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учётом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчёта ограничений и допущений, использованных при расчёте стоимости.
- Все расчёты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчётных параметров, приведенные в Отчёте, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

Оценщик не обязан:

- Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчёта или имущественных конфликтов, связанных с Объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке Объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд;
- Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости Объекта оценки, либо величине ставки аренды Объектов оценки после принятия Отчёта об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке Объекта оценки и не является предметом нового договора;
- Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчёта, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или



незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчёте допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчёте.

Оценщик

_____/Крутская О.В./

27 мая 2016 г.



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Также Исполнитель аккредитован, а Оценщик является членом Московского регионального отделения Российского общества оценщиков (РОО). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты Российского общества оценщиков.

Настоящий Отчёт составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015):

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости;
- СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами;
- СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки;
- СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (требования к экспертному заключению).



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных визуального осмотра объекта оценки, проведённого Оценщиком 25 мая 2016 года, и документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчёта «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным ниже:

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№	Пакет документов
1	Копия Кадастрового плана объекта незавершённого строительства №МО-16/ЗВ-495646 от 02.03.2016 г.
2	Копия Уведомления Росреестра о приостановлении государственной регистрации права №50/032/009/2016-3248 от 07.04.2016 г
3	Копия Инвестиционного контракта на строительство торгово-развлекательного центра по Привокзальной площади в г.Серпухове Московской области, зарегистрированный Минмосoblстрое 01.06.2004 г. за №50/58-04
4	Копия Дополнительное соглашение №2 от 02.09.2009 г. к Инвестиционному контракту на строительство торгово-развлекательного центра по Привокзальной площади в г.Серпухове Московской области, зарегистрированный Минмосoblстрое 01.06.2004 г. за №50/58-04
5	Копия Разрешения на строительство №RU50317000-62 от 15.06.2010 г.
6	Копия кадастровой выписки о земельном участке №МО-15/ЗВ-2241374 от 09.11.2015 г.
7	Копия кадастровой выписки о земельном участке №МО-15/ЗВ-2238380 от 06.11.2015 г.
8	Копия решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-26472/2013 от 28.08.2013 г.
9	Копия решения главы города Серпухов о расторжении договора аренды земельного участка
10	Копия договора аренды земельного участка №5484-И-3-2011 от 21.08.2008 г.
11	Копия договора уступки права аренды земельного участка от 02.04.2010 г.
12	Акт осмотра объекта оценки от 25 мая 2016 г.

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.



6.2 Описание Инвестиционного контракта

Инвестиционный контракт на строительство торгово-развлекательного центра по Привокзальной площади в г.Серпухове Московской области, зарегистрированный Минмосoblстрое 01.06.2004 г. за №50/58-04 заключен между Министерством строительного комплекса Московской области (Министерство), Администрацией г.Серпухова Московской области (Администрация), и Обществом с ограниченной ответственностью «Русская Инвестиционная Группа» (Инвестор).

Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта строительства торгово-развлекательного центра, предусматривающего размещение в нем зала для развлечения детей, спортивного зала, кинотеатра, торговых и других площадей, на земельном участке площадью 2,7 га по адресу: Привокзальная площадь, г.Серпухов.

В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных и (или) привлеченных средств произвести новое строительство объекта общей площадью, ориентировочно, 5 000 кв.м, дата ввода в эксплуатацию – 1 кв. 2006 г.

Администрация обязуется заключить договор аренды земельного участка с Инвестором на период строительства, обеспечить потребности строительства в наружных инженерных сетях, принимать меры, направленные на обеспечение наличия необходимых мощностей энергоносителей, объемов водоснабжения, канализования, теплоснабжения, газоснабжения в городских сетях, на момент ввода объекта в эксплуатацию, оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации.

Министерство обязуется организовать контроль за реализацией проекта, оказывать консультационное содействие Инвестору и Администрации, обеспечить соблюдение интересов Инвестора и Администрации.

Инвестор обязуется обеспечить привлечение финансирования на реализацию инвестиционного проекта, принять долевое участие в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений в определенной контрактом части, обеспечить строительство и ввод объекта в эксплуатацию в сроки, установленные Контрактом, осуществлять своевременные арендные платежи за земельный участок и пр.

Соотношение раздела имущества по итогам реализации Контракта:

Администрации отходит 7% общей площади объекта (ориентировочно 350 кв.м, зал для развлечения детей, спортивный зал);

Инвестору отходит 93% общей площади объекта.

Дополнительным соглашением №2 от 02.09.2009 г. к Инвестиционному контракту на строительство торгово-развлекательного центра по Привокзальной площади в г.Серпухове Московской области, зарегистрированный Минмосoblстрое 01.06.2004 г. за №50/58-04 закреплен переход прав и обязанностей Инвестора по Инвестиционному контракту к Новому инвестору, а также переход к Новому инвестору (ЗАО «АРТ-Профи») прав на земельный участок. В рамках Дополнительного соглашения перенесена дата ввода объекта в эксплуатацию на 2 кв. 2011 г.



Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам 3-4 по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчёта, осмотр Оценщика

6.3 Описание имущественных прав и обременений, количественных и качественных характеристик объекта незавершенного строительства

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объекта незавершенного строительства

№	Параметр	Значение
1	Наименование объекта	Объект незавершенного строительства степенью готовности 54% с кадастровым номером 50:58:0040407:1544 общей площадью застройки 7 268 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная
2	Адрес местоположения	Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная
3	Кадастровый номер объекта	50:58:0040407:1544
4	Субъект права	Закрытое акционерное общество «АРТ-Профи»
5	Реквизиты субъекта права	Юридический адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 28 Адрес местонахождения: 127434, г. Москва, а/я 115 ОГРН 5077746874244 Дата присвоения ОГРН: 05.06.2007 г. ИНН: 7714697781 КПП: 771401001
6	Существующие ограничения (обременения права)	Не зарегистрированы

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам 1 по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчёта

Права собственности на объект не зарегистрированы в надлежащем порядке. Имеется Уведомление о приостановлении государственной регистрации прав собственности по причине отсутствия правоустанавливающих документов на земельный участок под объектом и отсутствия сведений/ документов наличия оснований для проведения государственной регистрации, отсутствии возможности установить выполнение взятых сторонами Инвестиционного контракта на себя обязательств.

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объекта незавершенного строительства

№	Показатель	Значение
1	Площадь застройки, кв.м	7 268,0
2	Общая площадь, кв.м	21 890
3	Строительный объем, куб.м	30 490
4	Площадь застройки, кв.м	7 760
5	Текущий статус и текущее функциональное использование объекта	Объект незавершенного строительства, стройка приостановлена (заморожена) без надлежащих условий консервации объекта



№	Показатель	Значение
6	Год постройки/ заморозки строительства	2011
7	Этажность наземных/подземных этажей	2/1 (цоколь)
8	Характеристика конструктивных элементов и внешней отделки	фундамент ж/б, стены панельные, кирпичные, перекрытия ж/б
9	Подключённые инженерные коммуникации	Отсутствуют
10	Характеристика внутренней отделки	Отсутствует
11	Процент износа по данным БТИ	нет данных
12	Памятник архитектуры	нет
13	Конечное назначение	Нежилое (торгово-развлекательный центр)

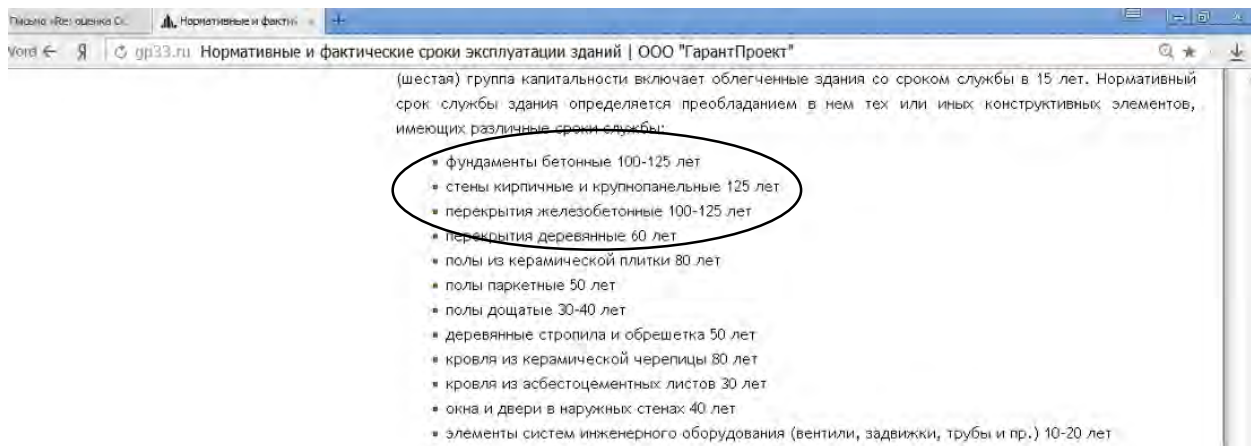
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам 1,5 по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчёта, осмотр Оценщика

6.4 Информация о физическом износе и устареваниях объекта незавершенного строительства

Объект оценки – объект незавершённого строительства степенью готовности 54%, построенный в 2011 году.

