

/П.Г.Шкуратовский/
31 мая 2016 г.

ОТЧЕТ № 300516-1
об оценке рыночной стоимости
единого объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2

Исполнитель: ИП Шкуратовский П.Г.
Дата оценки – 30 мая 2016 года
Период проведения работ 30-31мая 2016 года

Москва 2016 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с договором № 300516 от 30 мая 2016 г. ИП Шкуратовский П.Г. произвел оценку рыночной стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2.

Оценка произведена по состоянию на 30 мая 2016 года.

Цель и задача оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки для установления начальной цены торгов в процедуре банкротства.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями и определениями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями);
- Федерального стандарта оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297;
- Федерального стандарта оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298;
- Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299;
- Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Развернутая характеристика Объекта оценки, методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке.

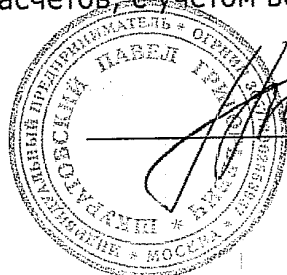
Проведенные расчеты позволяют сделать обоснованный вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 16 мая 2016 года, с учетом НДС, составляет округленно:

554 460 000

(Пятьсот пятьдесят четыре миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемых расчетов с учетом всех содержащихся в них допущений и ограничений.

Индивидуальный предприниматель



Шкуратовский П.Г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
2.1. Объект оценки	7
2.2. Состав объекта оценки	7
2.3. Характеристики объекта оценки	7
2.4. Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	8
2.5. Цель оценки	9
2.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	9
2.7. Вид стоимости	9
2.8. Дата оценки (дата определения стоимости)	10
2.9. Срок проведения оценки	10
2.10. Дата составления отчёта и его порядковый номер	10
2.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
2.12. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	11
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
3.1. Сведения о Заказчике	12
3.2. Сведения об Оценщике	12
3.3. Квалификация Оценщика	12
3.4. Заявление о соответствии (сертификат качества оценки)	13
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	14
4.1. Допущения и ограничительные условия	14
4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	15
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.1. Перечень данных и документов, предоставленных Заказчиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки ...	18
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	34
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	49
7.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: Обзор рынка гостиничной недвижимости г. Москвы	53
7.4. Анализ земельного рынка Московского региона.....	60
7.5. Анализ фактических данных о ценах сделок	71
7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	71
7.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	71
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	73
9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	76
9.1. Процесс оценки	76
9.2. Методология оценки рыночной стоимости	76
9.3. Методология оценки недвижимости	78
9.4. Методология оценки земельных участков	85
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	94
10.1. Затратный подход	94
10.2. Сравнительный подход	116
11. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	129
12. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ.....	131
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	139
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	140
14.1. Копии материалов баз данных, материалов сети «Интернет» и периодических изданий	140
14.2. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика ...	152
14.3. Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	158

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 300516 от 30 мая 2016 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является единый объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2, состоящий из:

- Объекта капитального строительства (далее – ОКС) – здания гостиницы 2* с клубно-досуговыми помещениями, общей площадью 3 976,1 кв.м;
- Земельного участка общей площадью 600 кв.м, кадастровый номер: 77:05:0002003:2.

Более подробное описание объекта оценки, его количественных и качественных характеристик приведено в разделе 6 Отчета.

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, приведены в таблице ниже.

Таблица 1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Показатель, ед.изм.	Результаты подходов		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Подход			
2	Величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учётом НДС	547 267 795	561 654 723	Обоснован отказ от использования
3	Вес подхода, доля	1/2	1/2	-
4	Вклад подхода в итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки, руб. с НДС	273 633 897	280 827 361	-
5	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учётом НДС, руб.	554 461 259		

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты позволяют сделать обоснованный вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 30 мая 2016 года, с учетом НДС, составляет округленно:

554 460 000

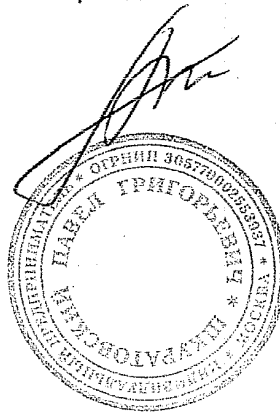
(Пятьсот пятьдесят четыре миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной стоимости: полученная итоговая стоимость может быть использована только для установления начальной цены торгов в процедуре банкротства. Альтернативное использование итоговой стоимости не предусмотрено.

Другие ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной стоимости подробно описаны в разделе 4 Отчета.

Оценщик



П.Г.Шкуратовский

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Объект оценки

Объектом оценки является единый объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2:

2.2. Состав объекта оценки

Объектом оценки является единый объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2, состоящий из:

- Объекта капитального строительства ОКС (здания гостиницы 2* с клубно-досуговыми помещениями) общей площадью 3 976,1 кв.м;
- Земельного участка общей площадью 600 кв.м, кадастровый номер: 77:05:0002003:2.

Более подробное описание объекта оценки, его количественных и качественных характеристик приведено в разделе 6 Отчета.

2.3. Характеристики объекта оценки

Объект оценки имеет следующие характеристики, отраженные в таблицах ниже:

Таблица 2

Характеристики ОКС, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Показатель, ед.изм.	Значение
1	Наименование здания / сооружения	ОКС (здание гостиницы 2* с клубно-досуговыми помещениями)
2	Адрес	г. Москва, ул. Автозаводская, д.7, корп.2
3	Общая площадь, кв.м	3 976,1 ¹
4	Строительный объем, куб.м	17 996,8 ¹
5	Год постройки	Объект не завершен строительством
6	Количество этажей	6 с подвалом и техчердаком
7	Субъект права	ООО "БАГИРА ЛТД"
8	Имущественные права на здание	По состоянию на дату оценки ОКС находится на завершающей стадии реконструкции ² (внутренние отделочные работы). В данный момент производится регистрация прав на здание в полном объеме по результатам проведенной реконструкции. Настоящая оценка исходит из допущения о наличии права собственности на оцениваемый ОКС.
9	Инженерное обеспечение	Все коммуникации (электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, гор. водоснаб., вентиляция)
10	Наличие парковки	Парковка на прилегающей территории
11	Состояние здания и внутренней отделки помещений	1,2 этажи и подвал с отделкой в рабочем состоянии; 3-6 этажи под отделку

¹ Общая площадь и строительный объем указаны по данным Сведений по объекту капитального строительства № 6936/10и-ПЗ.1, предоставленных Заказчиком (см. Приложения, раздел 14.3).

² согласно Разрешениям на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства № RU77126000-008417 28.08.2013 г. и № RU77126000-010324 10.12.2014 г. (см. Приложение 14.3).

Таблица 3**Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки**

№ п/п	Показатель, ед.изм.	Значение
1	Наименование	Земельный участок
2	Местоположение	г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2
3	Субъект права	ООО "БАГИРА Лтд"
4	Вид права	Собственность
5	Категория участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
6	ВРИ	Участки размещения торгово-бытовых объектов
7	Кадастровый номер	77:05:0002003:2
8	Площадь земельного участка, кв.м	600
9	Кадастровая стоимость участка по данным Публичной кадастровой карты (Источник: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб.	51 440 652,00

Более подробное описание количественных и качественных характеристик объекта оценки приведено в разделе 6.2 Отчета. Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки представлены в разделе 6.1. Отчета.

