



О Т Ч Е Т № 44/15-И

**об оценке 100%-ного пакета акций
ОАО «Мособлфильм»**

109469 г. Москва, Перервинский бульвар, д.14, корп.2, пом.11, ком. 3 + 7 (495) 740 29 73

e-mail: 1@expert - appraisal.ru

+ 7 (985) 22642 95

Дата оценки: 08 июня 2015 года

Дата составления отчета: 28 сентября 2015 года

**Заказчик: Открытое акционерное общество «Московская област-
ная инвестиционная трастовая компания»**

Москва, 2015 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
5.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
5.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
5.4. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	15
7.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	17
7.3. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
8.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
8.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	22
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ	26
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	29
8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	29
8.6. УЧЕТ СТЕПЕНИ КОНТРОЛЯ И ЛИКВИДНОСТИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОЙ ДОЛИ	30
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	36
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	37
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ, СТОЯЩЕЙ НА БАЛАНСЕ ОАО «МОСОБЛФИЛЬМ».....	38
11.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ	

НЕДВИЖИМОСТИ	38
11.1.1. Сведения об имущественных правах на объекты недвижимости.....	38
11.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектами недвижимости.....	38
11.1.3. Сведения о физических свойствах объектов недвижимости	40
11.1.4. Сведения об износе и устареваниях объектов недвижимости	51
11.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов недвижимости.....	51
11.1.6. Информация о текущем использовании объектов недвижимости	51
11.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам недвижимости, существенно влияющие на их стоимость	51
11.1.8. Сведения о балансовой стоимости объектов недвижимости.....	52
11.1.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов недвижимости.....	52
11.1.10. Иная информация, существенная для определения стоимости объектов недвижимости	52
11.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
11.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	52
11.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	53
11.4.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	53
11.4.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов.....	53

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

100%-ный пакет акций ОАО «Мособлфильм»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода

Обоснован отказ от применения доходного подхода

Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода

Обоснован отказ от применения сравнительного подхода

Результат оценки, полученный при применении затратного подхода

45 893 000 рублей

Итоговая величина стоимости объекта оценки: 45 893 000 рублей

Порядковый номер отчета: 44/15-И

Дата составления отчета: 28.09.2015 года

Основание для проведения оценки: Договор №44/15 на предоставление услуг по оценке от 08.06.2015 года

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. и Федеральных стандартов оценки.

Обращаем внимание, что данное заключение не является отчетом об оценке, а лишь предвещает его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей.

Генеральный директор



Ефимов И.В.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	100%-ный пакет акций ОАО «Мособлфильм»
Имущественные права на объект оценки:	право собственности Право собственности [Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209] включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе 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.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для принятия управленческих решений. Результат оценки может быть использован только для целей и задач, определенных в задании на оценку.
Вид стоимости:	рыночная стоимость Рыночная стоимость [ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 2] – 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: <ul style="list-style-type: none">• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;• объект оценки представлен на 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.
Дата оценки:	08.06.2015 года
Срок проведения оценки:	08.06.2015г.-28.09.2015г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание конструктивных элементов и технического состояния транспортного средства проводится оценщиком исключительно на основании технических документов или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
5. В соответствии со статьей 12 ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»: «Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленная по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ или в судебном порядке не установлено иное».
6. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект оценки. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
7. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объектов недвижимости. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.
8. От оценщика не требуется приводить в отчете об оценке суждение и сведения о вероятном интервале стоимости объектов недвижимости.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма:	Открытое акционерное общество
Полное наименование:	Открытое акционерное общество «Московская областная инвестиционная трастовая компания»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1025001103489
Дата присвоения ОГРН:	29.11.2002
Место нахождения:	141800, МО, г. Дмитров, Торговая площадь, д.1, оф. 127

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия, имя, отчество:	Ефимов Игорь Владимирович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606261, выдан 25.04.03 г. ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова» свидетельство о повышении квалификации рег.№ 472-6С, выдано 12.07.06 г. ГОУ «Государственной академии промышленного менеджмента им.Пастухова» свидетельство о повышении квалификации рег.№ 10789, выдано 07.10.09 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков», рег. № 1170 от 07.03.2014г., г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №0993R/776/90083/4, действующий с 01.01.2015г. по 31.12.2015г., размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 25 апреля 2003 года.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью
- *Организационно-правовая форма:* Общество с ограниченной ответственностью
- *Полное наименование:* «Эксперт»
1047796407834
- *ОГРН:* 08.06.2004 г.
- *Дата присвоения ОГРН:* 109469 г. Москва, Перервинский бульвар, д.14,
- *Место нахождения:* корп.2, пом.П, ком. 3, телефон: +7 (495) 226-42-95

Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по страховому Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности (Полис №0993R/776/91001/5, страхователь ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 30 000 000 рублей (Тридцать миллионов) рублей, срок действия 01.01.2015 года – 31.12.2015 года)

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

Не привлекались

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание конструктивных элементов и технического состояния транспортного средства проводится оценщиком исключительно на основании технических документов или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

5. В соответствии со статьей 12 ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»: «Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленная по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ или в судебном порядке не установлено иное».

6. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект оценки. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.

7. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объектов недвижимости. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.

8. От оценщика не требуется приводить в отчете об оценке суждение и сведения о вероятном интервале стоимости объектов недвижимости.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 года №611.

5.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 года №611.