В ходе осмотра объекта оценки Оценщик пришёл к выводу, что при правильной эксплуатации, объекты с аналогичными качественными характеристиками рассчитаны на нормативный срок эксплуатации 125 лет на основании классификации «Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий», разработанной Компанией ООО «Гарант Проект», специализирующейся на проектировании зданий и сооружений (ссылка: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>). Выбор срока жизни здания обоснован сроком службы основным конструктивных элементов.

Рисунок 6-1 Классификация общественных зданий по капитальности и по срокам службы зданий



Источник информации: классификация «Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий», разработанная Компанией ООО «Гарант Проект», специализирующейся на проектировании зданий и сооружений (ссылка: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>).



Однако, объект оценки является объектом незавершённого строительства без проведённой консервации, что существенно влияет на физическое состояние, ускоряя изнашиваемость конструктивных элементов. В ходе осмотра объекта оценки, был составлен Акт осмотра конструктивных элементов объекта, приведённый в Приложении к отчёту.

В результате осмотра объекта незавершенного строительства было зафиксировано наличие следующих конструктивных элементов объекта и следующие их характеристики :

Таблица 6-4 Наличие и характеристики конструктивных элементов объекта незавершенного строительства

№	Конструктивный элемент	Наличие конструктивного элемента	Характеристика элемента по техническому заключению
1	Фундаменты и подземная часть	есть	Искривление горизонтальной линии цоколя без признаков осадочных деформаций
2	Каркас	есть	Трещины, сколы, выветривание швов, следы протечек
2	Стены наружные	есть	Трещины, сколы, выветривание швов, следы протечек
3	Стены внутренние, перегородки	есть	Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы
4	Перекрытия	есть	Трещины, следы протечек в местах примыкания к наружным стенам
5	Кровли	нет	
6	Лестницы, балконы, лоджии	нет	
7	Проемы	нет	
8	Полы	нет	
9	Внутренняя отделка	нет	
10	Прочие конструкции	нет	
11	Инженерное оборудование (итого)	нет	

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам 12 по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчёта, осмотр Оценщика

6.5 Информация по земельному участку, на котором расположен объект незавершенного строительства

Объект незавершенного строительства изначально был расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:58:040407:94 общей площадью 27 000 кв.м по адресу: Московская область, г. Серпухов, пл. Привокзальная.

Данный договор аренды №5484-1-3-2011 от 21.08.2008 г. на земельный участок был расторгнут на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-26472/2013 от 28.08.2013 г., по причине неуплаты арендной платы за земельный участок Арендатором, по причине чего образовалась существенная задолженность.



Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам 7-10 по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчёта

Далее муниципальными органами участок был размежеван на 2 участка, характеристики которых представлены в таблице ниже.

На дату оценки Заказчик не имеет прав на земельные участки.

Таблица 6-5 Характеристики первичного земельного участка

№	Показатель	Значение	Значение
1	Кадастровый номер земельного участка	50:58:040407:1408	50:58:040407:1409
2	Общая площадь земельного участка, кв.м	12 649	14 351
3	Адрес местоположения земельного участка	Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная	Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная
4	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
5	Разрешённое использование	Для строительства торгово-развлекательного комплекса	Для строительства торгово-развлекательного комплекса
6	Правообладатель	Комитет по управлению имуществом города Серпухова	Нет данных
7	Право	Постоянное (бессрочное) пользование	Нет данных

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам 5-6 по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчёта

6.6 Информация о местоположении объекта незавершенного строительства

Объект расположен по адресу: Московская область, г. Серпухов, пл. Привокзальная, на первой линии.

В 200 м от объекта оценки находится ж/д станция «Серпухов», а также автовокзал города.

Объект расположен в центре города в непосредственной близости от основного транспортного узла города.

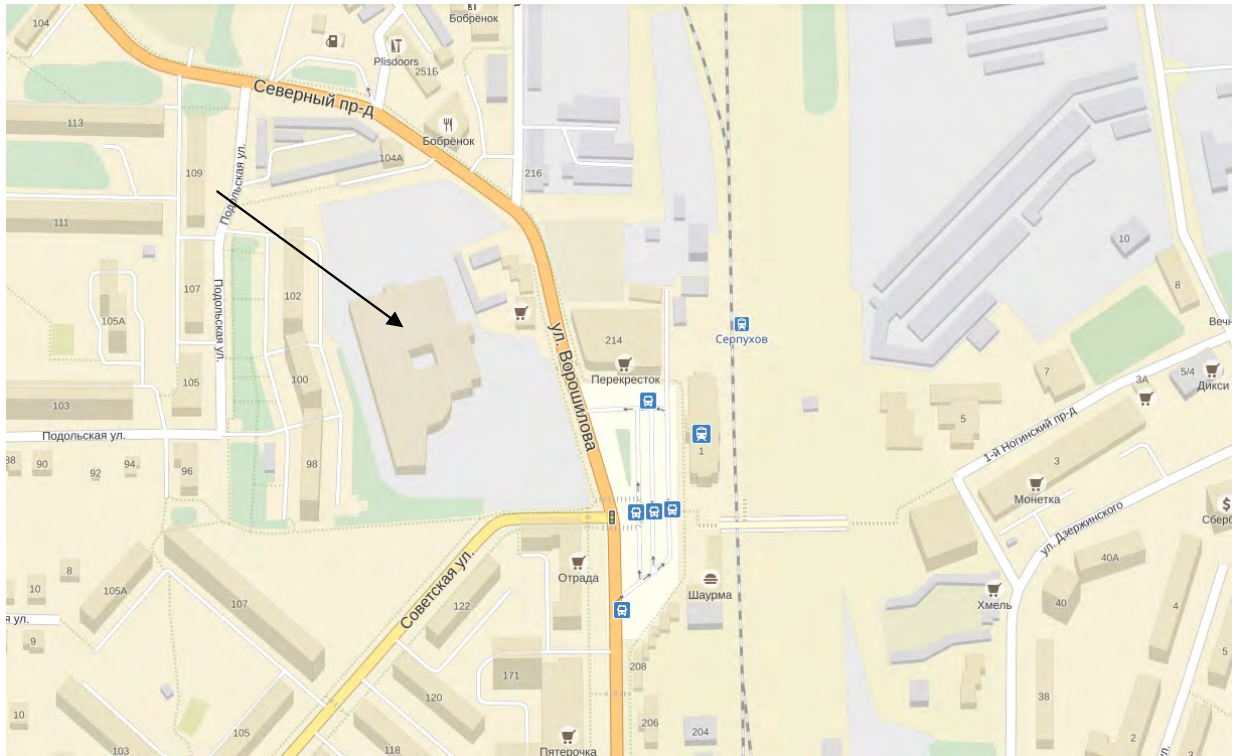
Транспортная доступность объекта не ограничена. Существующая дорожно-транспортная сеть города позволяет проехать любому виду автотранспорта к объекту оценки.

В целом транспортную и пешеходную доступность можно охарактеризовать как отличную.

Источник информации: Осмотр объекта оценки, произведённый Оценщиком 25 мая 2016 г.

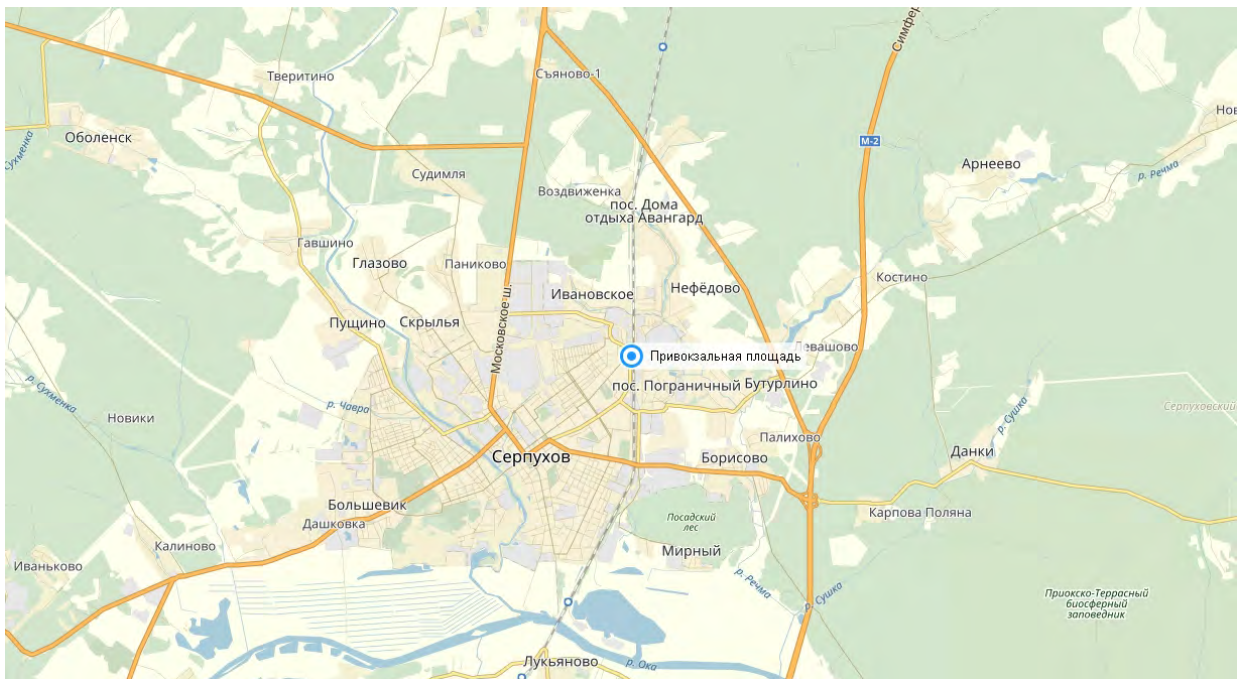


Рисунок 6-2 Схема местоположения объекта оценки на карте г. Серпухов (крупный масштаб)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6-3 Общая схема местоположения объекта оценки на карте г. Серпухов (мелкий масштаб)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объекта оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

¹ ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)



7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Осмотр объекта оценки;
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
5. Выбор подходов и методов для расчёта стоимости объекта оценки;
6. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
7. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
8. Составление Отчёта об оценке.