2.4. Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В соответствии с договором в данном отчете оценке подлежит право собственности на единый объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2., состоящий из:

- Объекта капитального строительства (здания гостиницы 2* с клубно-досуговыми помещениями) общей площадью 3 976,1 кв.м;
- Земельного участка общей площадью 600 кв.м, кадастровый номер: 77:05:0002003:2.

Земельный участок принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью "БАГИРА Лтд" на праве собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 77-АП № 148674 от 20.11.2013 г. (см. Приложение 14.3).

Объект капитального строительства принадлежит ООО "БАГИРА Лтд" на праве собственности согласно Свидетельствам о государственной регистрации права бланк серии 77 АБ № 293868 от 31.07.2003 г. и бланк серии 77-АН № 058405 от 28.10.2010 г.

По состоянию на дату оценки ОКС находится на завершающей стадии реконструкции (внутренние отделочные работы) согласно Разрешениям на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства № RU77126000-008417 28.08.2013 г. и № RU77126000-010324 10.12.2014 г. (см. Приложение 14.3). В данный момент производится регистрация прав на здание в полном объеме по результатам проведенной реконструкции. Настоящая оценка исходит из допущения о наличии права собственности на оцениваемый ОКС.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Обременения/ограничения права: информация о наличии обременений и/или ограничений оцениваемого права собственности Заказчиком не предоставлена.

2.5. Цель оценки

Цель настоящей оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки.

2.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результат оценки (рыночную стоимость Объекта оценки) предполагается использовать для установления начальной цены торгов в процедуре банкротства. Ограничения, связанные с указанным предполагаемым использованием результатов оценки: результаты оценки можно использовать только для указанного предполагаемого назначения оценки. Использование результатов отчета по иному назначению неправомерно.

Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

2.7. Вид стоимости

В соответствии с договором в настоящем отчете подлежит определению рыночная стоимость Объекта оценки.

Для целей настоящего Отчета понятие рыночная стоимость соответствует определению, данному в ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где:

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Данное определение рыночной стоимости корреспондируется с рекомендациями Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee -IVSC) в редакции 2003 г. (МСО-2003).

Рыночная стоимость определялась в соответствии с Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297; Федеральным Стандартом Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298; Федеральным Стандартом Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298; Федеральным Стандартом Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

2.8. Дата оценки (дата определения стоимости)

Дата оценки – 30 мая 2016 года.

2.9. Срок проведения оценки

Срок проведения оценки – с 30 по 31 мая 2016 года.

2.10. Дата составления отчёта и его порядковый номер

Дата составления отчёта об оценке – 31 мая 2016 года.

Порядковый номер Отчета № 300516-1

2.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки:

1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав:

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Форма отчета: Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

2.12. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Сторонние организации и специалисты не привлекались.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике – юридическом лице представлены ниже:

Общество с ограниченной ответственностью "БАГИРА Лтд".

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037725015547, дата присвоения 24.03.2003 г.

ИНН/КПП: 7725229930 / 772501001.

Местонахождение: г. Москва, ул. Автозаводская, д.7, корп.2

3.2. Сведения об Оценщике

Сведения об оценщике – индивидуальном предпринимателе приведены ниже:

Индивидуальный предприниматель: ИП «Шкуратовский Павел Григорьевич»

Адрес: 111672 г. Москва, ул. Новокосинская д. 47, оф. 292.

Паспорт 45 09 725181, выдан отделением по району Новокосино ОУФМС России по г.Москве в ВАО 26.08.2008г. кп 770-055.

Шкуратовский Павел Григорьевич – действительный член Российского Общества Оценщиков (сертификат № 09М-03773 от 28.09.2004), Диплом, о профессиональной переподготовке ПП № 426968 от 24.12.2003 по специальности «оценка бизнеса», выданный Московским государственным техническим университетом «МАМИ».

Стаж работы в области оценки - с 2004г.

Шкуратовский Павел Григорьевич – член СРО РОО г. Москва, регистрационный №000313

Гражданская ответственность оценщика застрахована: страховой полис №ГО-ОЦ2000/16 выдан АО Страховая компания «Инвестиции и финансы». Срок действия полиса с 01 апреля 2016г. по 31 марта 2017г. Страховая сумма 15 000 000 руб.

3.3. Квалификация Оценщика

Специалисты, выполнившие настоящую работу, имеют соответствующее профессиональное образование и практический опыт работы в области оценки собственности.

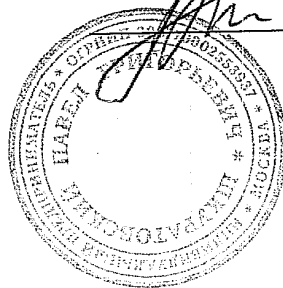
Копии документов, подтверждающих квалификацию исполнителей, находятся в приложении.

3.4. Заявление о соответствии (сертификат качества оценки)

Настоящим удостоверяется, что:

1. Факты, изложенные в работе, верны и соответствуют действительности.
2. Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и представляют собой наши личные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящей работы, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. Также мы не состоим в родстве, не имеем личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта или намеревающимся совершить с ним сделку.
4. Оплата услуг Оценщика не связана с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как с выполнением работ по данному отчету.

Оценщик



Шкуратовский П.Г.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

4.1. Допущения и ограничительные условия

Настоящая работа выполнена при следующих допущениях, ограничениях и условиях, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.

3. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

4. Представленный объект, оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

5. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете, исключительно в целях помощи пользователю визуально представить себе описываемый объект.

6. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности: за изменение экономических, социальных, физических факторов; за изменения федерального и местного законодательства; за наличие документов по объекту оценки, не предоставленных Заказчиком на дату составления отчета, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

7. Информация, полученная от сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности.

8. В своих действиях мы поступали как независимые эксперты-оценщики. Размер нашего вознаграждения не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.

9. Оценщик исходил из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

10. Подразумевается, что у оцениваемых объектов недвижимости и территории, на которой они расположены, не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить стоимость имущества. Оценщик не несет ответственности за наличие таких

недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки.

11. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

12. При проведении работ по оценке Оценщик исходил из достоверности информации, предоставленной Заказчиком об отсутствии на оцениваемый объект каких-либо разрешительных документов на изменение назначения земельного участка, проектов его застройки и инвестиционных проектов по вовлечению его в хозяйственный оборот.

13. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

14. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Данная работа или любая ее часть не могут использоваться Заказчиком или Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
2. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
3. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В ходе настоящей оценки использовались следующие стандарты оценки:

- Федеральный Стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297;
- Федеральный Стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298;
- Федеральный Стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. Данные стандарты являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.
- Стандарты Российского общества оценщиков «Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)». Данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке имущества.
- Международные стандарты оценки. Данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации являются обязательными к применению для всех членов данной саморегулируемой организации.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень данных и документов, предоставленных Заказчиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществляется по разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, предоставленные Заказчиком;
- информация, находящаяся в открытом и свободном доступе, полученная от различных субъектов рынка.

