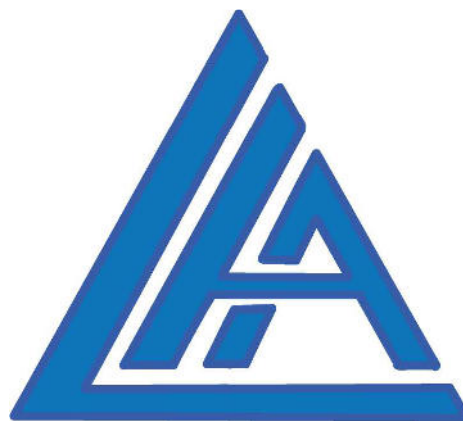


ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»



***Отчет
об оценке № 1811/16
рыночной стоимости
недвижимого имущества, расположенного по
адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142,
корп. 1***

Москва, 2016



Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторско-оценочная компания

«ЭйДи-Аудит»

129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 Тел: 8 (926) 145-55-50 E-mail: info@daaudit.ru

Исх. № 1811/16

Конкурсному управляющему
ООО «Авангард»
Лукьянову А.С.

Согласно Договору №0811/16 от 14.11.2016г. ООО АК «ЭйДи-Аудит» оказало услугу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142, корп. 1.

Оценка объектов произведена по состоянию на 08.11.2016 г., отчет составлен 18.11.2016 г.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Согласование результатов и вывод итоговой стоимости объектов оценки							
Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
	Значение, руб.	Удельный вес	Значение, руб.	Удельный вес	Значение, руб.	Удельный вес	
Помещение нежилое, общая площадь 828,7 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Профсоюзная ул., 142, корп. 1	Обоснованный отказ от применения подхода	-	39 114 521	50%	25127 808	50%	32 121 164
Доля (643,18 кв.м.) в праве аренды земельного участка общей площадью 3134 кв.м. с учетом доли в праве собственности на здание (категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов предпринимательской деятельности, с кадастровым номером 77:06:0007003:231) расположенного по адресу: г. Москва, Профсоюзная ул., . 142, корп. 1.	Обоснованный отказ от применения подхода	-	3 076 330	100%	-	-	3 076 330
ИТОГО	-		42 190 851		25127 808		35 197 494

35 197 494

(Тридцать пять миллионов сто девяносто семь тысяч четыреста девяносто четыре) рубля, без учета НДС.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор
ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Хириев А.Т.

Оглавление

1. Аннотация	4
2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3. Анализ рынка	21
4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	29
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	30
6. Сравнительный подход	32
7. Доходный подход	40
8. Время ликвидности объектов недвижимости и факторы влияния	46
9. Обобщение результатов и вывод итоговой стоимости объекта оценки	47
10. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	50
11. Описание объектов-аналогов	57
12. Документы по оценочной деятельности	60

1. Аннотация

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество в составе: 1. Помещение нежилое, общая площадь 828,7 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:06:0009001:1975, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Профсоюзная ул., 142, корп. 1. 2. Доля (643,18 кв.м.) в праве аренды земельного участка общей площадью 3134 кв.м. с учетом доли в праве собственности на здание (категория земель: земли населенных пунктов, Для размещения объектов предпринимательской деятельности, с кадастровым номером 77:06:0007003:231) расположенного по адресу: г. Москва, Профсоюзная ул., . 142, корп. 1.
Площадь объекта:	1. 828,7 кв.м. 2. 643,18 кв.м.
Назначение: нежилые помещения земельный участок	Складское хранение Земли населенных пунктов, назначение – для размещения объектов предпринимательской деятельности по документу: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
Правоустанавливающие документы	1. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 361743 от 19.03.2010 г. 2. Кадастровый паспорт помещения от 10.12.2009 г. 3. Кадастровый паспорт земельного участка от 26.02.2010 г. № 77/501/10-16219. 4. Выписка из ЕГРП от 25.05.16г.. 5. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.08.2011 г. № М-06-036223.
Сведения об обременениях и ограничениях прав	Ипотека

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, определенная сравнительным подходом	39 114 521 (Тридцать девять миллионов сто сорок четыре тысяч пятьсот двадцать один) руб., без учета НДС..
Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, определенная затратным подходом	Обоснованный отказ от применения подхода
Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, определенная доходным подходом	25 127 808 (Двадцать пять миллионов сто двадцать семь тысяч восемьсот восемь) руб., без учета НДС
Рыночная стоимость доли в праве аренды земельного участка, определенная сравнительным подходом	3 076 330 (Три миллиона семьдесят шесть тысяч триста тридцать) руб., без НДС.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки (после согласования результатов, полученных тремя подходами) по состоянию на дату оценки	35 197 494 (Тридцать пять миллионов сто девяносто семь тысяч четыреста девяносто четыре) рубля, без учета НДС.
--	---

Вывод о ликвидности объекта оценки

Ликвидность объекта оценки низкая - время ликвидности составляет в среднем 6-10 месяцев.

1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество в составе: 1. Помещение нежилое, общая площадь 828,7 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:06:0009001:1975, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Профсоюзная ул., 142, корп. 1. 2. Доля (643,18 кв.м.) в праве аренды земельного участка общей площадью 3134 кв.м. с учетом доли в праве собственности на здание (категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов предпринимательской деятельности, с кадастровым номером 77:06:0007003:231) расположенного по адресу: г. Москва, Профсоюзная ул., . 142, корп. 1.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности на нежилое помещение, право аренды на земельный участок
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости имущества для целей реализации на торгах
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	08.11.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений. 2. Исполнитель не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется оценщиком на основании техпаспорта и данных, представленных Заказчиком. 3. Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком технической документации. 4. Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки. 5. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу. 6. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. 7. Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету. 8. При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: 1. Помещение нежилое, общая площадь 828,7 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:06:0009001:1975, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Профсоюзная ул., 142, корп. 1. 2. Доля (643,18 кв.м.) в праве аренды земельного участка общей

	площадью 3134 кв.м. с учетом доли в праве собственности на здание (категория земель: земли населенных пунктов, Для размещения объектов предпринимательской деятельности, с кадастровым номером 77:06:0007003:231) расположенного по адресу: г. Москва, Профсоюзная ул., . 142, корп. 1.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 361743 от 19.03.2010 г. 2. Кадастровый паспорт помещения от 10.12.2009 г. 3. Кадастровый паспорт земельного участка от 26.02.2010 г. № 77/501/10-16219. 4. Выписка из ЕГРП от 25.05.16г. 4. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.08.2011 г. № М-06-036223.
Ограничения (обременения), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека
Текущее использование объекта оценки	Соответствует разрешенному
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. 2. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. 3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
Дата осмотра	09.11.2016 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены Заказчиком на бумажных носителях в виде надлежащим образом заверенных копий в день заключения договора об оценке.
Срок проведения оценки	11 календарных дней с 08.11.2016 г. по 18.11.2016 г.
Специальные требования залогодержателя	Отсутствуют.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью "Авангард"; ИНН 7728320489; ОГРН 1075003004823, дата присвоения ОГРН 06.06.2007г. Местонахождение: 117321, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142, корп. 1.
Основание проведения оценки	Договор №0811/16 от 08.11.2016г., заключенный между ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» и ООО «Авангард».
Сведения об Исполнителе оценки	ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» Местонахождение: 129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619

	ИНН: 7717656310, КПП: 771701001 ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009 г. Расчетный счет: №40702810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001
Сведения об оценщиках	Калантаров Дибир Магомедович
	Место нахождения: г. Москва
	Членство в СРО: НП Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» (Свидетельство № 0547 от 29 декабря 2011г.)
	Страхование ответственности оценщика: Полис № 77700 ОО-000119/14/523 страхования ответственности оценщиков от 15.07.2014г., выданный Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ОО «ЦСО»). Срок страхования: с 15.07.2014 по 14.07.2017г. Страховая сумма - 300000 руб.
	Номер и дата выдачи диплома: диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 415448, выданный Ставропольским государственным аграрным университетом 6 апреля 2007г.
	Стаж в оценочной деятельности: с 2007 года
	Трудовой договор б/н, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Калантаровым Д.М.. от 01.12.2011г.
Страхование Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в соответствии с положениями Федерального закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на сумму 5 000 000,00 рублей ООО "Абсолют Страхование", договор страхования 022-073-000504/16 от "01" октября 2016г., срок действия полиса с 01.10.2016г. до 30.09.2019г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор	ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета участия не принимали

1.4. Термины и определения

Активы — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

Арендопригодная площадь – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

При **установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При **определении наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

1.5. Перечень использованных данных и источники их получения

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиками использовалась информация, полученная от Заказчика (информация о наличии и состоянии коммуникаций, информация о текущем использовании), рыночная информация, а также специализированные информационно-справочные издания.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в Приложении к Отчету.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки рассматривались информационно-аналитические данные Internet в частности:

Центральный Банк России (ЦБР) <http://www.cbr.ru/>;

Министерство экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru>;

Другие источники:

- www.akrus.ru
- www.cian.ru
- www.upvs.kwinto.ru
- www.zemer.ru
- www.realty.dmir.ru
- www.avito.ru
- www.irr.ru

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает следующее.

Вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволила в полной мере реализовать методы доходного и сравнительного подходов к оценке стоимости Объекта оценки. Оценщик отказался от затратного (имущественного) подхода.

Перечень использованных нормативно-методических материалов:

1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)».