7.3 Применяемые в отчёте общие понятия и определения

В данном Отчёте используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение</i>	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчёт об оценке:</i>	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт
<i>Подход к оценке:</i>	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность



	процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Принципы оценки</i>	При составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
<i>существенности</i>	в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
<i>однозначности</i>	содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчётом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Рыночная стоимость:</i>	<p>наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 посредством



	<p>публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость</i>	наиболее вероятная расчётная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчётная 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
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учётом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности» а также учебная и справочная литература теории оценки.



8. АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с Законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий макроэкономический анализ развития РФ и анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Характеристика района расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в г. Серпухов Московской области.

Московская область (Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске.

Площадь области — 44 379 кв.км, по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 133 620 человек.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была образована 14 января 1929 года как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на территории городского поселения Красногорск в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда.

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности. С юго-запада на северо-восток область пересекает граница Московского оледенения; к северу от неё распространены ледниково-эрозионные формы с моренными грядами, а к югу — лишь эрозионные формы рельефа. Процесс современного рельефообразования в наше время связан с эрозией, остальные же экзогенные процессы (карстовые, оползневые, эоловые) имеют второстепенное значение.



Рисунок 8-1 Схем Московской области



В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5%). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с $-8,5\%$ в 2005 году до $-2,4\%$ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80%. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22% составляли иностранные граждане, причём число иностранных граждан растёт. В 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём



маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустраивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс.чел.), Раменский (256,3 тыс.чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс.чел.) и Балашихинский (225,3 тыс.чел.) районы.

Средняя плотность населения - 160,74 чел/кв.км - самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения - 80,46% (по данным на 2010 год — 80,1%). Наибольшая плотность в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском. Согласно данным переписи 2010 года, численность женского населения (3824 тыс. чел.) заметно выше численности мужского (3270 тыс. чел.); при этом в возрастной группе до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужским выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения — 40,3 года (мужского — 37,3; женского — 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) — русские; вторая по численности населения — украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте — татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными прошлой Всероссийской переписи. 419 тысяч человек не указали свою национальность — это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7% безработных.

В Московской области на 2013 год насчитывается 77 городов (не учитывая городов Москвы с подчиненным ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 01 июля 2012 года). Девятнадцать из них имеют население свыше 100 тыс. человек. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа — дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков, а дачных посёлков учтено только 12. Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира — московской (в зависимости от методов подсчёта населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а



Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50—70 км от Москвы, по мнению географа В.Г.Глушковой и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).

Источник информации: Данные Википедии (ссылка http://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_Область)

Серпухов — город в России, административный центр Серпуховского района Московской области.

Население — 126 586 чел. (2016). Площадь города составляет 32,1 км², а площадь городского округа — 37,5 км². Город является центром Серпуховской городской агломерации с населением свыше 260 тысяч жителей. Глава городского округа — Дмитрий Вячеславович Жариков.

В XIV и начале XV века служил столицей удельного княжества. Выделен в самостоятельную административно-хозяйственную единицу с непосредственным подчинением исполкому облсовета 14 сентября 1939 года. Ныне — муниципальное образование «Городской округ Серпухов».

Источник информации: Википедия

<http://ru.wikipedia.org/wiki/Серпухов>

8.2 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Резкое ускорение в ноябре-декабре 2014 года снижения цены на нефть до уровня, близкого к заложенному в стрессовый сценарий, привело к заметному отклонению развития ситуации от базового прогноза Минэкономразвития.

Неблагоприятные внешние факторы влияли на экономику России, как и предполагалось, через несколько каналов. Существенное ухудшение условий торговли определило резкое ослабление рубля. При этом скорость и масштаб изменений внешних условий оказывали негативное влияние на настроения и ожидания субъектов экономики, вели к росту неопределенности и повышению волатильности на финансовых рынках. В результате происходили снижение привлекательности вложений в российские активы, усиление оттока капитала, падение инвестиционной активности. Существенное ослабление рубля, дополненное ростом девальвационных ожиданий, определило резкое ускорение инфляции, которая превысила значения стрессового сценария Банка России.

Таким образом, российская экономика столкнулась, с одной стороны, с падением выпуска, с другой – с ускорением инфляции. В этих условиях Банк России проводил денежно-кредитную политику, стремясь соблюсти баланс между необходимостью снижения инфляции и недопущения чрезмерного охлаждения экономической активности при сохранении финансовой стабильности, включая меры, направленные на ограничение роста инфляционных и девальвационных ожиданий и нормализацию ситуации на финансовом рынке, в т.ч. принятое 16 декабря 2014 года решение повысить ключевую ставку до 17,00% годовых, наращивание объема предоставления Банком России



иностранной валюты на возвратной основе российским кредитным организациям, а также меры по поддержанию устойчивости финансового сектора.

В I квартале 2016 года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики

	2015 год		2016 год			
	март	янв.-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ³⁾	янв.-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные

хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих

субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",



"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка Росстата.

8) Оценка.

В марте 2016 г. по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.



Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

Источник информации: Министерство экономического развития РФ

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2016month3>

8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объектом оценки являются права по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная

Объектом контракта является объект коммерческой недвижимости – незавершенное строительством здание торгово-развлекательного центра, расположенное в г.Серпухове Московской области.

8.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области

Одной из основных задач в сфере экономики, определенной Правительством Московской области, по-прежнему остается повышение инвестиционной активности в регионе. С этой целью проводятся мероприятия, направленные на формирование благоприятного инвестиционного климата и создание необходимых условий для успешного развития предпринимательской деятельности на территории Московской области.

«Строительство коммерческой недвижимости, то есть объектов нежилого фонда для ведения различных бизнес-проектов, является локомотивом инвестиционного развития Подмосковья, – считает министр стройкомплекса Московской области Сергей Пахомов. – В области сделан акцент на строительстве заводов, предприятий, офисов и других объектов, которые являются местами приложения труда. Губернатор Андрей Воробьев поставил задачу включить «зеленый свет» для тех инвесторов, которые реализуют такие проекты».

Рынок коммерческой недвижимости можно назвать самым насыщенным, динамичным и перспективным одновременно: повышение интереса к строительству, продаже, покупке и аренде объектов коммерческой недвижимости стимулирует развитие данного направления. «Одним из самых ярких результатов нашей градостроительной политики стало то, что объем таких нежилых объектов, на которые выданы разрешения на строительство в 2015 году, вырос на 40 % по отношению к 2014 году», - отметил глава Минстроя Сергей Пахомов.



Рынок коммерческой недвижимости Московской области за прошлый год продемонстрировал прирост объемов, число реализуемых проектов увеличилось. Это подтверждают и цифры. За прошлый год объем ввода офисов, торговых, производственных и складских помещений в Подмоскowie по отношению к 2014 году увеличился на 13 %. В 2015 году министерством стройкомплекса МО были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию 546 объектов коммерческой недвижимости (офисов, торговых, производственных и складских помещений) общей площадью более 2,6 млн. кв. м.

Инвесторы вкладывают средства в строительство всех сегментов коммерческой недвижимости, но наибольшим спросом пользуется торговая недвижимость.

Так в 2015 году были выданы разрешения на ввод 229 торговых площадей (592,8 тыс. кв. м), а также на строительство еще 167 (886,9 тыс. кв. м).

Развитие бизнеса стимулирует спрос на складские комплексы, которые относят к молодому и в то же время самому перспективному сегменту рынка бизнес-недвижимости. Совокупный объем введенных в Московской области в 2015 году складских помещений составляет более 1,1 млн. кв. м – 191 объект. На строительство 165 новых складских объектов (1,1 млн. кв. м) Минстрой Подмоскowie выдал разрешения.

По-прежнему востребована офисная недвижимость. За 2015 год на рынке офисных площадей появилось 25 новых сооружений площадью 23,5 тыс. кв.м.

В последние годы в Подмоскowie наблюдается рост производства и повышенный интерес к отрасли. В связи с этим спрос на объекты производственного назначения значительно вырос и продолжает расти. За прошлый год введен 101 объект (860,8 тыс. кв. м) и выданы разрешения на строительство 130 объектов (1,4 млн. кв. м) производственного назначения.