Для проведения оценки Оценщиком использовались документы, предоставленные Заказчиком, в частности:

1. Свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 77-АП № 148674 от 20.11.2013 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 77 АБ № 293868 от 31.07.2003 г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права бланк серия 77-АН № 058405 от 28.10.2010 г.
4. Выписка из ЕГРП № 50/001/005/2015-25879 от 18.11.2015 г.
5. Разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства № RU77126000-008417 28.08.2013 г.
6. Разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства № RU77126000-010324 10.12.2014 г.
7. Экспликация помещений.
8. Сведения по объекту капитального строительства № 6936/10и-ПЗ.1

Использованные при проведении оценки рыночные данные и источники их получения:

При проведении настоящей оценки Оценщиком были использованы данные, представленные в сети Internet на WWW-серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, методические пособия и другие источники, в частности:

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

Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) <http://www.gks.ru>;

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

База данных ЦИАН <http://www.cian.ru/>;

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 14, 2014» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

И другие.

Данные, использованные при проведении оценки, с указанием конкретных источников их получения указаны в соответствующих разделах Отчета и Приложении к нему.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы по адресу: ул. Автозаводская, вл.7, корп.2.

Южный административный округ (ЮАО)³ — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 760 813 чел. (2015). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

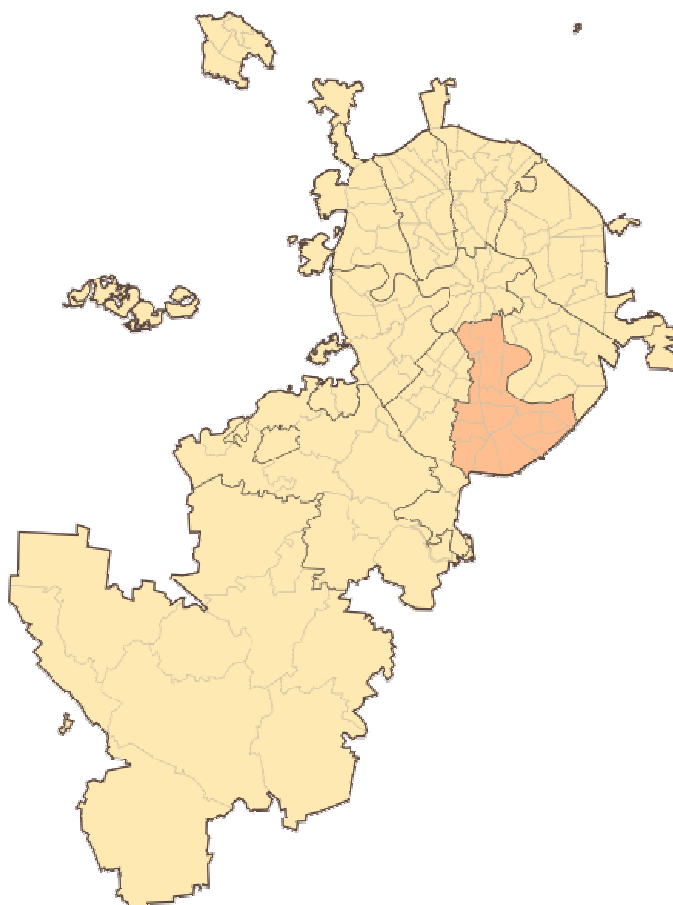


Рисунок 1. Местоположение ЮАО на схеме г. Москвы

³ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Южный_административный_округ

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии.

В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 — окружного, 15 — городского, 17 — федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников.

В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них — 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры — финансируются из городского бюджета.

На территории округа размещено 1803 спортивных объектов, в том числе: бассейнов — 11 (6 системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы), мини-бассейнов в детских садах — 76, стадионов — 21, спортивных залов — 288, спортивных площадок — 481, 1 горнолыжная база, Московский центр боевых искусств, конноспортивный комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов.

Южный округ — лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек. В ЮАО в последние годы уделяется большое внимание развитию научно-технического потенциала институтов и предприятий, многие из которых являются флагманами в своих отраслях. Разработки наших ученых, а также проекты малых инновационных предприятий — технопарк МИФИ, НПО «Итэлма», ООО «НТЦ ЕВРААС», ООО «ОРТЕЗ», ООО ПФ «Логос» — стали визитной карточкой Южного округа не только в России, но и за рубежом. В округе ведется грандиозный эксперимент по реорганизации промзон. Убыточные предприятия уступают место наукоемким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем станут ядром столичной промышленности. На высвобождаемых территориях строится жилье и социально значимые объекты. Развитие экономических и культурных связей, обмен опытом работы учреждений образования, здравоохранения и социальной сферы — важные составляющие программы регионального сотрудничества и международных связей Южного округа.

Даниловский район⁴ — район в Южном административном округе города Москвы, которому соответствует внутригородское муниципальное образование «Даниловское».

Значительная часть района занята промышленными предприятиями, крупнейшее из которых — ЗИЛ. Единственный район Москвы, располагающийся на обоих берегах Москва-реки.

До 1991 года территория современного Даниловского района входила в состав Пролетарского и Москворецкого районов Москвы. В 1991 году в Москве была проведена административная реформа, в ходе которой были созданы административные и муниципальные округа. Так временные муниципальные округа «Симоновский», «Павелецкий» и «Даниловский» были организованы в составе Южного административного округа Москвы.

⁴ Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Даниловский_район_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Даниловский_район_(Москва))

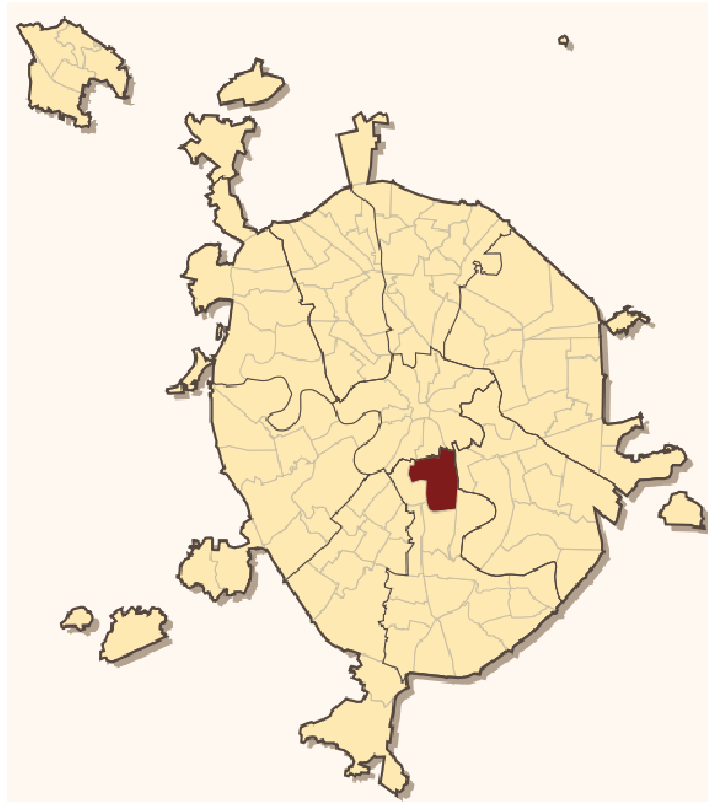


Рисунок 2. Местоположение Даниловского района на схеме г. Москвы

В состав муниципальных округов входила только территория, застроенная жилыми домами и социальными объектами. Территория многочисленных промышленных предприятий в их состав не входила.