6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".
7. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
8. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015).
9. Международные стандарты оценки (МСО 1-4) Международного комитета по стандартам оценки имущества (IVSC) от 24.03.94.
10. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б., Изд-во «Ега-Басма», 2007. - 480 с.
11. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ под ред. А.Г. Грязнова, А.М. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: Интерреклама, 2003. – 544 с.
12. Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), дата введения - 1987-07-01.
13. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.

1.6. Заявление о соответствии

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

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Международными стандартами оценки (МСО 1-4)
 - Федеральными стандартами оценки ФСО № 1-3, 7, 9;
 - Кодексом профессиональной этики и стандартов профессиональной деятельности в области оценки имущества Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.
- Мы полностью полагаемся на информацию представленную клиентом, в частности касаясь правоустанавливающего статуса и описания объектов. Проверка технического состояния оцениваемых помещений нами не проводилась. Мы не проводили никаких замеров и полностью опирались на сведения о площади участка и помещений, указанные в материалах, представленных нам клиентом. Мы исходили из того, что такие сведения являются верными. В случае если представленная информация является некорректной и не соответствует действительности, это существенным образом может повлиять на точность представленных результатов.
- Мы подтверждаем отсутствие конфликта интересов при осуществлении нами оценки.
- Рыночная стоимость предполагает типичные и существующие на рынке оцениваемого имущества сроки экспозиции и условия продажи.
- Рыночная стоимость не предполагает, что имущество продается «вынужденно» и в укороченный срок экспозиции. Предполагается, что реализуемое в результате банкротства должника имущество не будет проходить предпродажной подготовки, текущего или капитального ремонтов. Однако предполагается, что в случае реализации продавцом будут проведены разумные мероприятия по маркетингу, а участники рынка проинформированы о том, что имущество реализуется.

Оценщик ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Д.М. Калантаров.

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:

- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
- подготовку письменного Отчета об оценке.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.

5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.
2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты

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

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.15 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.15 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.15 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7) от 25.09.2014г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» от 01.06.2015г. № 327.
- Международные стандарты оценки (МСО 1-4) Международного комитета по стандартам оценки имущества (IVSC) от 24.03.94 как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции РФ и ст. 7 ГК РФ составной частью правовой системы Российской Федерации.
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Экспертный совет» в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение

стандартов и правил оценочной деятельности НП «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом НП «Экспертный совет».


1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки Составление отчета об оценке
- Составление отчета об оценке

2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки – нежилого здания

Нежилое помещение

Функциональное назначение	Магазин
Класс недвижимости	Низкокласный торгово-офисный объект
Общая площадь	828,7 кв.м. по данным свидетельства о праве собственности
Год постройки	1972
Материал стен	-
Этажность (без подземных этажей)	2
Подземных этажей	0
Кадастровый номер	77:06:0009001:1975
Балансовая стоимость	данные Заказчиком не представлены
Текущее использование	Не используется в связи с банкротством предприятия
Информация об износе и устареваниях	Физический износ по данным Оценщика, определенный методом экспертизы состояния- 50%, функциональное и экономическое устаревания не выявлены
Обременения	Ипотека
Реквизиты собственника	Общество с ограниченной ответственностью "Авангард"; ИНН 7728320489; ОГРН 1075003004823, дата присвоения ОГРН 06.06.2007г. Местонахождение: 117321, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142, корп. 1.
Общая площадь здания, в которм расположено помещение	4038 кв.м. Общая информация об адресе Профсоюзная ул., д. 142 корпус 1 

2.2. Описание объекта оценки – прав аренды на земельный участок

Кадастровый номер	77:06:0007003:231
Собственник земельного участка	Собственность публично-правовых образований
Общая площадь	3134 кв. м.
Площадь земельного участка, пропорциональная доли площади помещений Заказчика в общей площади здания (3134*(828,7/4038))	643,18 кв.м
Краткая характеристика земельного участка	Рельеф ровный, имеет форму неправильного многоугольника.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки В границах окс 77:6:7003:1094

Земельные участки ¹

Внимание! В указанных границах могут находиться объекты без описания границ.

1. 77:06:0007003:231
г Москва, ул Профсоюзная, вл 142, корпус 1
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:06:0007003:231
Кад. квартал:	77:06:0007003
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Профсоюзная, вл 142, корпус 1
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	143 871 879,86 руб.
Декларированная площадь:	3 134 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
по документу:	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)

Обременения	Аренда
Категория земель, вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов, для размещения объектов предпринимательской деятельности по документу: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
Кадастровая стоимость	143871879,86 руб.
Текущее использование	Соответствует разрешенному
Информация об износе и устареваниях	Не подвержен износам, устаревания не выявлены

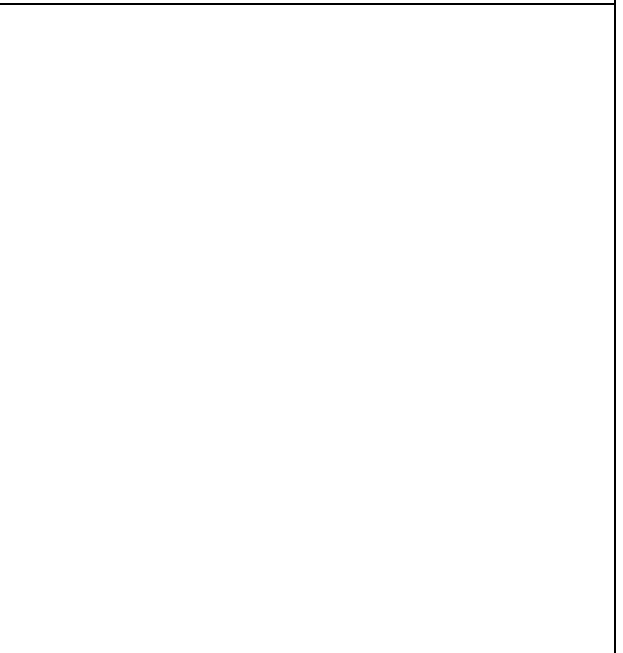
2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки и влияющих на его стоимость

Информация об элементах, входящих в объект оценки, отсутствует. Нежилое помещение находится в состоянии, требующем ремонта (замена коммуникаций, ремонт кровли с устранением протечек). Кроме того, на момент проведения оценки отсутствовали договора с коммунальными службами на водоснабжение, водоотведение и отопление.

2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование объекта (использование объекта под офисные помещения) соответствует разрешенному. Текущее использование земельного участка так же соответствует разрешенному (используется для эксплуатации торгово-офисного объекта). Фотографии текущего состояния объекта оценки:





2.6. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 361743 от 19.03.2010 г.
2. Кадастровый паспорт помещения от 10.12.2009 г.
3. Кадастровый паспорт земельного участка от 26.02.2010 г. № 77/501/10-16219.
4. Выписка из ЕГРП от 25.05.16г.
5. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.08.2011 г. № М-06-036223.

3. Анализ рынка

3.1. Макроэкономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м.

Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м).

В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

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

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекс производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Основные показатели развития экономики (приrost в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	янв.-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁶⁾	-4,2 ⁶⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁶⁾	2,8 ⁵⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁵⁾		35750 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁶⁾	-1,8 ⁶⁾	1,9 ⁶⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

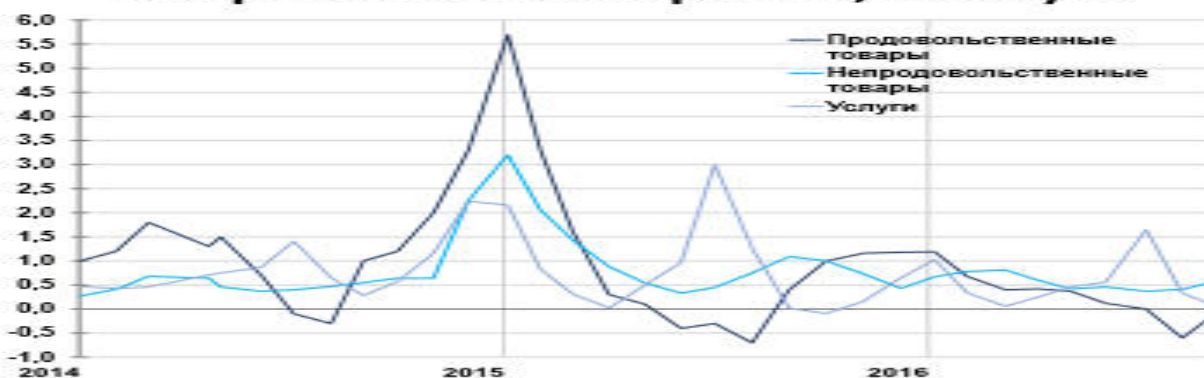
Источник: Минэкономразвития, <http://economy.gov.ru/>

В сентябре потребительская инфляция составила 0,2% после нулевого прироста цен в августе (в сентябре 2015 года потребительские цены выросли на 0,6%).

Повышение инфляции в сентябре обеспечивалось в основном сезонным усилением роста цен на непродовольственные товары – до 0,6% с 0,4% в августе, что повысило их вклад в инфляцию до 0,22 п.п. (0,16 п.п. в августе).

Вместе с тем сохранению инфляции на низком уровне способствовало снижение цен на продовольственные товары – до 0,1%, и замедление роста цен на услуги до 0,1% с 0,3% в августе.

Динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, в % м/м



Источник: Росстат

В сентябре текущего года были зафиксированы положительные тенденции в динамике доходов и потребления населения. На фоне роста реальной заработной платы и существенного замедления сокращения реальных располагаемых доходов произошло замедление снижения товарооборота в годовом выражении, а динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора вышла в область положительных значений.

ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ, 2016 ГОД

	I кв.	II кв.	июль	авг.	сент.		III кв.	янв.-сент.
					% г/г	м/м ¹		
Номинальная заработная плата, руб.	34 000	37 404	35 888	35 405	36 115		35 836	35 750
% г/г	7,7	7,7	5,8	9,7	9,4		8,3	7,9
Реальная заработная плата	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	0,1	1,4	0,4
Средний размер назначенной пенсии, руб.	12 299	12 418	12 406	12 423	12440		12423	12 380
% г/г	5,3	2,7	2,8	2,8	2,9		2,8	3,6
Реальные располагаемые доходы	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	1,5	-6,1	-5,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения на продажу вакантных площадей коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги апреля 2016 г.

В апреле на продажу предлагалось 1 498 объектов общей площадью 2 364 тыс. кв.м и общей стоимостью 7 млрд. \$, что выше показателя марта 2016 г. на 16% по количеству и на 17% по общей площади. Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 6% и составила 2 961 \$/кв.м. Курс доллара в апреле снизился на 5%, поэтому в рублевом эквиваленте снижение цены составило 11%, цена в рублевом эквиваленте составила 199 639 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 22%, а в рублях - на 2%. Снижение цен как в долларовом, так и в рублевом выражении является следствием влияния на рынок коммерческой недвижимости негативных тенденций в макроэкономике. Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 50%.

Далее идут производственно-складские помещения (22%), помещения свободного назначения (18%) и торговые помещения (10%).

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	1 498	7 000	2 364	1,58	2 961
к марту 2016	+ 16%	+ 10%	+ 17%	0%	- 6%
к апрелю 2015	- 29%	- 53%	- 40%	- 16%	- 22%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в апреле 2016 г. по количеству вырос на 36%, а по общей площади – на 57%. Всего экспонировалось 309 объектов общей площадью 231 тыс. кв.м и общей стоимостью 1,014 млрд. \$. Внутри Садового Кольца экспонировалось 40 объектов общей площадью 19 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 11%, а по общей площади на 45%. Цена за месяц снизилась на 15% и составила 10 848 \$/кв.м, в т.ч. по объектам, экспонируемым давно – всего на 1%. Снижение цены произошло за счет возобновления экспонирования крупного торгового объекта на ул.Н.Арбат (8 521 кв.м, 8 257 \$/кв.м). За пределами центра объем предложения по количеству увеличился на 40%, а по общей площади на 58%, составив 269 объектов общей площадью 212 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 2% и составила 3 830 \$/кв.м. Судя по значительному снижению цен по объектам в центре и практическому отсутствию сокращения цен по объектам за его пределами, спрос на помещения за пределами Садового Кольца в апреле был выше.

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	40	202	19	0,46	10 848
к марту 2016	+ 11%	+ 24%	+ 45%	+ 31%	- 15%
к апрелю 2015	- 31%	- 19%	0%	+ 45%	- 19%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	269	813	212	0,79	3 830
к марту 2016	+ 40%	+ 60%	+ 58%	+ 13%	+ 2%
к апрелю 2015	- 33%	- 59%	- 56%	- 35%	- 7%

3.3. Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость объектов оценки

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой.

В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

К ценообразующим факторам относятся:

- Имущественные права (передаваемые права)/ограничения (обременения) права

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды земельного участка. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

- Изменение цен во времени (дата предложения)

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

- Условия продажи (скидка на торг)

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной информации. Скидки на торг при продаже торговых помещений находятся в диапазоне 14-20%, скидки на торг при аренде составляют 10-17% (источник - «Справочник рыночных корректировок», Е.Е. Яскевич, 2016)

- Назначение/текущее использование

Данный параметр отражает назначение объекта, а именно разграничивает в рамках какого сегмента рынка конкурируют объекты недвижимости. С законодательной точки зрения не каждый сегмент рынка может быть без особых трудностей переведен из одного назначения в другое, этому должны способствовать такие параметры как: локальная среда, количественные и качественные характеристики и пр. В рамках одного сегмента рынка цена, как правило, колеблется в одном ценовом диапазоне.

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны****
1	Владивосток	Собств.	1,000		1,026	1,318	0,270	-	-
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,745	0,604	0,269	-	0,058
3	Краснодар	Собств.	1,000	-	0,808	0,689	0,309	0,232	0,093
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,892	-	0,202	0,142	-
5	Москва	Собств.	1,000	0,976**	0,805	0,466	0,306	0,175	0,077
6	Московская область	Собств.	1,000	0,912**	-	-	0,352	0,192	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,902**	0,842	0,608	0,423	0,309	-
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,808	0,608	0,133	-	-
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,886**	0,852	0,509	0,212	-	0,062
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,809	0,590	0,372	0,203	0,092
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. - 158 с.

- Местоположение

Местоположение объекта оказывает важную роль при формировании цены на рынке земельных участков и нежилых помещений. Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта.

Различия в ценах объектов в зависимости от местоположения:

Место расположения объекта	Средняя цена, отн.ед.
райцентр	1,00
Поселок, село, деревня за пределами райцентра	0,74
Окрестности областного центра	1,21

² Л.А.Лейфер, З.А.Кашникова и др. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах», 2007 г.

- Площадь объекта

Данная корректировка применяется для учета разницы в размерах общей площади объектов оценки. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым

ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта, тем меньше его удельная цена (руб./м²) и этот объект менее ликвиден.

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», том 3, «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., «Приволжский центр методического и информационного обеспечения», 2014г.

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)					
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000	
<100	1,00	0,97	0,86	0,78	
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80	
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91	
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00	

8.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Таблицы

Таблица 8.2.1.

Общая площадь (фактор масштаба)					
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000	
<100	1,00	0,98	0,91	0,86	
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88	
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95	
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Н.Новгород, 2014

- Обеспеченность коммуникациями

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, состав коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. В результате анализа предложений на рынке земельных участков под объекты промышленного назначения, а также рынка складских помещений установлено, что для складских помещений фактором, оказывающим значительное влияние на стоимость, являются наличие или отсутствие отопления. Далее в таблице приведены значения влияния наличия коммуникаций у объекта недвижимости на рыночную стоимость. Величина принимаемого показателя формируется исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемого объекта, степени доступа к тем или иным коммуникациям.

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Н.Новгород, 2014

Ниже приводим данные Центра экономического анализа и экспертизы (<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>) о влиянии отличий в коммуникациях на стоимость земельных участков:

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций

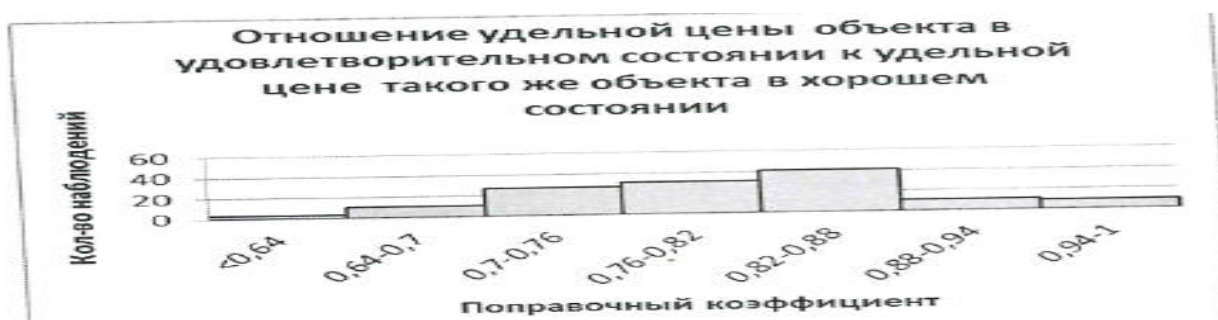
Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. Транспортные подъездные пути – 5-15%
2. Электроэнергия – 10-20%
3. Газоснабжение – 10-25%
4. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

- Состояние отделки

Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов). Чем лучше состояние объекта, тем выше его стоимость.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., 2014.) разница в ценах помещений в удовлетворительном состоянии и помещений, требующих капитального ремонта, находится в интервале от 12 до 30%



- Доступность коммуникаций на земельном участке

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, доступность коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. Величина принимаемого показателя формируется исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемого объекта, степени доступа к тем или иным коммуникациям.

Состав коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка. Например, наличие электричества на земельном участке повышает стоимость участка на 16%,

водоснабжение – 17% (Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М. Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014, стр. 181.).

4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость собственности.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Оно должно быть:

- Физически возможным
- Законодательно разрешенным
- Экономически оправданным
- Приносить максимальную прибыль

Критерий физической возможности

К физически возможным относят те способы использования земельного участка, которые являются осуществимыми с точки зрения его размера, формы, рельефа, а также имеющихся коммуникаций или возможности их прокладки.

Критерий законодательной разрешенности

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта.

Критерий экономической состоятельности

После выявления всех физически возможных и законодательно разрешенных способов использования земельного участка, из них выбираются экономически состоятельные варианты использования, то есть те, которые обеспечивают достаточную норму прибыли для привлечения инвестиций в проекты застройки.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше

стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

На основании данных, представленных Заказчиком, а также анализа всех известных Оценщику факторов, мы пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием земельного участка и улучшений является их текущее использование.