Источник информации: Министерство строительного комплекса Московской области, ссылка: <http://msk.mosreg.ru/multimedia/novosti/novosti/19-04-2016-14-23-50-vvod-obektov-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-podmosk/>

8.5 Обзор рынка объектов незавершенного строительства Московской области

Объект незавершенного строительства является специфическим объектом недвижимого имущества. Изначально предполагается, что такой объект не создан и не построен, его строительство не завершено. Практически он не может быть использован ни для проживания, ни для размещения административных офисов, промышленного производства или торговых мест, он может быть использован только для достройки.

Стоимость объектов незавершенного строительства зависит от многих факторов. Среди факторов, влияющих на стоимость объектов незавершенного строительства можно выделить степень готовности объекта, состояние зданий, внутреннее состояние помещений, наличие инженерных коммуникаций, площадь помещений, местоположение объекта и ряд других. Особое внимание необходимо обратить на фактор местоположения и степень готовности объекта. При этом объекты незавершенного строительства обладают неэластичным спросом.

Основные факторы, влияющие на цену объектов незавершенного строительства, представлены в Таблице ниже.



Рисунок 8-2 Основные факторы, влияющие на цену объектов незавершенного строительства

Основные факторы, влияющие на цену объектов незавершенного строительства

№ п.п.	Ценообразующий фактор	Количественная оценка влияния фактора
1	Вид передаваемых прав на объекты	до 30%
2	Условия финансовых расчетов при приобретении имущества	до 30%
3	Условия продажи	до 20%
4	Динамика сделок на рынке (корректировка на дату заключения сделки)	зависит от периода
5	Отклонения от целевого использования (различие в назначении объекта оценки и объекта сравнения)	до 30%
6	Местоположение	до 3-х раз
7	Доступ к помещениям (транспортная доступность, наличие отдельного входа)	до 30%
8	Физические характеристики (площадь, материал конструкций, год постройки, этажность, техническое состояние, характеристика застройки и т.д.).	до 40%
9	Наличие дополнительного имущества (наличие инженерных коммуникаций, дополнительного оборудования и т.д.).	до 40%
10	Степень готовности объекта	

Источник информации: property.rzd.ru

Объекты незавершенного строительства низколиквидны. Спрос на объекты незавершенного строительства невелик, поскольку такие объекты, как правило, требуют значительных затрат, при этом многие объекты находятся в неудовлетворительном состоянии.

Незавершенное строительство зачастую рассматривается как неудачная реализация инвестиционных проектов, когда инвесторы, по каким-либо причинам (высокий риск, чрезвычайные обстоятельства, неблагоприятный климат) не смогли успешно завершить ранее начатый проект. Для возврата хотя бы части вложенных средств, многие инвесторы уже готовы отказаться от своих проектов и продать их более предприимчивым собственникам, готовым с новой надеждой продолжить строительство или вовсе изменить план его осуществления.

В результате проведенного анализа рынка нежилых объектов, расположенных в населенных пунктах Московской области, Оценщиком не было выявлено предложений по продаже и предоставлению в аренду объектов незавершенного строительства, аналогичных оцениваемому по местоположению, площади и степени готовности, неоформленности прав на объекты и земельные участки под ними. Найденные предложения представлены в Приложении к Отчету.

Информация о предложениях на продажу и совершенных сделках купли-продажи в данном сегменте рынка отсутствует.



8.6 Выводы по анализу рынка

- Наблюдается дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращается умеренными темпами;
- Стоимость объектов незавершенного строительства зависит от многих факторов. Среди факторов, влияющих на стоимость объектов незавершенного строительства можно выделить степень готовности объекта, состояние зданий, внутреннее состояние помещений, наличие инженерных коммуникаций, площадь помещений, местоположение объекта и ряд других. Особое внимание необходимо обратить на фактор местоположения и степень готовности объекта.
- Объекты незавершенного строительства низколиквидны. Спрос на объекты незавершенного строительства невелик. Объекты незавершенного строительства обладают неэластичным спросом.
- В результате проведенного анализа рынка нежилых объектов, расположенных в населенных пунктах Московской области, Оценщиком не было выявлено предложений по продаже и предоставлению в аренду объектов незавершенного строительства, аналогичных оцениваемому по местоположению, площади и степени готовности, неоформленности прав на объекты и земельные участки под ними.
- Информация о предложениях на продажу и совершенных сделках купли-продажи в данном сегменте рынка отсутствует.



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Методика анализа НЭИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

9.2 Анализ НЭИ для объекта оценки

Объектом оценки является объект незавершенного строительства степенью готовности 54% с кадастровым номером 50:58:0040407:1544 общей площадью застройки 7 268 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная

Назначение здания по правоустанавливающим и техническим документам. Согласно правоустанавливающим документам объект оценки имеет назначение – нежилое, торгово-развлекательный центр.

Вид разрешённого использования земельного участка под зданием. У Собственника объекта незавершенного строительства отсутствуют права на земельный участок под ним. Договор аренды был расторгнут в судебном порядке.

Учитывая выше сказанное, и основываясь на критерии «юридическая чистота», Оценщик не может провести полноценный анализ НЭИ, поскольку существующие условия не позволяют говорить о возможности какого-либо использования объекта оценки.



10. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определённые методы оценки, представленные в таблице ниже.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.²

Каждый из подходов реализуется через определённые методы оценки. Ниже в таблице приведено краткое описание методов оценки недвижимого имущества и ограничения по их использованию.

² Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)



Таблица 10-1 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требует высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчёт
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требует высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчёт
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости, БУПС – базовые укрупненные показатели стоимости строительства – для Москвы и т.п.). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Метод экспертных оценок		В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным



Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	<p>Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчётное значение искомой стоимости</p>	<p>Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.</p> <p>В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным</p>
Метод количественных корректировок	<p>Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта</p>	
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	<p>Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту</p>	<p>Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию</p>
Метод дисконтирования денежных потоков	<p>Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость</p>	<p>Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени</p>
Метод капитализации по расчётным моделям	<p>Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчёт модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем</p>	<p>Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения</p>

Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611



10.2 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей³.

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

- 1) Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования);
- 2) Расчёт затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- 3) Определение прибыли предпринимателя;
- 4) Определение износа и устареваний;
- 5) Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- 6) Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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

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

³ *Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)*



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

10.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁴

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

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

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

⁴ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)



- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Основные этапы расчёта стоимости при сравнительном подходе методом количественных корректировок:

- 1) Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки;
- 2) Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки;
- 3) Определение подходящих единиц сравнения;
- 4) Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик);
- 5) Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
- 6) Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и расчёт величины стоимости объекта оценки.

10.4 Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.⁵

При использовании доходного подхода наиболее распространенными являются метод прямой капитализации дохода и метод капитализации по расчётным моделям.

Расчёт стоимости объекта данными методами включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

- 1) Ставка арендной платы по оцениваемому объекту, руб./кв.м/год;
- 2) Потенциальный валовой доход от объекта (ПВД), руб./год;
- 3) Действительный валовой доход от объекта (ДВД), руб./год;
- 4) Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год;
- 5) Ставка капитализации по объекту (k), %;
- 6) Стоимость объекта в рамках доходного подхода (С), руб.

Разница между методом прямой капитализации и капитализации по расчётным моделям заключается в том, что в первом указанном методе информация по годовому доходу и

⁵ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)



ставке капитализации объекта берется с рынка (в основном из данных аналитических исследований соответствующего сегмента рынка объекта оценки), в то время как при использовании второго указанного метода величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчётным моделям с учётом всех индивидуальных особенностей объекта оценки, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

10.5 Выбор подходов и методов оценки объекта оценки

Оценщик считает необходимым ранжировать подходы к оценке объекта оценки по их возможности применения и надёжности с точки зрения результатов, которые будут получены при применении каждого из них.

Расчёт рыночной стоимости здания с использованием затратного подхода применяется, когда существует возможность определить и рассчитать затраты, необходимые для воспроизводства, либо замещения объекта оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, с учётом износа и устаревания. При этом следует отметить, что необходимые исследования, анализ и расчёт следует проводить по конкретной технической и строительной информации, полученной в полном объёме из достоверных источников.

Проведённый анализ имеющейся технической и иной информации по объекту позволяет Оценщику применить затратный подход, используя метод сравнительной единицы

Таким образом, на основании всего вышеперечисленного, Оценщик считает корректным и целесообразным применение затратного подхода, метода сравнительной единицы для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчёт рыночной стоимости объекта с использованием сравнительного подхода должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых объектов, должна обеспечивать возможность проведения полноценного исследования, анализа складывающихся тенденций на конкретных сегментах рынка, к которым можно отнести объект оценки, сопоставления информации о совершении сделок и обеспечения доказательности своих выводов.

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что, информации о сделках (или о предложениях) по продаже объектов незавершённого строительства сходных с объектом оценки отсутствует. В цены найденных аналогов следует внести настолько существенные корректировки на различие (на степень готовности – до 40%, на площадь, местоположение – до 300%, на имущественные права на объект и земельный участок под ним – до 30%, и пр.), что достоверность данной оценки будет минимальная.

Таким образом, при расчёте рыночной стоимости объекта недвижимости, Оценщик считает невозможным использование сравнительного подхода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объект оценки является объектом незавершённого строительства, строительство по которому заморожено, объект не законсервирован надлежащим образом. У объекта имеется отказ в регистрации прав на него, а также на земельный участок под ним.