24 мая 1995 года муниципальные округа «Павелецкий» и «Симоновский» были включены в состав муниципального округа «Даниловский», который после принятия 5 июля 1995 года закона «О территориальном делении города Москвы» получил статус района Москвы и сохранил прежнее название — «Даниловский».

В 2002 году Даниловский район включил в себя также ТEOC «Зил» и приобрёл свои современные границы.

Даниловский район граничит с районами «Замоскворечье», «Донской», «Нагатино-Садовники», «Южнопортовый», «Таганский» и «Нагатинский Затон».

Местоположение объекта оценки отражено на нижеследующих рисунках (использованы сведения ООО «Яндекс»© и Публичной кадастровой карты⁵)

⁵ Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

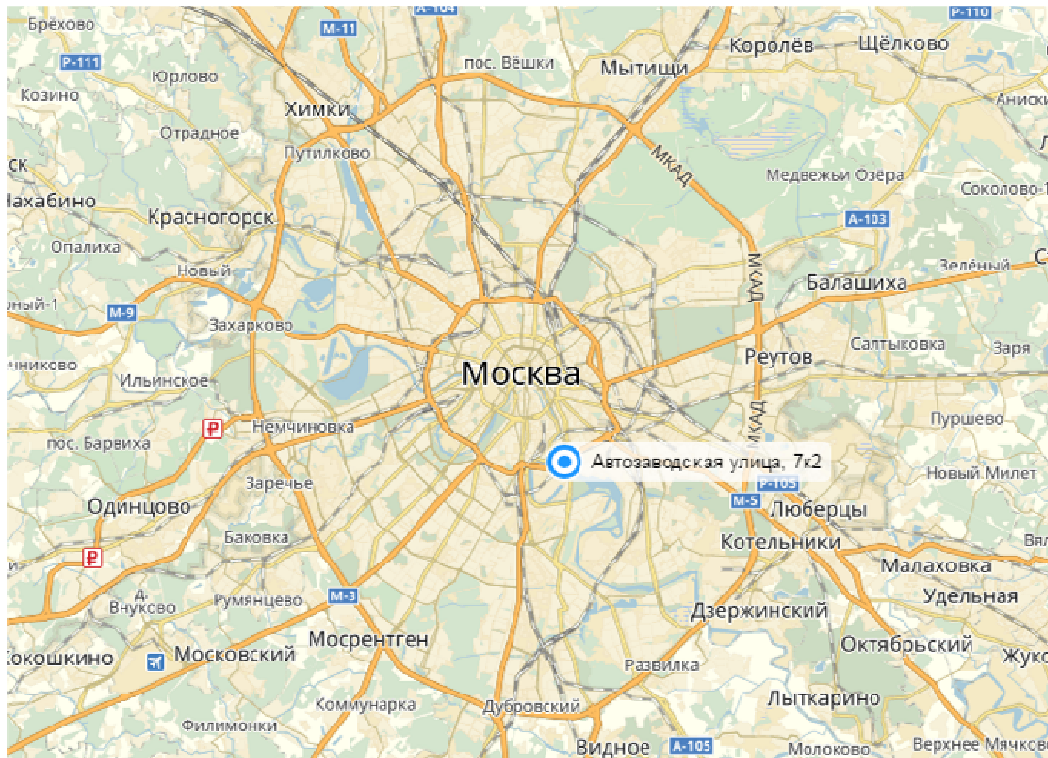


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на схеме города Москвы

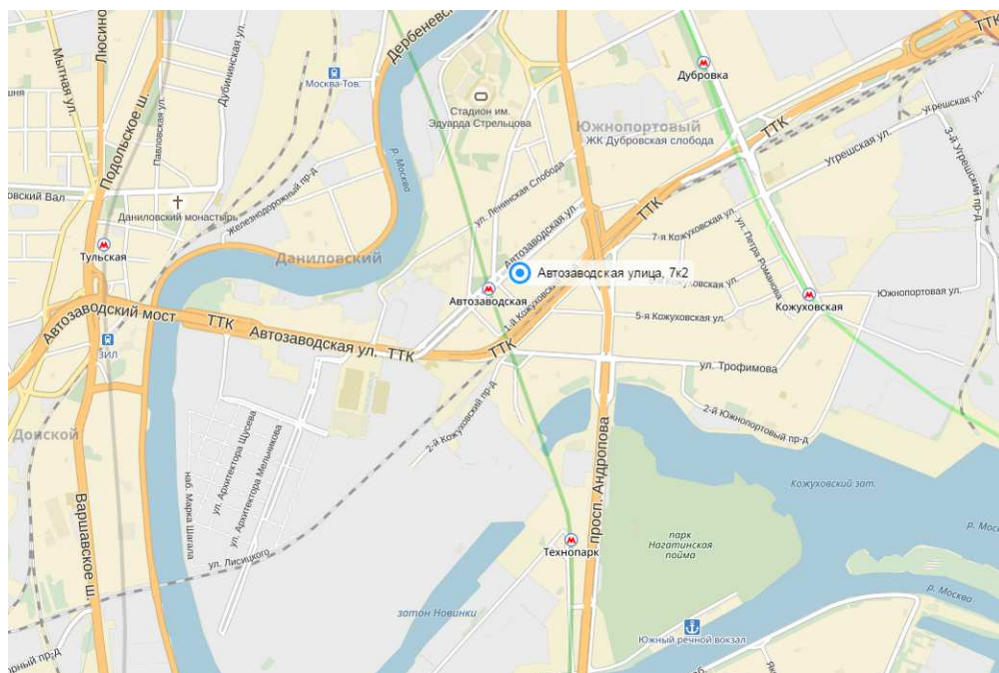


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки на схеме Даниловского района