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В каждом конкретном случае выбираются техники и методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить требуемый вид стоимости. Ниже приведено краткое описание подходов и методов и обоснование их применения

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод его владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с эксплуатацией объекта оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Для пересчета будущих доходов в настоящую стоимость применяют два метода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтированных денежных потоков

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Данный метод определяет стоимость объекта как частное от деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Данный метод определяет стоимость объекта как текущую стоимость ожидаемых денежных потоков на основе ставки дисконта.

Существует рынок аренды производственно-складской недвижимости, а также недвижимости свободного назначения, который позволяет спрогнозировать доход от

коммерческой эксплуатации (сдача в аренду) оцениваемого имущества. Соответственно применение доходного подхода возможно и целесообразно.

Учитывая неравномерные темпы роста основных макроэкономических показателей влияющих на изменение отдельных статей доходов и расходов в рамках расчета денежного потока от коммерческой эксплуатации, Оценщик принял решение о применении метода прямой капитализации дохода.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка (права пользования) земли как свободного и стоимости строительства улучшений с учетом износа

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Существующая справочно-методическая литература позволяет с достаточной степенью достоверности рассчитать затраты на замещение зданий и сооружений.

Однако существует ряд сложностей в использовании затратного подхода – так основными проблемными областями данного подхода являются определение косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений), каждая из которых может существенным образом повлиять на итоговый результат.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход при расчете стоимости имущества основан на сравнительном анализе цен продажи и предложения объектов-аналогов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым имуществом (объектом оценки).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики. К количественным методикам обычно относят:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ (многомерный регрессионный анализ, методы сечений (стратификации));

- анализ тенденций;

К качественным методикам относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

Объем сделок и предложений по сопоставимым объектам - аналогам позволяют реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж. Метод основывается на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым объектом-аналогом, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

6. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 м². Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}},$$

где: V - рыночная стоимость объекта оценки;

S - площадь объекта (м²);

V_{скорр} - скорректированная стоимость 1 м² объекта.

6.1. Оценка стоимости объекта оценки – нежилого помещения сравнительным подходом

Согласно критериям выбора объектов-аналогов, для расчета стоимости оцениваемого помещения методом сравнения продаж Оценщиком были выбраны 3 объекта торгово-офисного назначения. К стоимости предложения объектов-аналогов Оценщиком применены следующие поправки:

▪ Корректировка на состав передаваемых прав на объекты

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают право собственности на объект недвижимости.

▪ Корректировка на условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку нами сравниваются условия предполагаемых сделок, условия финансирования принимаются равными, корректировка не применяется.

▪ Корректировка на уторговывание

По мнению Оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Согласно данным справочника СРК-2016 торг в сегменте торгово-офисной недвижимости составляет 14-18%. Оценщиком для расчетов принято верхнее значение интервала - 18% в связи с кризисной ситуацией на рынке недвижимости.

▪ Корректировка на время продажи

Поправка учитывает изменение рыночных условий с течением времени. Так как объекты-аналоги выставлены на рынке на дату соответствующую дате оценки, указанная корректировка не применялась.

▪ Корректировка на местоположение

Корректировка не применялась – объект оценки и объекты-аналоги расположены в ЮЗАО, недалеко от станций метро, вблизи от остановок общественного транспорта.

▪ Корректировка на состояние объекта

По данным «Справочника оценщика недвижимости» под. ред. Лейфера Л.А., 2014 г., отношение удельной стоимости объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии к удельной цене объекта в хорошем состоянии составляет 30%.

Оцениваемое помещение и объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения, расположенные на земельных участках. Путем последовательного применения

корректировок Оценщиком установлена стоимость единого объекта недвижимости, состоящего из стоимости помещения и стоимости земельного участка. Для определения стоимости помещений из стоимости единого объекта недвижимости оценщиком исключена стоимость земельного участка (метод выделения). Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка представлен далее в подразделе 6.2. настоящего отчета.

Расчет стоимости оцениваемого помещения методом сравнения продаж представлен в таблице¹.

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Помещение нежилое, общая площадь 828,7 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Профсоюзная ул., 142, корп. 1	Москва, улица Бутлерова, 17Б	Москва, улица Бутлерова, 17Б	Москва, улица Островитянова, 53
Площадь объекта, м ²	828,70	111	82	757
Цена предложения, руб.		9 102 000	7 300 000	65 000 000
Цена предложения, руб./м ²		82 000	89 024	85 888
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на условия финансирования, руб./м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная руб./м ²		82 000	89 024	85 888
Условия сделки (торг)	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание, %		-18,00%	-18,00%	-18,00%
Корректировка на уторговывание, руб./м ²		-14 760	-16 024	-15 460
Скорректированная цена руб./м ²		67 240	73 000	70 428
Время продажи		ноя.16	ноя.16	ноя.16
Корректировка на время продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на время продажи		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м ²		67 240	73 000	70 428
Корректировка на площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь, руб./м ²		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		67 240	73 000	70 428

¹ Информация по примененным аналогам продаж приведена в Приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на местоположение, % (этаж)		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение (этаж), руб./м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м ²		67 240	73 000	70 428
Состояние объекта	удовл	удовл	отличное	удовл
Корректировка на состояние объекта, %		0,00%	-30,00%	0,00%
Корректировка на состояние объекта, руб./м ²		0	-21 900	0
Скорректированная цена, руб./м ²		67 240	51 100	70 428
Суммарное количество корректировок		1	2	1
1/Ki		1,00	0,50	1,00
Сумма (1/Ki)		2,50	2,50	2,50
Доля аналога Di		0,40	0,20	0,40
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.		26896	10220	28171
Рыночная стоимость 1 кв. м. единого объекта, руб.	65287			
Рыночная стоимость единого объекта с учетом стоимости з/у, руб., с НДС	54 103 503			
Рыночная стоимость з/у, руб.	14 988 982			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з/у, руб.	39 114 521			

Значение рыночной стоимости 1 м² объекта недвижимости определено как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Для исключения двойного учета стоимости земельного участка в составе объекта оценки из рыночной стоимости единого объекта недвижимости – нежилого здания, расположенного на земельном участке, вычтем рыночную стоимость земельного участка.

Приведенные исследования и расчеты позволяют заключить, что рыночная стоимость объекта оценки – нежилого, определенная сравнительным подходом на дату оценки, составляет округленно:

39 114 521

(Тридцать девять миллионов сто четырнадцать тысяч пятьсот двадцать один) руб., без учета НДС.²

² Реализация имущества должника в результате банкротства не облагается НДС.

6.2. Оценка рыночной стоимости прав аренды земельного участка методом сравнения продаж

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Для целей определения рыночной стоимости участок земли рассматривается как свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Затратный подход к оценке земельного участка, свободного от улучшений, не применяется, так как земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял. Таким образом, затратный подход можно применять только при определении совокупной оценки стоимости земельного участка с его улучшениями. В связи с этим затратный подход для определения рыночной стоимости земельного участка в данном отчете не рассматривался.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы от использования земельного участка, которые он способен приносить, а также связанные с этим расходы. Например, отсутствует подтвержденная Заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением земельным участком.

Доходный подход для оценки земельного участка не применялся.

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

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Метод сравнения продаж

Данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями и (или) сооружениями так и для земельных участков не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Но, при условии наличия информации о ценах сделок с земельными участками, являющихся аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Данный метод является приоритетным, при расчете стоимости земельного участка, но для его использования обязательно необходимо наличие развитого рынка продаж прав (собственности или аренды) на земельные участки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Выбор метода оценки и обоснование использованных величин

Наименование	Метод/величина	Комментарии
Метод оценки	Метод сравнения продаж	Сзс - рыночная стоимость земельного участка методом сравнения продаж. Количество аналогов: 3 Соі - оценка стоимости Объекта оценки с использованием

	$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^k W_i * C_{oi}$ $C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$	<p>информации о цене i-го аналога</p> <p>Wi - вклад i-го аналога в стоимость Объекта аналога, сумма вкладов равна 1.</p> <p>Ci - Цена i-го аналога;</p> <p>ΔCij - значение корректировки цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору. Метод наиболее применим, если рынок активен. Так как на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений, Оценщик принял решение о применении метода сравнения продаж (предложений).</p>
Используемые качественно-количественные характеристики и оценочные критерии (корректировки)	Наличие НДС	Реализация имущества должника в результате банкротства не облагается НДС
	Состав прав на передаваемый участок	Состав передаваемых прав на земельный участок у Объекта оценки и объектов - аналогов одинаков – право аренды.
	Условия финансирования	Условия финансирования Объекта оценки и объектов - аналогов сопоставимы, по данному элементу сравнения поправки не производились.
	Условия сделки (поправка на торг)	Применяется ко всем объектам-аналогам, которые предлагаются к продаже на дату оценки. Размер скидки – 17 % (СРК-2016, стр. 97).
	Вид разрешенного использования	Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования – под коммерческие цели. Корректировка не применялась.
	Время продажи	Все аналоги выставлены на продажу в период, соответствующей дате оценки, поэтому проведение корректировки не требуется.
	Местоположение	Корректировка не применялась, оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены между третьим транспортным кольцом и МКАД, одинаково удалены от центра и станций метро.
Наличие коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и др.)	Данная поправка применяется при отличии инфраструктуры у объектов-аналогов и Объекта оценки. Корректировка применялась ко второму объекту-аналогу, поскольку участок продается с полученным ГПЗУ, что согласно рыночным данным может повысить стоимость до 20% .	