Прогнозирование оформления правоотношений на объект и землю, а также прогнозирование дальнейшего строительства по объекту затруднительно, достоверность оценки, построенной на таком прогнозе будет минимальная

Таким образом, при расчёте рыночной стоимости объекта недвижимости, Оценщик считает невозможным использование доходного подхода для расчёта стоимости объекта недвижимости.



11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчёта

В общем случае стоимость объекта недвижимости без учёта стоимости земельного участка под ним, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 1) Расчёт полных затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства;
- 2) Определение степени готовности объекта и корректировка стоимости на данный показатель;
- 3) Определение износа и устареваний объекта и корректировка стоимости на данный показатель.

В настоящее время *метод сравнительной единицы* - наиболее распространенный метод в оценке зданий и сооружений затратным подходом. Данный метод применим практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база УПСС – укрупненные показатели восстановительной стоимости/стоимости строительства.

При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м и т.п.).

Полная восстановительная стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте.

Общая формула, используемая данным подходом:

$$C_{об} = C_з - И_{об}, \quad где \quad (1)$$

$C_{об}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода;

$C_з$ – стоимость замещения объекта оценки, включая прибыль предпринимателя по нему;

$И_{об}$ – общий совокупный накопленный износ и устаревания объекта оценки.

11.2 Расчёт полной стоимости замещения объекта незавершенного строительства

Расчёт стоимости замещения объекта оценки осуществлялся методом сравнительной единицы, предполагающим расчёт стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.м, 1куб.м) аналогичного здания/сооружения.

Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчёта стоимости замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Стоимость замещения оцениваемого объекта с учётом прибыли предпринимателя по нему по сборникам УПСС с использованием информационной базы КО-ИНВЕСТ рассчитывалась по следующей формуле:



$$C_3 = C_{ан} \times V(S)_{об} \times K_в \times K_v(s) \times K_n \times K_m \times K_{пп} \times K_{ндс} \quad (2), \text{ где}$$

Таблица 11-1 Расшифровка аббревиатур и обоснование значений показателей формулы

№	Аббревиатура показателя в формуле	Полное наименование показателя	Источник информации для расчёта
1	C_3	Стоимость замещения объекта оценки на дату оценки	Расчёт Оценщика по формуле выше
2	$C_{ан}$	Стоимость 1 кв.м (1куб.м) типичного сооружения (аналога) на базовую дату	Расчёт произведён исходя из стоимости единицы площади объекта оценки, по сборнику УПСС "Общественные здания 2014", стр.456, аналог ruO3.11.000.0053



© КО-ИНВЕСТ 2014

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ											Этажность: от 4 до 6 • Высота, м: до 5,5		КС-1					
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Количество этажей: от 4 до 6 Высота этажа до 5,5 м						ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruO3.11.000.0050	от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*De Luxe	руб на 1 м³	16 477													
ruO3.11.000.0051	от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Premium	руб на 1 м³	13 322													
ruO3.11.000.0052	от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Standard	руб на 1 м³	10 302													
ruO3.11.000.0053	от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Econom	руб на 1 м³	7 162													
	ФУНДАМЕНТЫ ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКО-ПЯТИ И ПО-КРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТРЕ-МОНТ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИ-ЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ-ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА-ЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕ-НИЕ	СЛАБО-ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУ-ДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.11.000.0050	1049,7 6,37%	281,0 1,71%	1043,9 6,34%	476,5 2,89%	709,9 4,31%	2761,2 16,76%		750,4 4,55%	1049,0 6,37%	1968,7 11,95%	464,6 2,82%	874,7 5,31%	1720,1 10,44%	322,7 1,96%	2469,4 14,99%	67,9 0,41%	467,4 2,84%	16477,0 100,00%
ruO3.11.000.0051	1049,7 7,88%	281,0 2,11%	1043,9 7,84%	285,9 2,15%	709,9 5,33%	1380,6 10,36%		500,3 3,76%	655,6 4,92%	1476,5 11,08%	464,6 3,49%	816,4 6,13%	1720,1 12,91%	276,6 2,08%	2204,8 16,55%	42,4 0,32%	413,5 3,10%	13321,7 100,00%
ruO3.11.000.0052	1049,7 10,19%	281,0 2,73%	1043,9 10,15%	238,2 2,31%	709,9 6,89%	690,3 6,70%		250,1 2,43%	524,5 5,09%	984,3 9,55%	464,6 4,51%	583,1 5,66%	1146,7 11,73%	184,4 1,79%	1763,9 17,12%	27,7 0,27%	359,6 3,49%	10302,0 100,00%
ruO3.11.000.0053	937,24 13,09%	250,91 3,50%	695,93 9,72%	190,59 2,66%	591,58 8,26%	460,19 6,43%		100,05 1,40%	349,66 4,88%	562,47 7,85%	309,71 4,32%	388,75 5,43%	764,47 10,67%	122,95 1,72%	1175,90 16,42%	22,15 0,31%	239,71 3,35%	7162,24 100,00%

Источник информации: УПСС "Общественные здания 2014", стр.456, аналог ruO3.11.000.0053

3	$V(S)_{об}$	Площадь (объем) оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	Расчёт производился на базе показателя – объем по информации, предоставленной Заказчиком, приведенной в Главе «Описание объекта оценки».
---	-------------	--	--



Отчёт №О-1195 от 27 мая 2016 года «Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»

Дата оценки: 26 мая 2016 года

№	Аббревиатура показателя в формуле	Полное наименование показателя	Источник информации для расчёта
		<p style="text-align: center;">РАЗРЕШЕНИЕ на строительство</p> <p style="text-align: center;">№ <u>RU50317000 – 62</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Администрация города Серпухова</u> (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, Московской области или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)</p> <p>руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (ненужное зачеркнуть) <u>торгово-развлекательного комплекса</u> (наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики, описание этапа строительства, <u>общая площадь 21890,0 кв.м; строительный объем 30490,0 куб.м; двухэтажное</u> реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции с цокольным и неполным техническим этажом)</p> <p>расположенного по адресу: <u>Московская область, г. Серпухов, Привокзальная</u> (полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, <u>площадь</u> административного района и т.д. или строительный адрес)</p> <p>Срок действия настоящего разрешения: <u>до 20.08.2011 г.</u></p> <p>Глава города Серпухова <u>(подпись)</u> (должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)</p> <p style="text-align: right;"><u>П.В. Жданов</u> (расшифровка подписи)</p> <p>«15» июня 2010 г. М.П.</p>	
4	K _в	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	Коэффициент времени рассчитывался как отношение индекса цен на СМР по МО на дату оценки (26.05.2016г.) к индексу цен на СМР по МО на дату, на которую указана стоимость аналога из сборника УПСС (01.01.2014г.). Данные взяты из Межрегионального информационного бюллетеня КО-ИНВЕСТ №95 (апрель 2016 г.), таб.2.1, стр.34. Коэффициент равен 1,069.
5	K _{v(s)}	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	Коэффициент несоответствия площади объекта и площади аналога из сборника УПСС рассчитывался на основании рекомендаций по использованию сборника УПСС «Общественные здания 2014», раздел 1, «Рекомендации по использованию», табл. «Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего

Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам 5 по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчёта



№	Аббревиатура показателя в формуле	Полное наименование показателя	Источник информации для расчёта																												
			здания», стр.25. Коэффициент равен 1,00.																												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">на разницу в объеме</th> <th colspan="2">на разницу в площади</th> </tr> <tr> <th>$V_o/V_{снр}$</th> <th>K_o</th> <th>$S_o/S_{снр}$</th> <th>K_o</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,29–0,10</td> <td>1,22</td> <td>0,49–0,25</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>0,49–0,30</td> <td>1,2</td> <td>0,86–0,50</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>0,71–0,50</td> <td>1,16</td> <td>0,85–1,15</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>0,70–1,30</td> <td>1</td> <td>1,16–1,50</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>1,31–2,00</td> <td>0,87</td> <td>1,50–2,00</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>	на разницу в объеме		на разницу в площади		$V_o/V_{снр}$	K_o	$S_o/S_{снр}$	K_o	0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2	0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1	0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1	0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95	1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93	
на разницу в объеме		на разницу в площади																													
$V_o/V_{снр}$	K_o	$S_o/S_{снр}$	K_o																												
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2																												
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1																												
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1																												
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95																												
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93																												
<p>Источник информации: УПСС "Общественные здания 2014", раздел 1, «Рекомендации по использованию», табл. «Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания», стр.25</p>																															
6	K_n	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	Объект оценки относится к классу конструктивных систем КС-1. Подобранный аналог имеет класс конструктивных систем КС-1. КСн принят равным 1,00.																												
7	K_m	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	Базовым регионом для сборника УПСС является Московская область, оцениваемый объект расположен в Московской области. Коэффициент на местоположение равен 1,00.																												
8	$K_{пн}$	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	<p>Для получения стоимости замещения объекта оценки с учётом прибыли предпринимателя по нему к полученному значению суммы затрат на замещение объекта следует прибавить предпринимательскую прибыль (прибыль застройщика). Прибыль предпринимателя – это предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.</p> <p>Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации. Исследование на тему величины прибыли предпринимателя для торговых объектов представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2014 под редакцией</p>																												