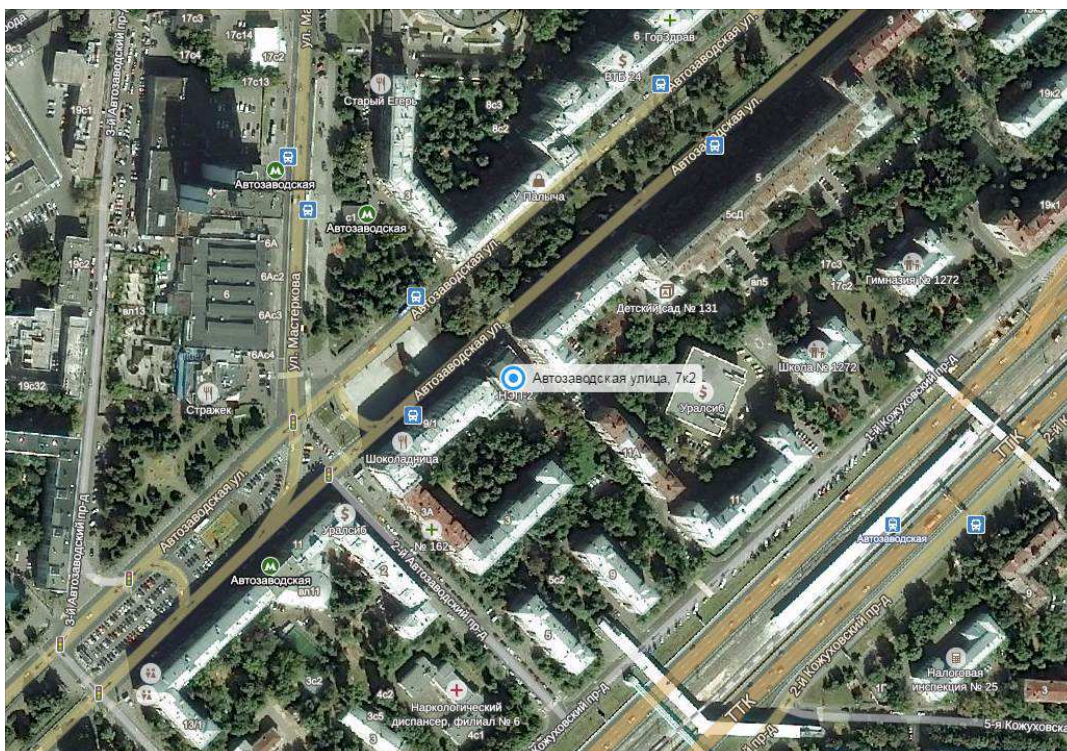


Рисунок 5. Ближайшее окружение объекта оценки

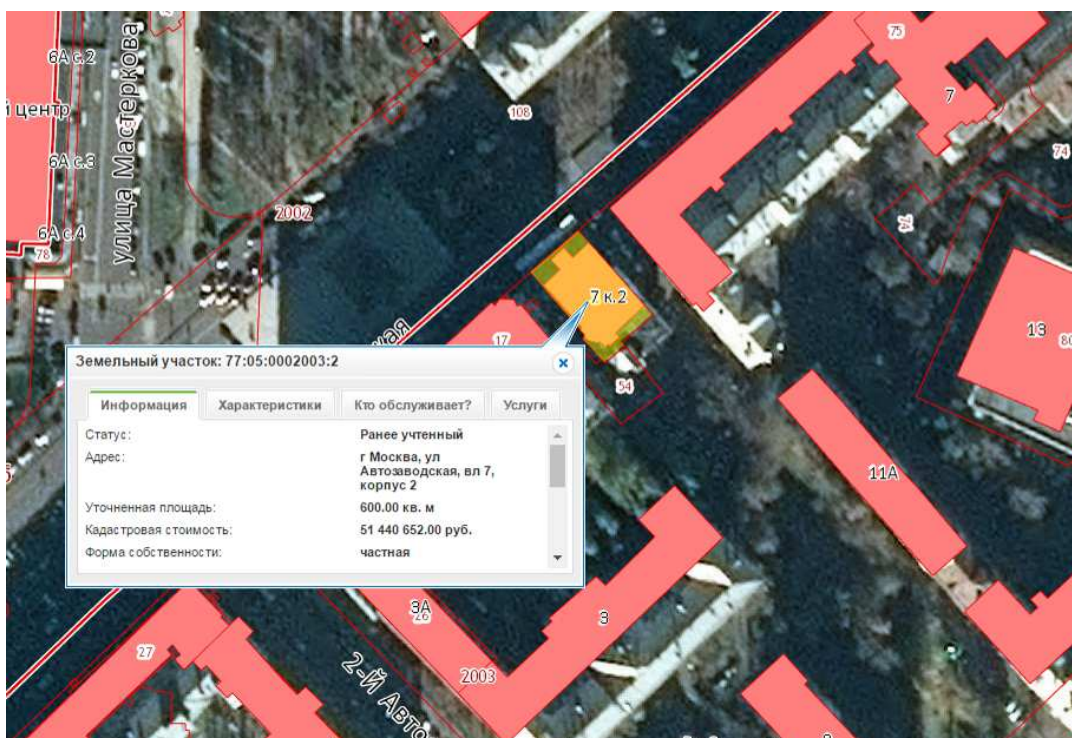


Рисунок 6. Земельный участок, входящий в состав объекта оценки, на схеме публичной кадастровой карты

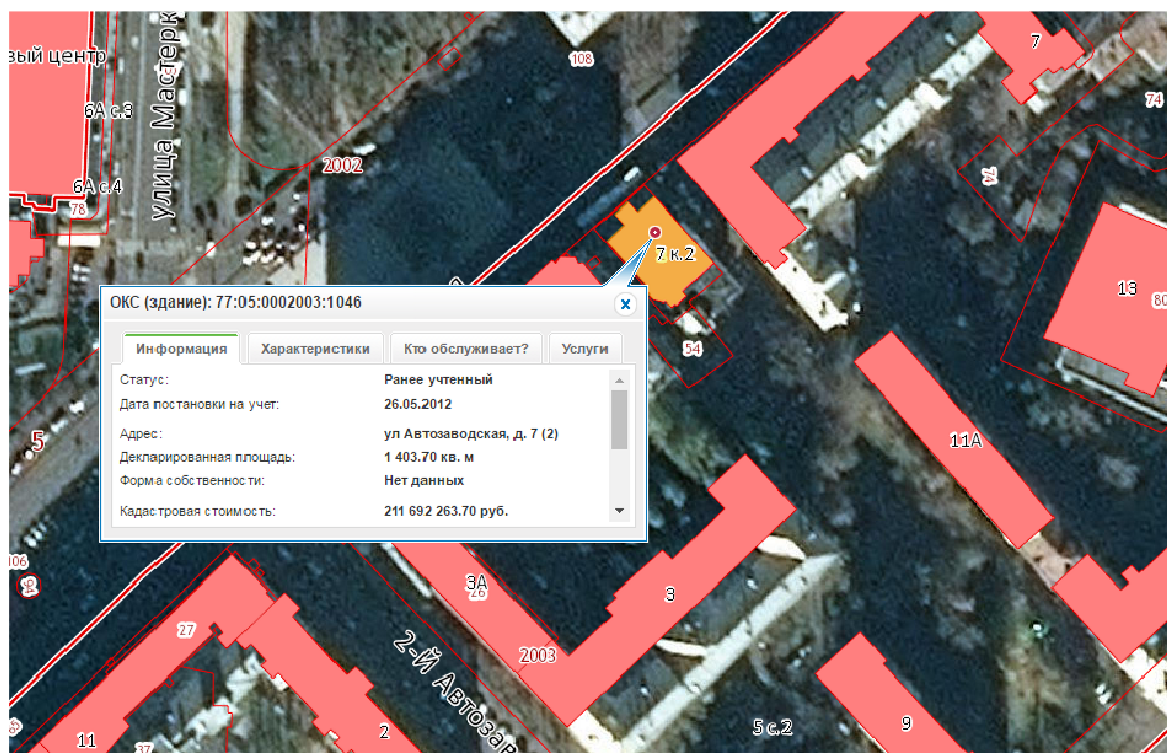


Рисунок 7. OKS, входящий в состав объекта оценки, на схеме публичной кадастровой карты

Оцениваемый объект расположен на первой линии Автозаводской улицы в непосредственной близости от крупных автомагистралей: Третьего транспортного кольца (250 м) и ул. Велозаводской (500 м). С северо-запада участок ограничен ул. Автозаводской, с северо-востока и юго-востока фронтом фасадов 11-ти, 10-и этажных домов, с юго-востока внутривортовой территорией, протянувшейся до 1-ого Кожуховского проезда.