Земельный участок принадлежит заказчику на основании договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора. Множественность лиц на стороне арендатора предполагает пропорциональное распределение права аренды земельного участка в соответствии с долей арендатора в праве собственности на здание. После определения стоимости права аренды земельного участка Оценщиком рассчитана рыночная стоимость доли в праве аренде пропорционально доли помещения в общей стоимости здания.

Расчет стоимости объекта оценки - права аренды земельного участка сравнительным подходом

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Доля в праве аренды земельного участка площадью 3134 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов, Для размещения объектов предпринимательской деятельности, с	Москва, район Москворечь е-Сабурово, пер. 2-й Котляковск ий	Москва, район Вешняки, ул. Юности	Москва, район Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский проезд, 1

	кадастровым номером 77:06:0007003:231) расположенного по адресу: г. Москва, Профсоюзная ул., . 142, корп. 1			
Площадь объекта, м ²	3134	3600	5000	3100
Цена предложения, руб.		16 000 000	48 000 000	16 000 000
Цена предложения, руб./м ²		4 444	9 600	5 161
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на передаваемые права, руб./м ²		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		4 444	9 600	5 161
Скорректированная цена, руб./м ²		4 444	9 600	5 161
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на условия финансирования, руб./м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная руб./м ²		4 444	9 600	5 161
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческ ие	Коммерчески е	Коммерчески е
Корректировка на уторговывание, %		-17,00%	-17,00%	-17,00%
Корректировка на уторговывание, руб./м ²		-756	-1 632	-877
Скорректированная цена руб./м ²		3 689	7 968	4 284
Вид разрешенного использования	под коммерческие объекты	под коммерческ ие объекты	под коммерчески е объекты	под коммерчески е объекты
Корректировка на вид разрешенного использования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид разрешенного использования, руб./м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м ²		3 689	7 968	4 284
Время продажи		ноя.16	ноя.16	ноя.16
Корректировка на время продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на время продажи, руб./м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м ²		3 689	7 968	4 284
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на местоположение, руб./м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м ²		3 689	7 968	4 284
Корректировка на площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь, руб./м ²		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		3 689	7 968	4 284
Корректировка на инфраструктуру, %		0,00%	-20,00%	0,00%
Корректировка на инфраструктуру, руб./м ²		0	-1 594	0
Скорректированная цена, руб./м ²		3 689	6 374	4 284
Суммарное количество корректировок		1	2	1
1/Ki		1,00	0,50	1,00
Сумма (1/Ki)		2,50	2,50	2,50
Доля аналога Di		0,40	0,20	0,40
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.		1476	1594	1714
Рыночная стоимость 1 кв. м. права аренды земельного участка, руб.		4783		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 3134 кв.м., руб.		14 988 982		
Доля площади помещения в общей площади здания (Дп), %		828,7/4038*100=20,52%		
Доля в праве аренды земельного участка, соответствующая Дп, кв.м.		3134*20,52%=643,18		
Рыночная стоимость доли в праве аренды земельного участка, руб., без НДС		643,18*4783= 3 076 330		

Значение рыночной стоимости 1 м² объекта недвижимости определена как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

В результате произведенных анализов и расчетов можно сделать вывод, что рыночная стоимость доли в праве аренды земельного участка, определенная сравнительным подходом с учетом округления составляет:

3 076 330 (Три миллиона семьдесят шесть тысяч триста тридцать) руб., без НДС.

7. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами,

предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (например, сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

В проводимой оценке был выбран метод прямой капитализации дохода, который включает в себя следующие этапы:

1. На первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки.
2. Определяется коэффициент загрузки площадей.
3. Определяется процент операционных расходов.
4. Определяется рыночная стоимость объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежного потока позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Выбор метода оценки и обоснование применяемых величин

Наименование	Метод/величина	Комментарии
Используемые качественно-количественные характеристики и оценочные критерии (корректировки)	Наличие НДС	Доходы от сдачи имущества в аренду согласно НК РФ облагаются НДС. Цены предложений объектов-аналогов включают НДС.
	Условия сделки (поправка на торг)	Применяется ко всем объектам-аналогам, которые предлагаются к продаже на дату оценки и момент проведения работ. Размер скидки – 10% определен на основе данных справочника СРК-2016.
	Площадь	Объект оценки и объекты-аналоги имеют разные площади. Чем больше площадь, тем ниже ставка арендной платы. Размер корректировок определен на основании справочника оценщика недвижимости.
	Местоположение	Корректировка не применялась.
	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей)	Данная корректировка применяется при отличии инфраструктуры у объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка не применялась.
	Условия финансирования	Условия финансирования объекта оценки и объектов - аналогов сопоставимы, по данному элементу сравнения поправки не производились.
	Состояние отделки	Корректировка не применялась, все объекты-аналоги имеют удовлетворительное состояние отделки так же, как и объект оценки.

Расчет арендной платы за 1 кв. метр площади объекта оценки – нежилого помещения

Характеристика	Ед. изм	Помещение нежилое, общая площадь 828,7 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Профсоюзная ул., 142, корп. 1	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
			г. Москва, ул. Генерала Тюленева, 4Ас3	г. Москва, ул. Новоясеневский проспект, 4с1	г. Москва, ул. Профсоюзная улица, 152К1
Общая площадь	кв.м.	828,70	468	95	1250
Цена предложения по аренде на 1кв.м в год	руб	-	9 750	9 000	4 800
Корректировка на цену предложения	%	-	-10%	-10%	-10%
Корректировка на цену предложения	руб	-	-975	-900	-480
Цена с учетом поправки на цену предложения	руб	-	8 775	8 100	4 320
Корректировка на площадь	%	-	-8%	-29%	8%
Корректировка на площадь	руб	-	-702	-2 349	346
Цена с учетом поправки на площадь	руб	-	8 073	5 751	4 666
Корректировка на местоположение	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение	руб	-	0	0	0
Цена с учетом корректировки на местоположение	руб	-	8 073	5 751	4 666
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	руб	-	0	0	0
Цена с учетом корректировки на наличие коммуникаций	руб	-	8 073	5 751	4 666
Состояние объекта		удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние объекта	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на состояние объекта	руб	-	0	0	0
Цена с учетом поправки на состояние объекта	руб	-	8 073	5 751	4 666
Суммарное количество корректировок			2	2	2
1/Ki			0,50	0,50	0,50
Сумма (1/Ki)			1,50	1,50	1,50
Доля аналога Di			0,33	0,33	0,33
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.			2691	1917	1555
Рыночная стоимость аренды 1 кв. м., руб.				6163	

Значение рыночной стоимости аренды 1 м² объекта недвижимости определена как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Ниже представлен краткий обзор использованных прогнозов доходов, расходов, анализ коэффициента дисконтирования, а также других предположений, непосредственно связанных с доходным подходом.

Определение потенциального валового дохода

Основным способом получения ПВД оцениваемого объекта является сдача его в аренду. Для расчета используем публичную информацию о стоимости аренды в аналогичных помещениях. На основании представленных данных о планируемых доходах и применяемых на момент анализа арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Анализ доходов и расходов

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

S - площадь, предназначенная для сдачи в аренду;

C_a - ставка арендной платы.

Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) - ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке поправка на возможную недозагрузку площадей составит 10% («Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2014).

2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Активный рынок

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартыры	7%	7%	8%

Определение эксплуатационных расходов и чистого эксплуатационного дохода

Эксплуатационные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Эксплуатационные и прочие расходы в соответствии с существующими тарифами составят 18 % от уровня действительного валового дохода.

Определение ставки капитализации

Согласно ФСО 7 «Оценка недвижимости» ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2014, текущая доходность при сдаче в аренду помещений в ТЦ может составлять 15%.

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	7,0	14,0
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	7,5	13,5
2.1 Бизнес-центры класса А, В	10,9	6,5	13,5
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	6,0	15,0
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	8,0	15,0
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9	5,5	13,0

Значение коэффициента капитализации принято равным 0,15.

Расчет стоимости объекта оценки – нежилого помещения доходным подходом представлен далее в таблице.

Расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом										
Наименование	Общая площадь	Площадь, пригодная к сдаче в аренду	Возможная величина годовой арендной платы, за 1м2/руб.	Потенциальный валовой доход руб.	Потери от незагрузки площадей	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы, руб.	Годовой денежный поток NOI, руб.	Коэффициент капитализации	Стоимость объекта доходным подходом руб.
Помещение нежилое, общая площадь 828,7 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Профсоюзная ул., 142, корп. 1	828,70	828,70	6 163	5 107 278	0,10	4 596 550	827 379	3 769 171	0,15	25 127 808
ИТОГО	828,70	828,70		5 107 278		4 596 550	827 379	3 769 171		25 127 808

Приведенные исследования и расчеты позволяют заключить, что рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом на дату оценки с учетом округления, составляет:

25 127 808

(Двадцать пять миллионов сто двадцать семь тысяч восемьсот восемь) руб., без учета НДС.

8. Время ликвидности объектов недвижимости и факторы влияния

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя. Недвижимость относится к низколиквидным активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

В таблице приведены факторы, оказывающие влияние на время ликвидности (ВЛ) объектов недвижимости.