№	Аббревиатура показателя в формуле	Полное наименование показателя	Источник информации для расчёта																																							
			Лейфера, том 2, стр. 120, табл.7.2. Прибыль предпринимателя была принята равной среднему значению 19%. Описание источника информации по прибыли предпринимателя представлено после таблицы ниже.																																							
<p>7.2. Прибыль предпринимателя. Не активный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.1 Высококласные производственно-складские объекты</td> <td>15%</td> <td>14%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>1.2 Низкокласные производственно-складские объекты</td> <td>14%</td> <td>13%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>2.1 Бизнес-центры класса А, В</td> <td>19%</td> <td>18%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>2.2 ТЦ, ТК, ТРК</td> <td>19%</td> <td>18%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты</td> <td>16%</td> <td>15%</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>11%</td> <td>11%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>4.1 Квартiry (многоквартирные жилые дома)</td> <td>19%</td> <td>18%</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>5.1 Базы отдыха</td> <td>14%</td> <td>13%</td> <td>16%</td> </tr> </tbody> </table>				Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок			Среднее	Доверительный интервал		1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	14%	16%	1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%	2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	18%	20%	2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	18%	20%	2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	16%	15%	17%	3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	11%	12%	4.1 Квартiry (многоквартирные жилые дома)	19%	18%	21%	5.1 Базы отдыха	14%	13%	16%
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок																																									
	Среднее	Доверительный интервал																																								
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	14%	16%																																							
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%																																							
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	18%	20%																																							
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	18%	20%																																							
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	16%	15%	17%																																							
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	11%	12%																																							
4.1 Квартiry (многоквартирные жилые дома)	19%	18%	21%																																							
5.1 Базы отдыха	14%	13%	16%																																							
<p>Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2014 под редакцией Лейфера, том 2, стр. 120, табл.7.2.</p>																																										
9	<i>Кндс</i>	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимости улучшений рассчитывается с учётом НДС)	В данном расчёте стоимость объекта оценки определялась без учёта НДС, т.к. стоимость объекта оценки НДС не облагается. Коэффициент равен 1,00.																																							
10	<i>Кст</i>	Коэффициент учитывающий степень строительной готовности	Объект оценки обладает степенью завершённости строительства 54%, согласно представленной Заказчиком информации																																							

11.3 Определение величины общего накопленного износа здания

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценение) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта, постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надёжность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и будущему использованию, связанное с жизнедеятельностью человека. Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.



Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Совокупный (накопленный) износ рассчитывается по следующей формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{вн}}), \quad (3) \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ – коэффициент физического износа, представляющий собой величину утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надёжности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и деятельности человека;

$I_{\text{функ}}$ – коэффициент функционального износа, проявляющий собой результат несоответствия параметров объекта оценки современным требованиям;

$I_{\text{вн}}$ – коэффициент внешнего (экономического) износа, который проявляется в потере стоимости или уменьшение полезности объекта оценки в результате изменения внешних условий (социально-экономическая обстановка в районе, регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка, транспортное, торговое и иное обслуживание объекта и его инфраструктуры).

Определение физического износа объекта оценки

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Существуют следующие наиболее распространенные методы расчёта физического износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- нормативный метод.

При оценке Оценщик решил использовать нормативный метод оценки износа с использованием Акта технического осмотра объекта, который в полной мере отразит данное техническое состояние объекта оценки.

Нормативный метод расчёта физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

При определении износа Оценщик использовал Правила оценки физического износа зданий и сооружений РДС РК 1.04-07-2002, применяемые бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта и пр. В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по следующей формуле:



$$\Phi_{зд} = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * K_i, \quad (4) \text{ где}$$

$\Phi_{зд}$ – физический износ здания, в %;

Φ_{ki} – физический износ i -того конструкционного элемента, в %;

K_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -того конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании (удельные веса конструктивных элементов приведены в сборниках УПВС и УПСС).

Расчёт физического износа объекта оценки нормативным методом и его обоснование представлен в таблице ниже.

Таблица 11-2 Расчёт физического износа нормативным методом

№	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента в введённом в эксплуатацию здании, %	Наличие конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента в существующем объекте капитального строительства	Характеристика элемента по техническому заключению	Диапазон физического износа по таблице по ВСН 53-86(р), %	Средняя величина физического износа элемента из диапазона, %	Удельная величина физического износа элемента, %
1	Фундаменты и подземная часть	13,09%	есть	35,16%	Искривление горизонтальной линии цоколя без признаков осадочных деформаций	21-40%	30,50%	10,72%
2	Каркас	3,50%	есть	9,40%	Трещины, сколы, выветривание швов, следы протечек	21-30%	25,50%	2,40%
2	Стены наружные	9,72%	есть	26,11%	Трещины, сколы, выветривание швов, следы протечек	21-30%	25,50%	6,66%
3	Стены внутренние, перегородки	2,66%	есть	7,14%	Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы	0-20%	10,00%	0,71%
4	Перекрытия	8,26%	есть	22,19%	Трещины, следы протечек в местах примыкания к наружным стенам	21-30%	25,50%	5,66%
	ИТОГО	37,23%		100,00%				26,15%
5	Кровли	6,43%	нет					
6	Лестницы, балконы, лоджии	-	нет					
7	Проёмы	1,40%	нет					
8	Полы	4,88%	нет					
9	Внутренняя	7,85%	нет					



№	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента в введенном в эксплуатацию здании, %	Наличие конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента в существующем объекте капитального строительства	Характеристика элемента по техническому заключению	Диапазон физического износа по таблице по ВСН 53-86(р), %	Средняя величина физического износа элемента из диапазона, %	Удельная величина физического износа элемента, %
	отделка							
10	Прочие конструкции	4,32%	нет					
11	Инженерное оборудование (итого)	37,89%	нет					
*	ИТОГО	100,00%						

Источник: Правила оценки физического износа зданий и сооружений РДС РК 1.04-07-2002, http://www.kazib.kz/downloads/regulations/Pravila_ocenki_iznosa_zdaniy_i_sooruzheniy_RDS_RoK_1.04-07-2002.pdf

Оценщик принял к дальнейшему расчёту величину физического износа, полученную в размере 26,15%.

Определение функционального износа объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой здание, полностью соответствующее подобранному аналогу из сборников УПСС. Таким образом, функциональный износ отсутствует.

Определение внешнего (экономического) износа объекта оценки

Внешний износ, в данном случае, не выявлен.

11.4 Расчёт стоимости замещения объекта незавершенного строительством

Расчёт стоимости замещения объекта незавершенного строительством в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы, с использованием информационной базы КО–ИНВЕСТ и УПСС представлен в таблице ниже.

Таблица 11-3 Расчёт стоимости замещения объекта незавершенного строительством затратным подходом

Параметр	Значение
Год постройки	2011
Общая площадь, кв.м	21 890,0
Строительный объем, куб.м	30 490,0
Общая площадь аналога S, кв.м	17400-23500
So/Scпр	1,00
Стоимость сравнительной единицы здания-аналога (Сан) на базовую дату, руб./куб.м (кв.м)	7 162,00
Базовая дата	01.01.2014



Отчёт №О-1195 от 27 мая 2016 года «Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»

Дата оценки: 26 мая 2016 года

Параметр	Значение
Кv(s) - коэффициент, учитывающий разницу в объёме или площади между оцениваемым и аналогичным объектами	1,00
Кн - коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым и выбранным типичным аналогичным объектами	1,00
Км - коэффициент, учитывающий регионально-климатическое местоположение	1,00
Кв - коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости СМР в период между базовой датой определения стоимости сравнительной единицы и датой оценки (май 2016г.)	1,069
Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика	1,190
Коэффициент, учитывающий НДС	1,00
Полная восстановительная стоимость (ПВС) без учёта НДС, руб.	277 800 793
Степень готовности объекта, %	54,00%
Полная восстановительная стоимость (ПВС) с учётом степени готовности здания без учёта НДС, руб.	150 012 428
Коэффициент физического износа (Ифиз)	0,262
Коэффициент функционального износа (Ифун)	0,00
Коэффициент внешнего износа (Ивн)	0,00
Общий износ (Иоб)	0,26
Общий износ (Иоб), руб.	39 003 231
Стоимость объекта по затратному подходу без учёта НДС, руб.	111 009 197

Источник информации: расчёт Оценщика



12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

При расчёте рыночной стоимости объекта, Оценщик использовал только один метод затратный. Таким образом, Оценщику не надо проводить процедуру согласования результатов полученных различными подходами.

Таблица 12-1 Расчёт итоговой согласованной рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу без учёта НДС, руб.	Стоимость по сравнительному подходу без учёта НДС, руб.	Стоимость по доходному подходу без учёта НДС, руб.	Согласованная рыночная стоимость без учёта НДС с учетом округления до 100 руб., руб.
Объект незавершённого строительства степенью готовности 54% с кадастровым номером 50:58:0040407:1544 общей площадью 7 268 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная	111 009 197	Не применялся	Не применялся	111 009 200
<i>Интегральный показатель веса по соответствующему подходу</i>	<i>1,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	

Источник информации: Расчёт Оценщика



13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором на проведение оценки №О-1195 от 25 мая 2016 года, заключённым между ЗАО «АРТ-Профи» (Заказчик) и ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провёл оценку рыночной стоимости объекта оценки – Прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная, в т.ч. прав на объект незавершённого строительства степенью готовности 54% с кадастровым номером 50:58:0040407:1544 общей площадью застройки 7 268 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная.