Удаленность от центра города Москвы составляет 6 км. Объект характеризуется отличной доступностью, как с точки зрения личного автотранспорта, так и общественного. Ближайшая станция метрополитена Автозаводская расположена в 190 м. Окружение представлено преимущественно жилой и коммерческой застройкой торгового назначения.

Ближайшее окружение объекта оценки представлено на рисунках ниже.

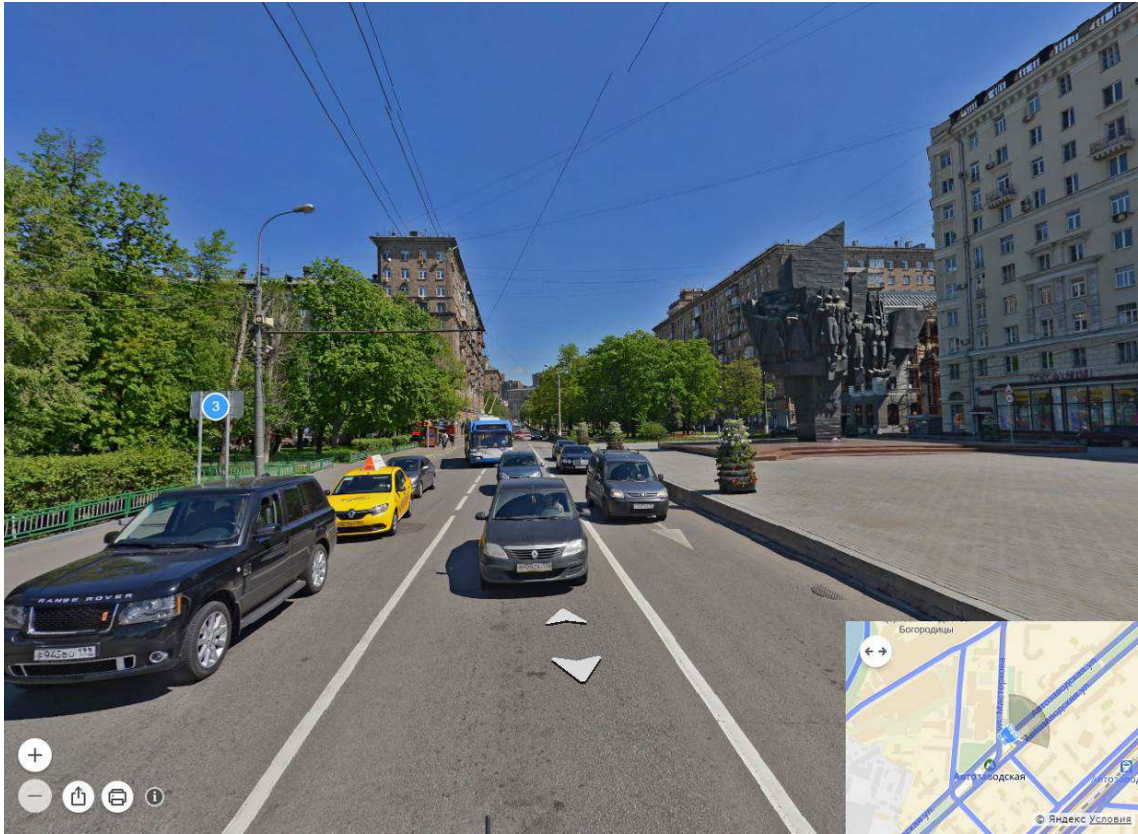


Рисунок 8. Ближайшее окружение объекта оценки

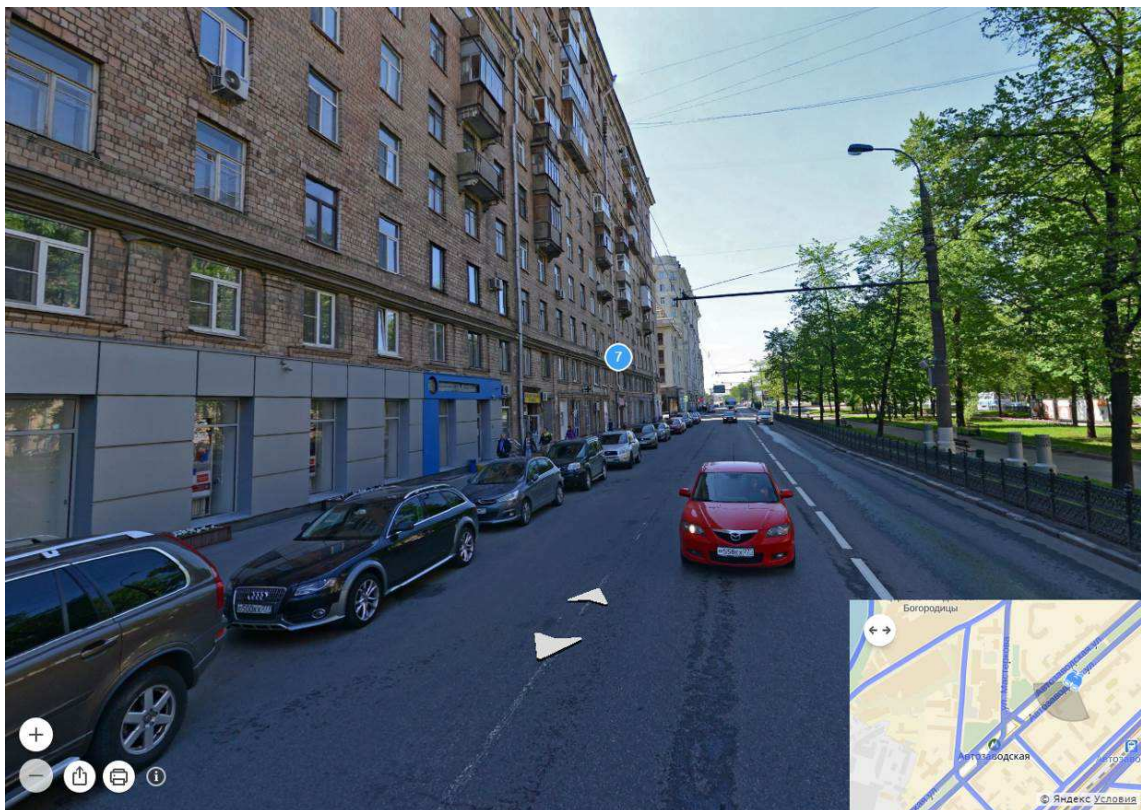


Рисунок 9. Ближайшее окружение объекта оценки

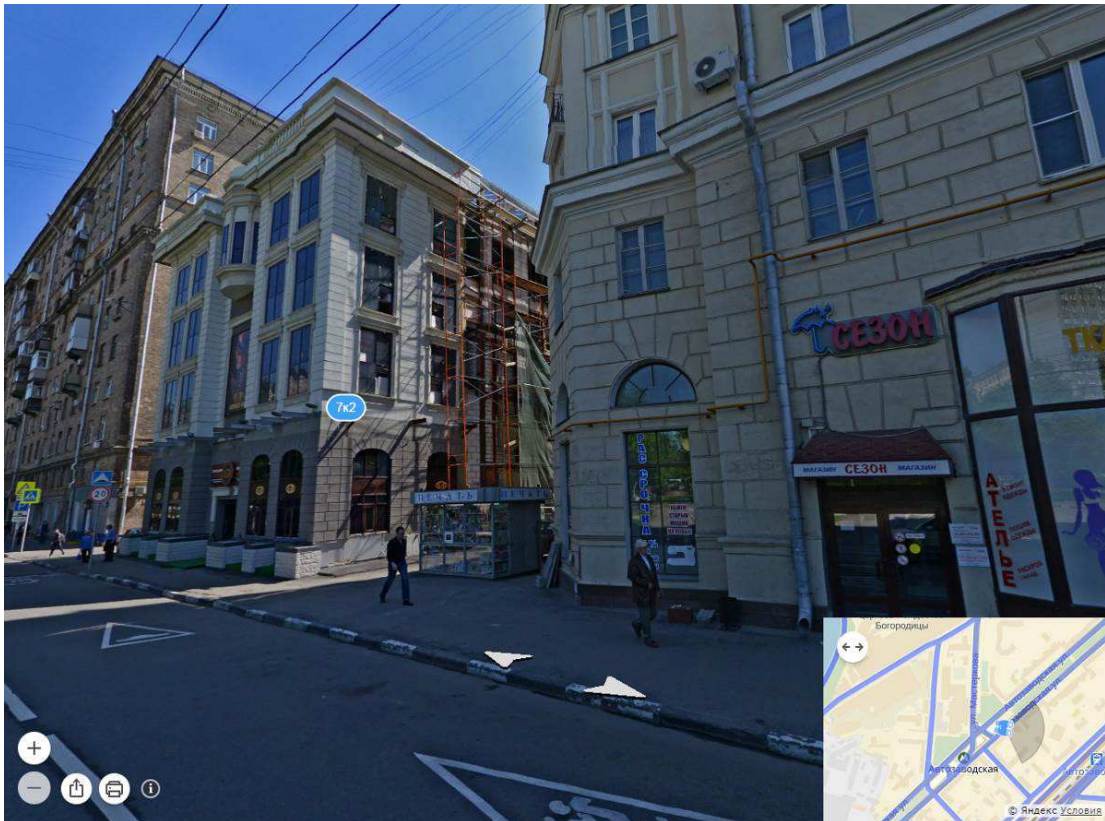


Рисунок 10. Ближайшее окружение объекта оценки

Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки

В соответствии с договором в данном отчете оценке подлежит право собственности на единый объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2., состоящий из:

- Объекта капитального строительства (здания гостиницы 2* с клубно-досуговыми помещениями) общей площадью 3 976,1 кв.м;
- Земельного участка общей площадью 600 кв.м, кадастровый номер: 77:05:0002003:2.

Земельный участок принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью "БАГИРА Лтд" на праве собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 77-АП № 148674 от 20.11.2013 г. (см. Приложение 14.3).

Объект капитального строительства принадлежит ООО "БАГИРА Лтд" на праве собственности согласно Свидетельствам о государственной регистрации права бланк серии 77 АБ № 293868 от 31.07.2003 г. и бланк серии 77-АН № 058405 от 28.10.2010 г.