№ п/п	Наименование	Степень влияния	Примечание
1.	Идентификация объекта	Определяется сегментом рынка для идентифицируемого объекта	
2.	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Ситуация определяет время ликвидности в зависимости от: <ul style="list-style-type: none"> • Соотношения спроса – предложения; • Активности рынка; • Емкости рынка; • Динамики развития рынка 	
3.	Степень информационного сопровождения товара при продвижении на рынок	Поиск покупателей зависит от объема и степени информированности о товаре на рынке	
4.	Износы объекта и прибыль предпринимателя	Величина ПП, физические (Физи) и функциональные (ФункИ) износы, внешние износы (ВНИ) влияют на время ликвидности	$\text{ВЛ} = f(1/\text{ПП})$ $\text{ВЛ} = f(1/\text{Физи});$ $\text{ВЛ} = f(1/\text{ФункИ})$ $\text{ВЛ} = f(\text{ВНИ})$
5.	Стоимость (удельная) предложения объекта	Снижение стоимости предложения уменьшает его ликвидность	$\text{ВЛ} = f(\text{Стоимость предложения})$

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет (www.rieltkazna.ru, www.akmv.ru, www.ukrffc.ru, www.rosrealt.ru, www.sovetrielt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями оферт. В результате анализа

полученной информации Оценщиком сделан вывод о низкой ликвидности объекта оценки – 6 – 10 месяцев.

Таблица 57. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007 {12}
	Квартиры				
1	1-комнатные квартиры				
	Москва	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры				
	Москва	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	5...7	-	1,8...5	
	Екатеринбург	4,5...7	-	3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры				
	Москва	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	5...8			
	Земельные участки				
1	Под дачное строительство				
	Московская область	4...9	-	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели				
	Москва	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели				
	Москва	4...8		2...5	
	Московская область	8...12		6...10	
	Помещения (здания)				
1	Производственные				
	Иркутск	5...9			3...9,9
	Киров	4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
2	Торговые				
	Иркутск	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7			2...4
	Москва	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные				
	Москва	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...12	
	Иркутск	4...6			
4	Гостиницы				
	Москва	7...9	-	9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...12	-	8...16	

Источник: СРК-2016.

9. Обобщение результатов и вывод итоговой стоимости объекта оценки

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого в отчете объекта – нежилого помещения применены два подхода: доходный, сравнительный. Для оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка применен один подход – сравнительный, затратный и доходный подходы не применимы.

В результате выполненных расчетов разными подходами получены величины, отличающиеся друг от друга, что связано с достоверностью, объемом и качеством информации, примененной в каждом из подходов. Для выбора согласованной величины стоимости объекта использована техника средневзвешенного значения, в соответствии с которой величине, полученной в каждом из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из подходов, устанавливается посредством весовых коэффициентов,

используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости. Окончательное значение итоговой оценки округляется с требуемой точностью.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. Поэтому при выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы:

Подход	Достоинства	Недостатки
Затратный	Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым видам недвижимости (в том числе и специальной); С высокой степенью точности можно определить прямые затраты на строительство объекта и с достаточной степенью точности - физический износ. Может использоваться для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя (застройщика); Сложности в определении косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений) Трудности по выявлению и расчету функционального и внешнего износа;
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования.	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; Экспертные суждения оценщика при определении нормы отдачи на капитал.
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных; Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли продажи.	Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что может негативно повлиять на итоговый результат.

Для выработки единого значения рыночной стоимости объектов, стоимость которых рассчитывалась с использованием нескольких подходов, необходимо определить удельный вес каждого из подходов с учетом их преимуществ и недостатков.

Удельный вес каждого из подходов рассчитывался персонально для конкретного объекта недвижимости, при этом преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца.
- Тип, качество и обширность исходной информации.
- Способность учитывать конъюнктурные требования рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных методов оценки, а именно: доходного метода, затратного метода и метода сравнения продаж.

В данном отчете определение весовых коэффициентов Оценщик производил экспертно. Сравнительному подходу и доходному подходу при оценке нежилого помещения присвоены равные веса как наиболее приближенным к рыночной стоимости. Сравнительному подходу при оценке прав аренды земельного участка присвоен максимальный вес – 100%.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

Согласование результатов и вывод итоговой стоимости объектов оценки							
Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
	Значение, руб.	Удельный вес	Значение, руб.	Удельный вес	Значение, руб.	Удельный вес	
Помещение нежилое, общая площадь 828,7 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Профсоюзная ул., 142, корп. 1	Обоснованный отказ от применения подхода	-	39 114 521	50%	25 127 808	50%	32 121 164
Право аренды земельного участка площадью 3134 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов, Для размещения объектов предпринимательской деятельности, с кадастровым номером 77:06:0007003:231) расположенного по адресу: г. Москва, Профсоюзная ул., . 142, корп. 1	Обоснованный отказ от применения подхода	-	3 076 330	100%	-	-	3 076 330
ИТОГО	-		42 190 851		25 127 808		35 197 494

35 197 494

(Тридцать пять миллионов сто девяносто семь тысяч четыреста девяносто четыре) рубля, без учета НДС.

ИСПОЛНИТЕЛЬ РАБОТЫ

Оценщик ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Калантаров Д.М.

10. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 19 MAR 2010 " г.

Документы-основания: Разделительный баланс реорганизуемого Общества с ограниченной ответственностью «ТПО ПРОМЕТ» от 10.04.2007 г., утвержденный Решением № 11 Участника Общества с ограниченной ответственностью «ТПО ПРОМЕТ» от 10.04.2007 г.; Решение № 1 Участника Общества с ограниченной ответственностью «Авангард» от 10.04.2007 г. Решение о согласовании проведения работ Префектуры Юго-Западного административного округа города Москвы № 15-32-82/9 от 18.09.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АВАНГАРД"
ИНН/КПП: 7728320489/772801001
Место нахождения: 117321, г. МОСКВА, ул. ПРОФСОЮЗНАЯ, д.142, корп.1
Зарегистрировано: 06.06.2007 г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Московской области, ОГРН: 1075003004823

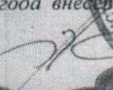
Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПРОФСОЮЗНАЯ, д.142, корп.1
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 828,7 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 40118

Существующие ограничения (обременения) права: ИПОТЕКА
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11 ФЕВ 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-06/020/2007-230

4 9 MAR 2010» года внесены изменения по заявлению № 77-77-06/056/2010-190

Регистратор:  ВАСИЛЕНКО Д.В.

77 AM № 361743

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 10.12.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3743/15 (02108191:0001.0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2
1.3. Общая площадь помещения 828,7 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Теплый Стан
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Профсоюзная
Номер дома	142	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. I ком. 4, 28, 29, этаж 2:
пом. I ком. 1-9, 9а, 10, 10а, 11-13, 13а, 14-19, 19а, 20-24.
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
№77-77-06/020/2007-230
1.10. Примечание: дата обследования 12.11.2009
1.11. _____
_____ (наименование органа или организации)
_____ свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного N 1 ТБТИ

М.П.



Зам. начальника
Юго-Западного № 1 ТБТИ
Н. В. Николаенко
инициалы, фамилия



02 60 09 0171578

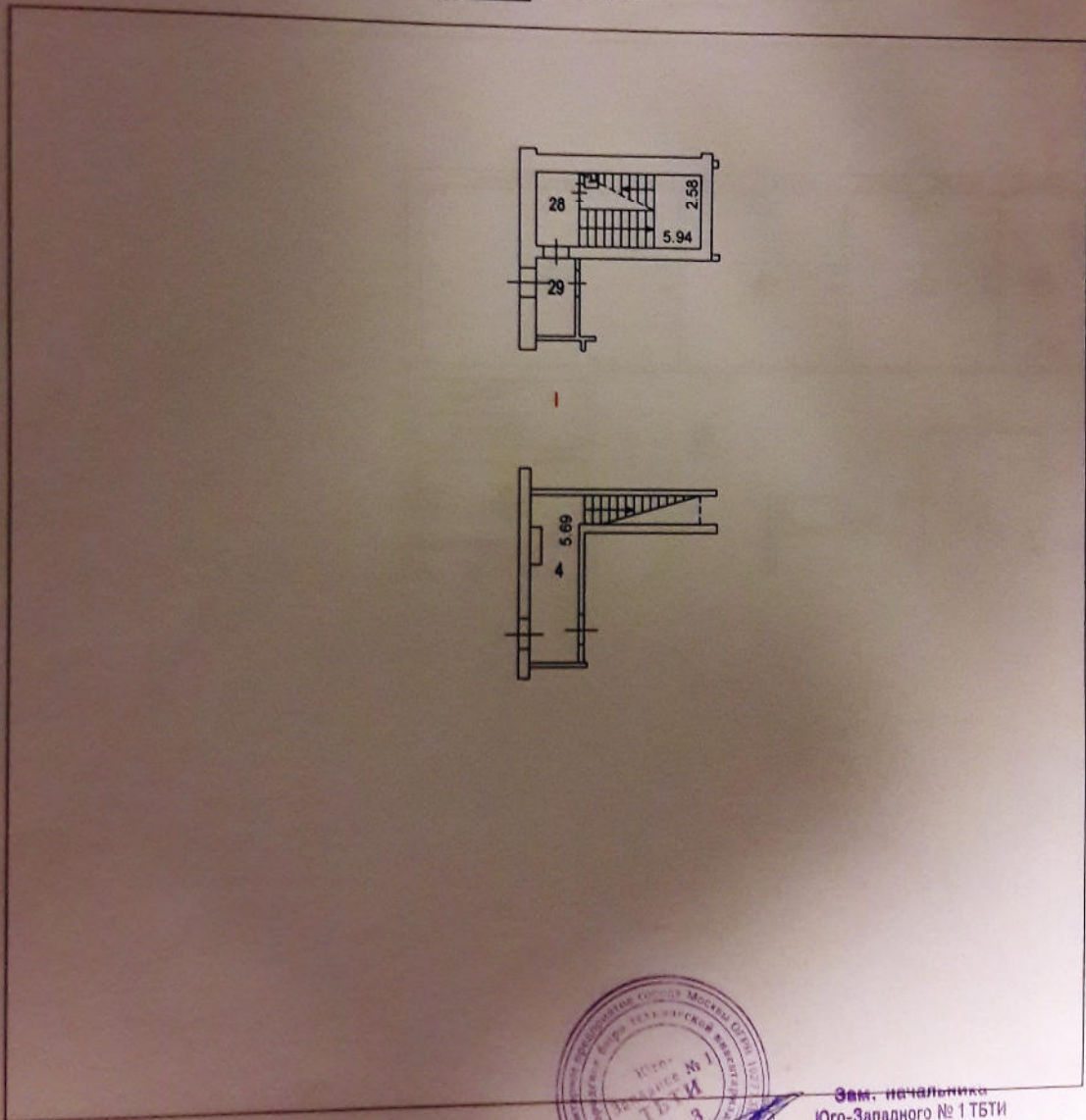
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 3743/15 (02108191:0001)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник Юго-Западного №1 ТБТИ