Оценка проведена по состоянию на 26 мая 2016 года и представлена в Отчёте об оценке №О-1195 от 27 мая 2016 года.

Оценка проведена, а Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015).

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а также иная информация, использованная в процессе определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта.

Выводы, содержащиеся в Отчёте об оценке, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте Оценщика и его профессиональных знаниях.

Составляющие части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Любые изменения в исходных условиях и исходных данных, влияющих на оценку, влекут за собой частичный или полный пересмотр Отчёта. Заказчик несет ответственность за достоверность предоставленной информации.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 26 мая 2016 года, рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС составила:

111 009 200 (Сто одиннадцать миллионов девять тысяч двести) рублей

Оценщик

_____/Крутская О.В./



14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

 Форма №

P	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Закрытое акционерное общество Аудиторская компания "ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО Аудиторская компания "ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

1	0	2	7	7	3	9	1	5	0	3	2	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

17	июня	2013
(число)	(месяц прописью)	(год)

 за государственным регистрационным номером

9	1	3	7	7	4	6	9	5	2	7	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Е. Н. Кулагина
(подпись, ФИО)

МП

 серия 77 №015308768

ЗАО "Генерал-раб-аудит", Москва, 2011, уровень «В»







125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-ff.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-ff.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1524/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1524/15 от 04.09.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Крутская Ольга Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Псковская, 10-1-76
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «09» сентября 2015 г. по «08» сентября 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 04.09.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель Генерального директора по корпоративному страхованию на основании доверенности №111/15-ЦО-27 от 07.07.2015г.

М.П. «04» сентября 2015г.



(Итаев А.П.)

Страхователь:
Крутская Ольга Викторовна

«04» сентября 2015г.

(Handwritten signature of Olga Viktorovna Krutskaya)
(Крутская О.В.)

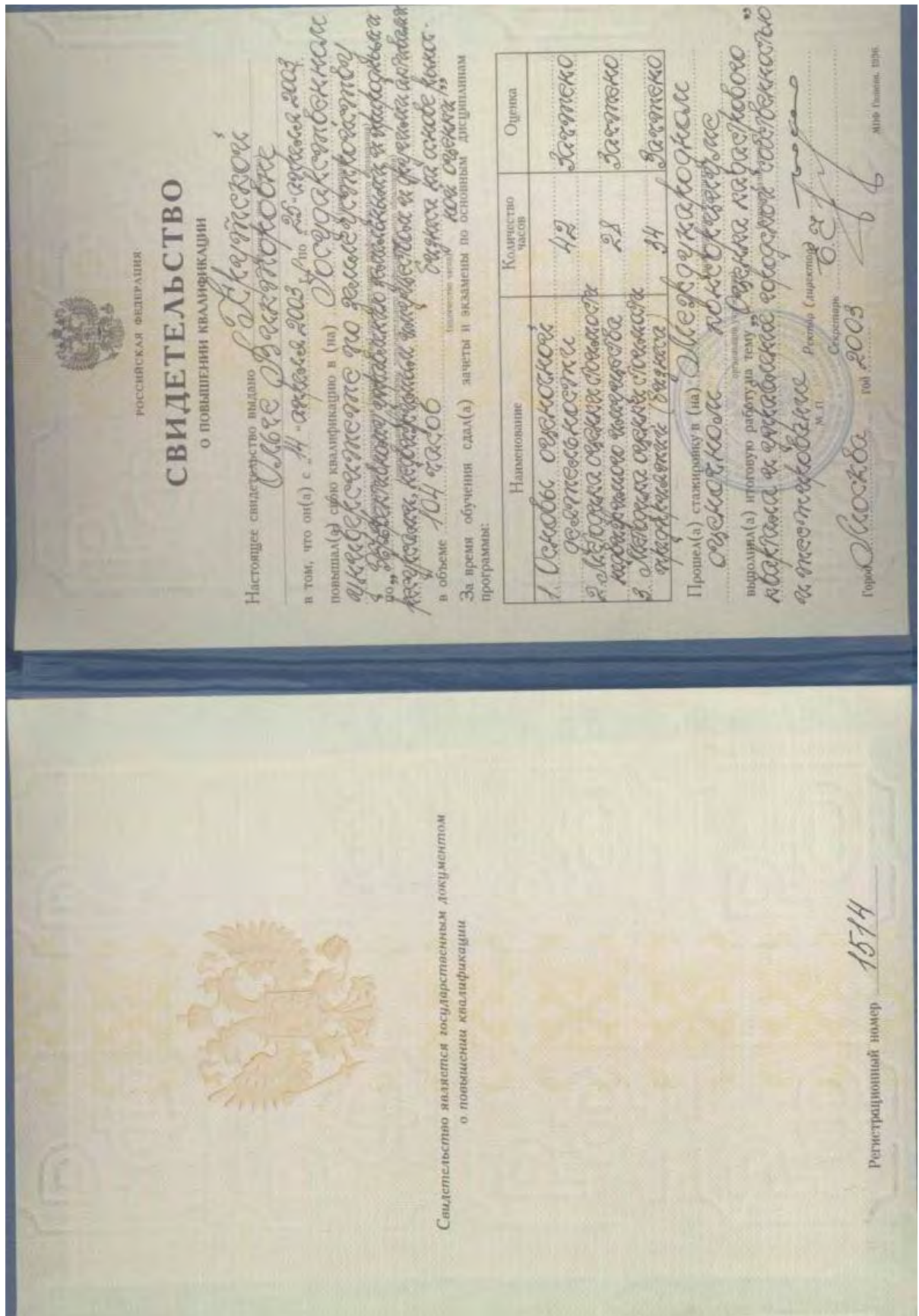




Отчёт №О-1195 от 27 мая 2016 года «Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»

Дата оценки: 26 мая 2016 года







15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Отчёт №О-1195 от 27 мая 2016 года «Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»

Дата оценки: 26 мая 2016 года



Источник информации: Осмотр объекта оценки 25 мая 2016 года



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ (СЕТИ ИНТЕРНЕТ), ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ АНАЛИЗЕ РЫНКА

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://business-asset.ru/mo/serpukhov/prodazha-nedvizimosti/run099215/>. The page displays a real estate listing for a building under construction. The main image shows a multi-story building with a steel frame. The price is listed as 35 000 000 руб. (42 787 руб. за кв.м). The total area is 818 кв.м. The listing is categorized as 'Продажа недвижимости' (Real Estate Sale) and is listed by a 'Посредник' (Broker). The date of the listing is 26.04.2016 в 19:37. The description of the property is as follows:

Описание недвижимости

Объект находится на пересечении 2 оживленных дорог - ул. Дзержинского и ул. Осенней (видно в представленных фото и скриншот карты), рядом с центром города, с собственными въездами с 3 улиц.

Кирпичное 3-этажное здание площадью 818 кв.м. имеет 2 шахты лифта, 3 лестничных пролёта, большие широкие панорамные окна на все стороны света. Площадь каждого этажа составляет примерно 250 кв.м. (под всем зданием имеется подвал).

Земельный участок площадью 20,48 соток и строения оформлены в собственность.

ТУ на все городские коммуникации получены.

Назначение участка - для строительства торгово - развлекательного комплекса и благоустройства прилегающей территории. Степень готовности здания (по документам) - 88% как объект

<http://business-asset.ru/mo/serpukhov/prodazha-nedvizimosti/run099215/>

Право на объект: зарегистрированное право собственности

Площадь объекта: 818 кв.м

Степень готовности объекта: 88%

Местоположение: г. Серпухов Московской области

Земельный участок: 20,48 соток на праве собственности

Удельная стоимость предложения объекта: 42 787 руб./кв.м объекта

Отчёт №О-1195 от 27 мая 2016 года «Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»

Дата оценки: 26 мая 2016 года

ПРОДАЖА ТОРГОВО - ОФИСНОГО ЦЕНТРА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ - ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПО АДРЕСУ: МО, г. РАМЕНСКОЕ, ул. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ - БЕЗ КОМИССИИ

Продажа объекта незавершенного строительства: 18 273 кв.м., стоимость: \$11 000 000, готовность объекта 70%.

Основные характеристики

Продажа объекта незавершенного строительства, расположенного на первой линии домов в центре города поблизости к традиционным местам прогулок, отдыха и активного потребительского досуга горожан, возможно использование здания под гостиницу, деловой или торговой центр под доходный дом с апартаментами

Объект площади: 18 273 кв.м.
 Площадь застройки: 11 612 кв.м.
 Площадь участка: 18 273 кв.м.