По состоянию на дату оценки ОКС находится на завершающей стадии реконструкции (внутренние отделочные работы) согласно Разрешениям на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства № RU77126000-008417 28.08.2013 г. и № RU77126000-010324 10.12.2014 г. (см. Приложение 14.3). В данный момент производится регистрация прав на здание в полном объеме по результатам проведенной реконструкции. Настоящая

оценка исходит из допущения о наличии права собственности на оцениваемый ОКС.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Информация о наличии обременений, связанных с объектом оценки, Заказчиком не предоставлена.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права, предоставленным Заказчиком (см. п. 6.1.), ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объектом оценки является единый объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2, состоящий из:

- Объекта капитального строительства (здания гостиницы 2* с клубно-досуговыми помещениями) общей площадью 3 976,1 кв.м;
- Земельного участка общей площадью 600 кв.м, кадастровый номер: 77:05:0002003:2.

Объект оценки имеет следующие характеристики, отраженные в таблицах ниже:

Таблица 4

Характеристики ОКС, входящего в состав объекта оценки

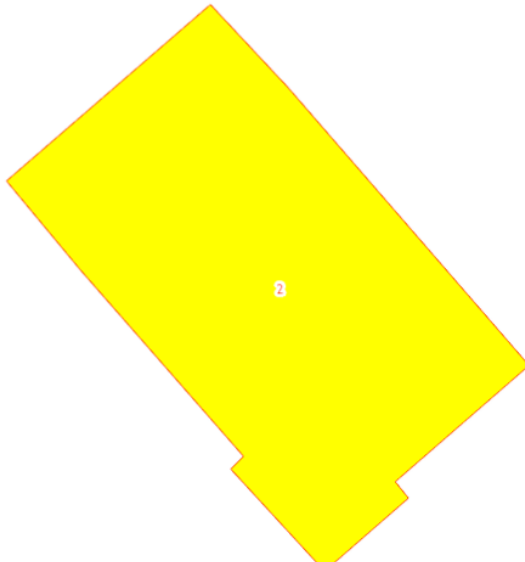
№ п/п	Показатель, ед.изм.	Значение
1	Наименование здания / сооружения	ОКС (здание гостиницы 2* с клубно-досуговыми помещениями)
2	Адрес	Московская область, г.Реутов, ул.Октября, д.3-А
3	Общая площадь, кв.м	3 976,1 ⁶
4	Строительный объем, куб.м	17 996,8
5	Год постройки	Объект не завершен строительством
6	Количество этажей	6 с подвалом и техчердаком
7	Субъект права	ООО "БАГИРА Лтд"

⁶ Общая площадь и строительный объем указаны по данным Сведений по ОКС, предоставленных Заказчиком (см. Приложения).