М. П.

Зам. начальника
Юго-Западного №1 ТБТИ
Клицова Надежда Сергеевна

Н. В. Николенко
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3, всего листов 3

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (далее _____)

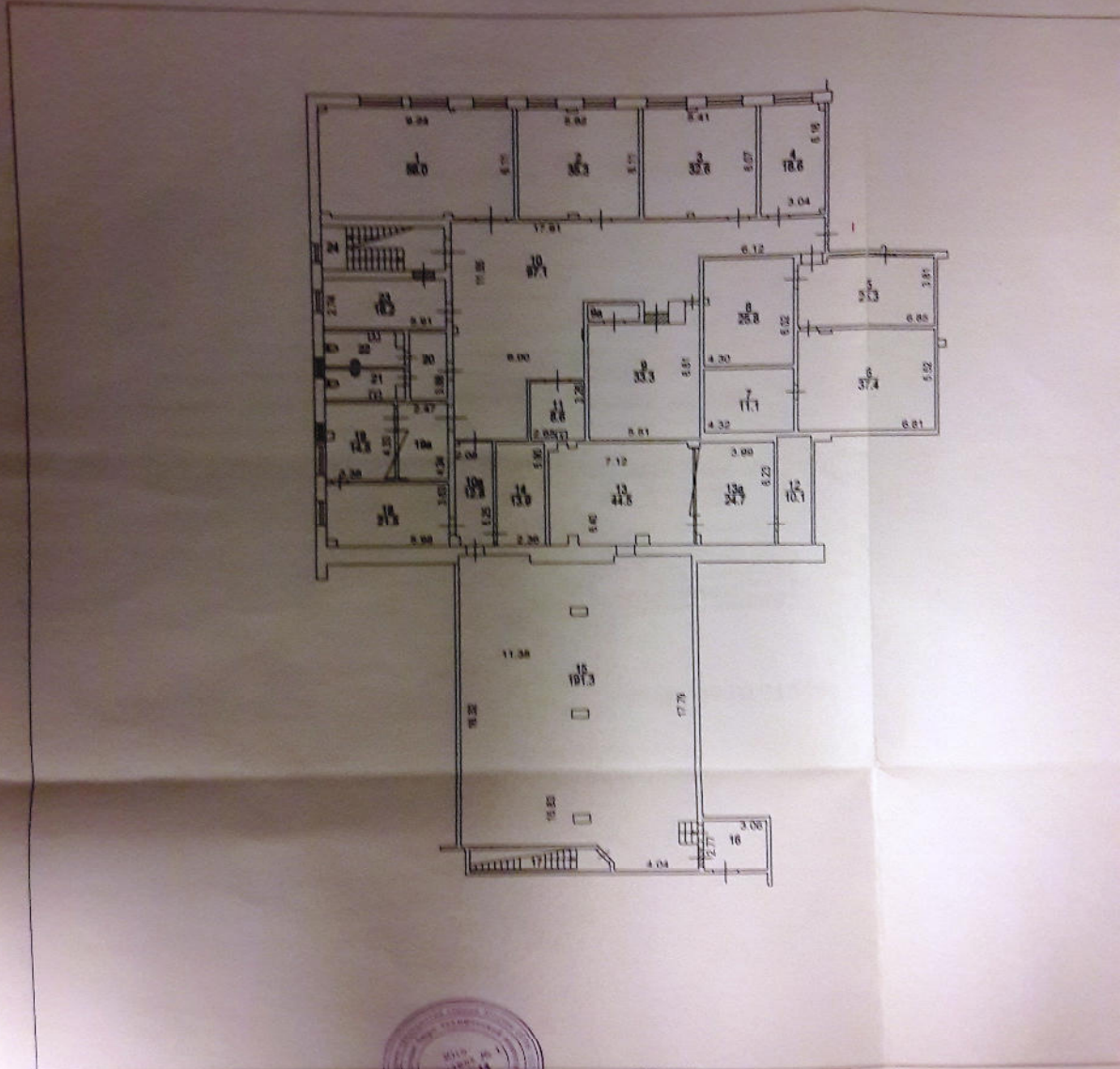
присвоенный учетный номер) _____

3743/15

(02108191:0008)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник Бюро-Земельного №1 ТБТИ

М. П.



Исполнитель
Зем. Задания № 1 ТБТИ
Иванова Надежда Сергеевна

И. В. ИВАНОВА
Сотрудник, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Наименование органа кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"26" февраля 2010г. № 77/501/10-16219

1 Кадастровый номер 77:06:0007003:231

2

Лист № 1

3

Всего листов: 3

В.1

Общие сведения								
4	Предельные номера: _____							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка . Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Профсоюзная, вл 142, корпус 1							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: эксплуатация части здания под магазин; эксплуатация части здания под магазин							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь: 3134 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 74263044.62	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 23695.93	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: _____							
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77:06:0007003:231 равнозначен кадастровому номеру 77:06:07003:231							
17	_____							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
18.1	Номера образованных участков: _____							
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____							
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____							

Ведущий специалист - эксперт
(каждое наименование должности)



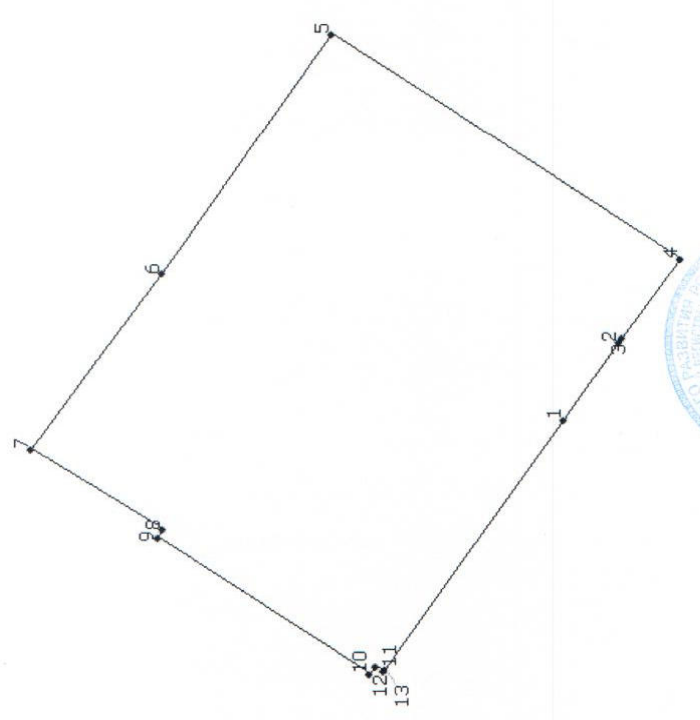
Е. С. Моргун
(инициалы, фамилия)

26.02.2010

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
"26" февраля 2010г. № 77/501/10-16219

1	Кадастровый номер 77:06:0007003:231	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:700				



Условные знаки

Ведущий специалист - эксперт
(наименование должности)

Е. С. Моргун
(инициалы, фамилия)

26.02.2010



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 "26" февраля 2010г. № 77/501/10-162/19

В.3

1		Кадастровый номер 77:06:0007003:231		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
1	—	весь	Аренда (в том числе субаренда)	Общество с ограниченной ответственностью "РУСТОРГ-КОМПАНИ"			
2	—	весь	Аренда (в том числе субаренда)	Общество с ограниченной ответственностью "ПЮ ПРОМЕТ"			

Ведущий специалист - эксперт
 (наименование должности)

М. П. (подпись)

Е. С. Моргун
 (инициалы, фамилия)



26.02.2010


11. Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги по продажам нежилых помещений

Объект-аналог 1 <http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ulica-butlerova-151002482/>