Месторасположение

г.Раменское
 ул. Красноармейская, д. 3
 расстояние до МКАД: 30 км
 метро: **подготовкой документации**, Межрайонная ИФНС России № 1 по Московской области

Конструктивные особенности здания

планировка, открытая эффективная планировка эркеров
 высота потолков в среднем: 3,10 - 4,00 м.
 плотность нагрузки на перекрытия: 400 - 2 000 кг/кв.м.
 шаг здания, общий каркас, обложенный кирпичом
 шаг ступенчатый, ренитонный под наружные кирпичные стены и общий железобетонный под колонны
 наличие в рабочем состоянии, обеспечение высококачественное остекление, выполнено частично

Установленные системы здания по проекту

система управления зданием, централизованная система управления зданием
 система противопожарной защиты, централизованная система сигнализации, централизованная система оповещения, вентиляция, кондиционирования и увлажнения воздуха,
 система пожарной безопасности, автоматическая система пожаротушения и дымоудаления
 лифт, современные высококачественные скоростные лифты
 электроснабжение: мощность электроснабжения при однофазной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади - минимум 70 Вт
 система безопасности: современная интегрированная система безопасности и контроля доступа в здание, система оповещения, круглосуточная охрана здания

Парковка

описание парковки: крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию

Управление зданием и услуги для арендаторов

телевизионные кабельные каналы, оптоволоконные линии связи, высокоскоростной широкополосный интернет, телефония, WI-FI
 кодовая ручка, высокопропускная, соответствующая требованиям безопасности входная группа с современной дизайном, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный проход, эффективно организованная зона ресепшн

Земельный участок

Статус участка: долгосрочная аренда

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛАНА

этаж 1
 этаж 2
 этаж 3
 этаж 4 - 5
 этаж 5 - 10

<http://garfilt.ru/shop/view/1034.html>

Право на объект: н/д, предположительно зарегистрированная собственность

Площадь объекта: 18 273 кв.м

Степень готовности объекта: 70%

Местоположение: г. Раменское Московской области

Земельный участок: по площади данных нет, на праве долгосрочной аренды

Удельная стоимость предложения объекта: 39 667 руб./кв.м объекта по курсу ЦБ РФ на дату оценки



Отчёт №О-1195 от 27 мая 2016 года «Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»

Дата оценки: 26 мая 2016 года

The screenshot shows a real estate listing on the website zdanie.info. The main listing is for a shopping and entertainment center (ТРЦ) in Serpukhov, Moscow region, with a lot number of 9374. The property has a total area of 5,112 sq.m. and is currently under construction. The listing includes a large image of the building's facade and several smaller images showing different views and interior spaces. The text describes the project as a modern shopping and entertainment complex, highlighting its location near a park and its proximity to public transport. It also mentions that the building is designed with high-quality materials and features a modern architectural style. The listing includes a price tag of 'по запросу' (on request) and provides contact information for the seller.

<http://zdanie.info/2387/2396/object/9374>

Право на объект: н/д, предположительно зарегистрированная собственность

Площадь объекта: 5 112 кв.м

Степень готовности объекта: 90%

Местоположение: г. Раменское Московской области

Земельный участок: 4 900 кв.м на праве долгосрочной аренды

Удельная стоимость предложения объекта: по запросу



Отчёт №О-1195 от 27 мая 2016 года «Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»

Дата оценки: 26 мая 2016 года

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website www.rosrealt.ru. The page title is "Продам коммерческую недвижимость многоцелевого назначения 1200 кв.м. в Серпухове". The listing details include: Type: Commercial multi-purpose real estate; Area: 1200 sq.m.; Class: Economy class; Total price: 85,000,000 rubles; Contact: 89261396423, Roman; Ad number: 244564; Views: 144; Updated: 27.02.2016; Photos: 6. The description states that the object is for sale, is an unfinished construction in Serpukhov, Moscow region, with a 30% completion rate, a total area of 1200 sq.m. (350, 350, 450), all communications, no interior finishing, and a permitted power of 100 kW. The price is 85 million rubles, and negotiations are possible. The page also features a sidebar with other listings, such as "Продан гараж для легкового авто в Иркутске" and "Сдан в аренду производственно-складское помещение в Волгограде".

<http://www.rosrealt.ru/Serpukhov/kommercheskaja/244564>

Право на объект: н/д, предположительно зарегистрированная собственность

Площадь объекта: 1 200 кв.м

Степень готовности объекта: 30%, что не совпадает с данными фотофиксации и текстом оферты (предположительно много больше)

Местоположение: г. Серпухов Московской области

Земельный участок: 1 000 кв.м на праве аренды

Удельная стоимость предложения объекта: 70 833 руб./кв.м



Цена 589 310 тыс.р (589 310 000 руб.)

Объект Универсальное помещение

Сделка Прямая продажа

Район Москва

Общая пл. 10422,00 м²

Этаж 6

Этажность 6

Вход 1

Телефонная линия есть

Телефон объявление закрыто

Email объявление закрыто

Контакт объявление закрыто

Контакт-Рейтинг Мне нравится

ПОДПИСАТЬСЯ НА ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕНЫ

Адрес: Москва, 44 км. МКАД (внешняя сторона) Продается объект незавершенного строительства: «Пункт общественного питания, гостиничного обслуживания и торговли, придорожный автоцентр с салоном по продаже автомобилей с административными помещениями, производственными зонами, станцией технического обслуживания автомобилей и складом» - нежилое здание. Собственный земельный участок - 35,0 соток. Земельный участок в аренде на 49 лет - 7,0 соток. Объект расположен по адресу: Москва, поселение «Мосрентген», 44 км. МКАД, внешняя сторона. Объект состоит из подземной и надземной части. Надземная часть - четыре этажа Подземная часть - два этажа (автостоянка) Площадь застройки - 1737 кв.м., Общая площадь здания - 10422 кв.м. Имеется отдельный въезд - выезд с внешней стороны МКАД. Имеется вся рабочая документация и рабочие чертежи. Контактное лицо: Георгий Вахтангович, +7 (925) 5022837 [#376275#]

Яндекс Директ

Продажа коммерческой

<http://msk.rucountry.ru/com/4141777.html>

Право на объект: н/д, предположительно зарегистрированная собственность

Площадь объекта: 10 422 кв.м

Степень готовности объекта: нет данных

Местоположение: пос. Мосрентген, Москва

Земельный участок: 700 кв.м на праве собственности

Удельная стоимость предложения объекта: 56 545 руб./кв.м



17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И АКТ ОСМОТРА



Дата оценки: 26 мая 2016 года

Акт осмотра объекта

Настоящий Акт осмотра здания составлен по результатам обследования технического состояния объекта незавершенного строительством (степень готовности 54%), расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная.

Общие имеющиеся сведения по объекту:

1. Назначение здания: торгово-развлекательное
2. Год постройки: 2011
3. Этажность - 2.
4. Площадь здания - 7 268 кв.м.

При осмотре присутствовали

Оценщик - Крутская О.В.

Представитель Заказчика – Конкурсный Управляющий Зубов В.В.

Произведено визуальное обследование технического состояния объекта с целью выявления дефектов и повреждения конструкций.

Установлено:

I. Описание состояния обследуемых конструкций:

№	Конструктивный элемент	Наличие конструктивного элемента	Характеристика элемента по техническому заключению
1	Фундаменты и подземная часть	есть	Искривление горизонтальной линии цоколя без признаков осадочных деформаций
2	Каркас	есть	Трещины, сколы, выветривание швов, следы протечек
2	Стены наружные	есть	Трещины, сколы, выветривание швов, следы протечек
3	Стены внутренние, перегородки	есть	Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы
4	Перекрытия	есть	Трещины, следы протечек в местах примыкания к наружным стенам
5	Кровли	нет	
6	Лестницы, балконы, лоджии	нет	
7	Проемы	нет	
8	Полы	нет	
9	Внутренняя отделка	нет	
10	Прочие конструкции	нет	
11	Инженерное оборудование (итого)	нет	

С составленным актом осмотра согласен:

Оценщик - Крутская О.В.

Представитель Заказчика – Конкурсный Управляющий Зубов В.В.

«25» мая 2016 г.



Отчёт №О-1195 от 27 мая 2016 года «Об оценке рыночной стоимости прав по Инвестиционному контракту №50/58-04 от 01.06.2004 г. на строительство торгово-развлекательного центра, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «АРТ-Профи», и расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, пл.Привокзальная»

Дата оценки: 26 мая 2016 года

Копия верна

Кому: Закрытое акционерное общество
(наименование застройщика)
«АРТ-Профи»
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
Российская Федерация, 125284, г. Москва,
полное наименование организации – для юридических лиц),
ул.Беговая, д.28
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU50317000 – 62

Администрация города Серпухова
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
Московской области
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или
органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства торгово-развлекательного комплекса

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с
(S земельного участка 2 7000 кв.м; площадь застройки 7760,0 кв.м;
проектной документацией, краткие проектные характеристики, описание этапа строительства,
общая площадь 21890,0 кв.м; строительный объем 30490,0 куб.м; двухэтажное
реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции
с цокольным и неполным техническим этажом)

расположенного по адресу: Московская область, г. Серпухов, Привокзальная
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
площадь
административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до 20.08.2011 г.

Глава города Серпухова (подпись) П.В. Жданов
(должность уполномоченного сотрудника органа осуществляющего выдачу разрешения на строительство) (расшифровка подписи)

« 15 » июня 2010 г.
М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

Глава города Серпухова (подпись) П.В. Жданов
(должность уполномоченного сотрудника органа осуществляющего выдачу разрешения на строительство) (расшифровка подписи)

« » 20 г.
М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Управление архитектуры и строительства
Администрации г. Серпухов
П.В. Жданов