8	Имущественные права на здание	По состоянию на дату оценки ОКС находится на завершающей стадии реконструкции ⁷ (внутренние отделочные работы). В данный момент производится регистрация прав на здание в полном объеме по результатам проведенной реконструкции. Настоящая оценка исходит из допущения о наличии права собственности на оцениваемый ОКС.
9	Инженерное обеспечение	Все коммуникации (электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, гор. водоснаб., вентиляция)
10	Наличие парковки	Парковка на прилегающей территории
11	Состояние здания и внутренней отделки помещений	1,2 этажи и подвал с отделкой в рабочем состоянии; 3-6 этажи под отделку

Таблица 5

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Показатель, ед.изм.	Значение
1	Наименование	Земельный участок
2	Местоположение	г. Москва, ул. Автозаводская, вл.7, корп.2
3	Субъект права	ООО "БАГИРА Лтд"
4	Вид права	Собственность
5	Категория участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)
6	ВРИ	Участки размещения торгово-бытовых объектов
7	Кадастровый номер	77:05:0002003:2
8	Площадь земельного участка, кв.м	600
9	Кадастровая стоимость участка по данным http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ , руб.	51 440 652,00
10	Конфигурация земельного участка	<p>Земельный участок представляет собой почти правильный прямоугольник:</p> 

⁷ согласно Разрешениям на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства № RU77126000-008417 28.08.2013 г. и № RU77126000-010324 10.12.2014 г. (см. Приложение 14.3).

Основные технико-экономические показатели объекта оценки

Площадь участка - 600 кв.м.

Площадь застройки - 592 кв.м.

Высота здания от нуля до верха кровли – 23,050 м

Количество этажей - 6 с подвалом и техчердаком

Высота здания от отметки проезда до подоконника окна верхнего этажа – 20.160 м

Общая площадь здания -3976,1 кв.м. в том числе:

Общая площадь надземной части – 3472,4 кв.м. в том числе в пристройке-810,5 кв.м.

Общая площадь подземной части – 503,7 кв.м. в том числе в пристройке-140,5 кв.м.

Общая площадь 6 этажа – 570,6 кв.м., в том числе в пристройке----128,6кв.м.

Общая площадь 5 этажа – 582,3 кв.м., в том числе в пристройке----140,3кв.м.

Общая площадь 4 этажа – 579,4 кв.м., в том числе в пристройке----137,4кв.м.

Общая площадь 3 этажа – 586,1 кв.м., в том числе в пристройке----137,5кв.м.

Общая площадь 2 этажа – 586,1 кв.м., в том числе в пристройке----137,5кв.м.

Общая площадь 1 этажа – 567,9 кв.м., в том числе в пристройке----129,4кв.м.

Строительный объем – 15984куб.м (надземный) – 2012,8куб.м (подземный) - 17996,8куб.м (всего)

Количество гостиничных номеров – 45

Количество проживающих в гостинице– 90чел.

Ресторан на 1 этаже и клубные помещения с биллиардной на 9 столов и барами с количеством мест – менее 200 и с количеством блюд в сутки не более 6000 на 2-ом и 3-ем этаже.

Степень огнестойкости здания - II

Класс конструктивной пожарной опасности - С1

Для наземных этажей имеются две эвакуационные лестничные клетки типа Н2 - с подпором воздуха на лестничную клетку при пожаре с пожарными шкафами на каждом этаже. Обе эвакуационные лестницы освещаются естественным светом.

Для эвакуации из подвала предусмотрены 2 лестницы и люки с наружными лестницами в приямках.

Из эвакуационных коридоров подвала и гостиничных этажей предусмотрено дымоудаление

Из помещений смежных с лестницами с подпором воздуха, также предусмотрено дымоудаление

Сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии

- отопление - 97,218 кВт;

- вентиляция - 65,5 кВт;

- количество тепла на приготовление горячей воды - 258044 ккал/час;

- электроэнергия: установленная мощность - 400 кВт, расчетная - 288,9 кВт;

- водоснабжение - 40,1 м3/сут, в т.ч. 0,51 м3/сут - на полив и 23,47 м3/сут - гор. вода;

- водоотведение - 63,57 м3/сут;

- расход воды на внутреннее пожаротушение - 2,5 л/сек;

- расход воды на наружное пожаротушение - 20 л/сек.

Наружная отделка

Наружная отделка фасадов предусматривается тонкой штукатуркой по жестким минераловатным плитам с декоративными элементами из стеклофибробетона и навесными витражными конструкциями.

Вся предлагаемая отделка фасадов выполняется из негорючих материалов.

Все сохраняемые фасады реконструируются с дополнением новых конструкций и сохранением несущей основы.

Заполнения оконных и дверных проемов сохраняемых фасадов заменяются на новые согласно проекту. Летняя веранда на первом этаже ограждается раздвижными витражами безрамного остекления.

Основная кровля здания выполняется по несущим металлическим конструкциям (балки, фермы), двухскатная негорючая, фальцевая стальная. Над лифтовым холлом кровля выполняется в инверсионном варианте с покрытием противопожарной армированной стяжкой и плиткой для эвакуационных проходов шириной не менее 1,5 м.

Внутренняя отделка

Полы

Технические помещения – бетонные, керамическая плитка, керамогранит.

Вестибюли, тамбуры входов, столовая – мрамор, керамогранит.

Кухня, раздевалки, санузлы – керамическая плитка.

Рекреации гостиничных этажей, гостиничные номера – ковровое покрытие.

Подсобные и служебные помещения – технический линолеум.

Рекреации, бильярдные – ковровое покрытие.

Обеденные залы и другие помещения, существующие и реставрируемые – трудногорючие покрытия.

Двери незадымляемых лестничных клеток имеют предел огнестойкости не менее 1 ч.

Стены

Вестибюли, рекреации, эвакуационные лестницы, тамбуры, туалеты, служебные и технические помещения – штукатурка по выровненной поверхности и водоэмульсионная окраска.

Номера, коридоры, административные помещения – водоэмульсионная окраска по гипсокартонным перегородкам.

Потолки

Лестницы, вестибюли, технические помещения – высококачественная штукатурка под водоэмульсионную окраску.

Обеденные залы, коридоры, санузлы, гостиничные, служебные помещения – гипсокартонные подшивные потолки по стальному каркасу под водоэмульсионную окраску.

Осмотр объекта оценки

Объект оценки был осмотрен 30 мая 2016 г.

Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки ОКС находится на завершающей стадии реконструкции (внутренние отделочные работы). Помещения, готовые к эксплуатации (1,2 этажи и подвал), используются по прямому назначению – в качестве помещений предприятий общественного питания и культурно-досуговой группы (бар и помещение для игры в бильярд), а также вспомогательных помещений цеха кафе и административно-бытовых и служебных помещений.

Ниже в таблице представлен расчёт доли площадей, внутренняя отделка которых завершена, и доли площадей, требующих завершения отделки.

№ п/п	Наименование этажа	Площадь, кв.м	Доля части здания в общей площади ОКС
1	ОКС в целом	3 976,1	
2	Помещения, готовые к эксплуатации (1,2 этажи и подвал с отделкой)	1 657,7	42%
3	Помещения под отделку (3-6 этажи)	2 318,4	58%
4	Итого:	3 976,10	100%

По завершении реконструкции (отделки) остальные этажи также планируется использовать по своему прямому назначению: для размещения гостиницы с помещениями культурно-досуговой группы.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, кроме описанных выше, существенно влияющие на его стоимость, в ходе анализа предоставленной Заказчиком документации не выявлены.

Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки, приведены на рисунках ниже.