главная > недвижимость москве > купить офис у метро калужская

Продаю офис, Москва, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б [показать на карте](#)



9 102 000 руб.
свободная продажа

S 111 м²
M м. Калужская . 2 мин. транспортом
T 3 этаж из 7

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Лот №10519. Продается помещение под офис в БЦ "Fresh". Располагается в 7 минутах от м. Калужская. Отлично подойдет для практически любой сферы деятельности. Имеется готовая офисная отделка. В бизнес-центре присутствует вся необходимая инфраструктура для жизнедеятельности офиса любого типа - охрана, кафе-столовая, терминалы оплаты, склад индивидуального хранения и т.д. Возможна перепланировка. Оперативный показ. Шалаев Андрей

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ
111 м² общая площадь
3 этаж

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
111 м² общая площадь
7 этажность

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
менеджер компании **PRO**
Rich Russian Brothers
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (483) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*
Текст

Спецпредложения
Москва и область
[Все | Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

[Показать все спецпредложения >](#)

Объект-аналог 2 <http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ulica-butlerova-140953580/>

МОСКВА

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > продажа недвижимости москве > купить офис у метро калужская

Продаю офис, Москва, м. Калужская, улица Бутлерова, 17Б [показать на карте](#)



7 300 000 руб.
тип договора продажа

S 82 м²
M м. Калужская . 13 мин. пешком
T 3 этаж из 7

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Офис в полном бизнес-центре, 82 кв. м. Парковка, охрана, столовая, интернет и IP-телефония, идеально под call-центр, лингафонный кабинет. Две большие комнаты (одна с зоной переговорной) и серверная. Состояние холлов и самого офиса - отличное. Большие окна - много света. Разводка интернета и телефона к каждому из 15 рабочих мест.
Доходность от аренды - 1000 рублей кв.м. в месяц.
.В здании - столовая и кафе. 7 300 000 рублей. Быстрый выход на сделку.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ
82 м² общая площадь
3 этаж
нет отдельных санузлов
нет совмещенных санузлов

Спецпредложения
Москва и область
[Все | Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

[Показать все спецпредложения >](#)

Объект-аналог 3 <http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-moskva-ulica-ostrovityanova-138866210/>

Продаю объект, Москва, м. Беляево, улица Островитянова, 53 [показать на карте](#)



[Все фото \(11\)](#)

65 000 000 руб.

S 756.8 м²

м. Беляево, 15 мин. пешком

1 этаж из 25

[подписаться на похожие](#)

[следить за ценой](#)

Продается помещение свободного назначения 756.8 кв.м. Этаж 1 из 25 жилого дома. Удобное расположение в ЮЗАО, р-н Коньково, м. Беляево, 15 мин. пешком, 1-я линия домов. Отдельный вход. В здании: система отопления, система водоснабжения. Интернет, телефон. Парковка.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ

756.8 м² общая площадь

1 этаж

нет раздельных санузлов

нет совмещенных санузлов

ИНФОРМАЦИЯ ПО ДОМУ

756.8 м² общая площадь

25 этажность

жд тип строения

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) менеджер компании

Компания Природа Инвест

Размещено 25.10.2016

Спецпредложения

Москва и область

[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

[Показать все спецпредложения](#)

Объекты-аналоги по продажам земельных участков

Объект-аналог 1 <http://www.cian.ru/sale/suburban/150204669/>

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЮАО > Москворечье-Сабурово > метро Варшавская

[Изменить условия](#) Подписаться на похожие

коммерческая земля

Москва, район Москворечье-Сабурово, пер. 2-й Котляковский [Показать на карте](#)

Варшавская,

16 000 000 руб.
444 445 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)

Об объекте

Площадь:	36 сот.
Категория земли:	земли поселений
Вид разрешенного использования:	промышленность

Предлагается к продаже право долгосрочной аренды земельного участка расположенного ЮАО район Москворечье-Сабурово. Площадь участка 36 соток расположен в промышленном кластере. На данный момент участок используется под размещение мастерских. Земельный участок имеет правильную форму.

ID: 60146 [показать телефон](#)

Продать быстрее Просмотров: всего 164, за сегодня 0 **Покупка** вчера, 19:00

Объект-аналог 2 <http://www.cian.ru/sale/suburban/8753094/>

коммерческая земля

Москва, район Вешняки, ул. Юности [Показать на карте](#)

48 000 000 руб.

960 000 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)

Об объекте

Площадь:	50 сот.
Категория земли:	земли поселений
Вид разрешенного использования:	общее пользование территории
Инвестпроект:	есть
Электричество:	нет
Газ:	нет
Канализация:	нет
Водоснабжение:	нет

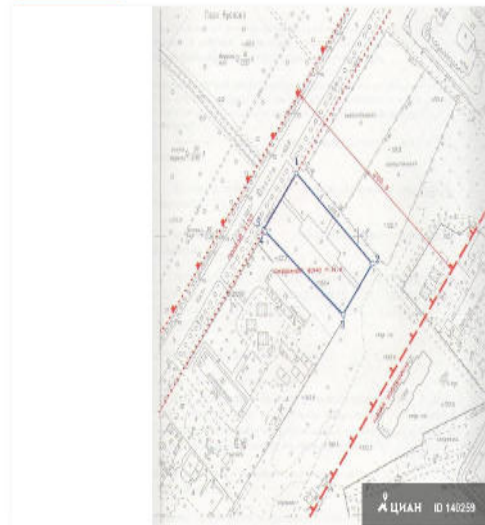
Земельный участок под строительство административного здания до 1000 кв.м., расположен напротив Куусковского парка. Ул. Юности, вл. 11 Б. Участок свободен от строений. Договор аренды ЗУ на 49 лет, права выиграны на тендере префектуры и оплачены. ПТЗУ от 22.11.2011 г. Продажа 100 % долей ООО. Срочная продажа!

ID:140259 [ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#)
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Продать быстрее

Просмотр: всего 1660, за сегодня 0

[Платное](#) 18 окт, 11



Объект-аналог 3 <http://www.cian.ru/sale/suburban/150202829/>

коммерческая земля

Москва, район Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский проезд, 1

[Показать на карте](#)

М. Нагатинская, 15 мин. пешком

16 000 000 руб.

516 130 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)

Об объекте

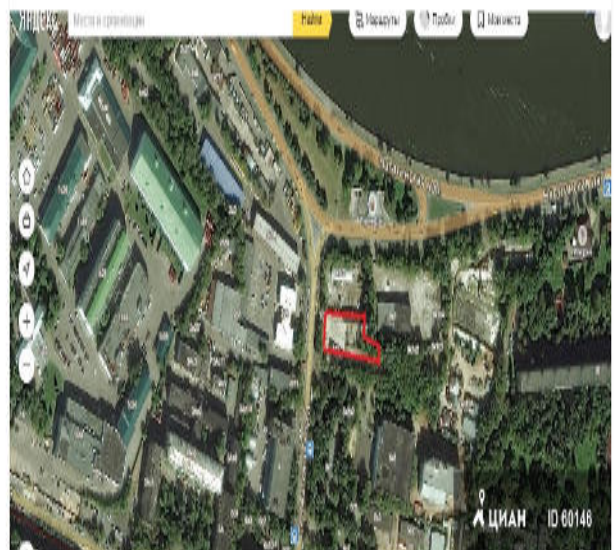
Площадь:	31 сот.
Категория земли:	земли поселений
Вид разрешенного использования:	общественное использование объектов капитального строительства
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Предлагается продажа права долгосрочной аренды земельного участка площадью 31 сотка. Расположенного ЮАО г. Москва по адресу: 1-й Нагатинский проезд, вл. 1. Данное предложение обусловлено удобной транспортной доступностью и шаговой удаленностью от станции метро 6.0101(1) Нагатинская. Участок расположен в районе с развитой производственно- складской инфраструктурой. Виды разрешенного использования участка предполагают следующие его использование размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.

Продать быстрее

Просмотр: всего 234, за сегодня 2

[Принять](#) вчера, 14:10



12. Документы по оценочной деятельности





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за N.0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«29» декабря 2011 г.

№ 0547

**Калантаров
Дибир Магомедович**

Паспорт 82 02 795342, выдан Ленинским РОВД гор. Махачкалы.
Дата выдачи 27.06.2002 г. Код подразделения 052-001

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2011 г. за № 0547.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2011 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

000547

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

У0012523

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр.7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000119/14/523
		Дата выдачи	15.07.2014
		Место выдачи	г. Мытищи
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 25.12.2013 г. (далее по тексту – «Правила»).			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП «СРОО «ЭС»)		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Калантаров Дибир Магомедович (паспорт 8202 795342 27.06.2002 выдан Ленинским РОВД Махачкала. Код подразделения 052-001, зарегистрирована по адресу: 368018, Россия, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Петра Первого, д.45Б, кв. 76, дата рождения 21.03.1974 г.)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Страхователем.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.		
СТРАХОВАЯ СУММА	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 1 5 0 7 2 0 1 4 по 1 4 0 7 2 0 1 7		
Застрахованное лицо с Правилами ознакомлено и согласно, экземпляр Правил получило. Застрахованное лицо удостоверяет, что на момент подписания настоящего полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Застрахованное лицо знает или должно знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Застрахованное лицо дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарапковский проезд, стр.7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, приложений к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах и в настоящем Полисе страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения полиса, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.			
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	/ Калантаров Дибир Магомедович /		
СТРАХОВЩИК	 / Марков Владимир Олегович /		