5.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО-7, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке недвижимости, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

5.4. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом НП «МСО», Протокол № 15 от 07.06.2012 г.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения об имущественных правах на объект оценки

Табл. 1 Структура акционерного капитала компании

Наименование акционера	Адресные ориентиры Акционера	Пакет акций, %	Номинальная стоимость доли, руб.
ОАО «Мособлтрастинвест»	г. Москва, пер. Черкасский Б., д. 2/10	100,00%	150 000 000,00

Источник: данные заказчика

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В ОАО «Мособлтрастинвест» введено конкурсное производство. Сведения о правовых ограничениях на использование объекта оценки не выявлены.

Сведения о физических свойствах объекта оценки

Физические свойства объекта оценки не выявлены

Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Износ и устаревания объекта оценки не выявлены

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены

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

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

Описание ОАО «Мособлфильм»

Табл. 2 Структура акционерного капитала компании

Форма ценных бумаг:	Именные бездокументарные акции
Категория акций:	Обыкновенные
Государственный регистрационный номер:	1-01-12031-А, присвоен выпуску акций распоряжениями Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе от 09.04.2007 г.
Количество акций в составе объекта оценки:	150 000 штук

Номинальная стоимость акции:	1 000 (одна тысяча) рублей
Номинальная стоимость 100%-го пакета акций	150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей
Данные об акционерах:	Открытое акционерное общество «Московская областная инвестиционная трастовая компания» (ОГРН 1025001103489, ИНН/КПП 5007036559 / 500701001) – доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества – 100%.
Краткие сведения об эмитенте	
Полное официальное наименование Общества на русском языке:	Открытое акционерное общество «Мособлфильм»
Сокращенное официальное наименование на русском языке:	ОАО «Мособлфильм»
Место нахождения:	141014, Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, город Мытищи, 1-й Красноармейский переулок, дом 7, офис 32
Сведения о государственной регистрации	ОГРН 1065029013818 от 03.02.2006 г. (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 012618314)
ИНН / КПП	5029088991/502901001
Основные виды деятельности:	Код ОКВЭД 92.11 (Производство фильмов) На дату оценки ОАО «Мособлфильм» деятельности не вело.
Устав общества	Устав ОАО «Мособлфильм» утверждён в новой редакции решением единственного акционера 30 ноября 2010 г.
Данные об уставном капитале эмитента	Уставный капитал Общества по состоянию на дату оценки в полном соответствии с оплаченными акциями составляет 150 000 000 руб. (сто пятьдесят миллионов) рублей.
Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента	Органами управления Общества являются: – общее собрание акционеров; – единоличный исполнительный орган (генеральный директор). В случае назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все функции по управлению делами Общества. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется Ревизором. Компетенция органов управления определена Уставом общества и ФЗ «Об акционерных обществах».
Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента:	Решения о распределении и выплате дивидендов на собраниях акционеров ОАО «Мособлфильм» в 2012 – 2014 гг. не принималось.
Дочерние и зависимые общества	Дочерних и зависимых обществ предприятие не имеет

Источник: данные заказчика

Открытое акционерное общество «Мособлфильм» было создано 03.02.2006 г. в Московской области Мытищинского района, г. Мытищи с целью получения прибыли. Общество обладает универсальной правоспособностью, может заниматься любыми незапрещенными видами деятельности. Основным видом деятельности предприятия обозначено Производство фильмов.

ОАО «Мособлфильм» основано «Мособлтрастинвест» (гос. компанией на 100% принадлежащей министерству имущественных отношений Московской области) для реализации программы «Создание и развитие сети кинокультурных центров Подмосковья на 2005-2008 годы». В рамках указанной программы предполагалось выкупить и реконструировать 50 муниципальных кинотеатров. Реализовать план у компании не получилось, в т.ч. и из-за отказа глав администраций районов продавать кинотеатры¹.

На дату оценки из объектов недвижимости на балансе ОАО «Мособлфильм» числится три нежилых здания (бывших кинотеатра) в городах Пушкино, Рошаль, Луховицы и два земельных участка, оформленных в собственность в г. Луховицы (4370 кв. м, разрешенное использование – под размещение нежилого здания) и г. Пушкино (4860 кв. м, разрешенное использование - для размещения культурно-досугового центра). Все здания находятся в неудовлетворительном состоянии.

На дату оценки Общество деятельности не осуществляло.

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Свидетельство о государственной регистрации права 50-НД №362401 от 23.11.2009 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК №473027 от 12.02.2015 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ №041838 от 30.01.2015 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-НД №362410 от 26.11.2009 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК №473028 от 12.02.2015 года;
- Бухгалтерская отчетность за 2014 год.

¹ http://www.zya.ru/article/article_1396_3.asp

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ²

Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале - на 0,9%, в марте - на 0,8%, в апреле - на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4 процента. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства, как добывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года.

В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (рост производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале - на 1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад промышленного производства в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых - 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах - 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9% (в апреле - рост на 1,0%).

Наибольший вклад в падение вносят отрасли инвестиционного спроса. В отраслях потребительского спроса и промежуточного спроса динамика неоднородна.

В отраслях промежуточного спроса в мае продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий. После роста в апреле сократилось производство кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; возобновился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в химическом производстве.

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

В отраслях машиностроительного комплекса продолжается сокращение в производстве машин и оборудования, в мае замедлилось снижение в производстве транспортных средств и оборудования,

²

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32>

после замедления снижения в апреле вновь продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года.

Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

Относительно стабильно в текущем году развивается сельское хозяйство. В январе-мае, по оценке Минэкономразвития России, сезонно очищенные темпы роста колеблются в пределах от -0,1 до 0,3 процента.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле).

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9 процента.

Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6 процента.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности - рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4 процента. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой - 8,3% (4,2% годом ранее).

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Таковые отсутствуют

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Таковые отсутствуют

7.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ³

Основными драйверами для российского рынка в июне обещают стать снижение котировок нефти и ослабление рубля. Негатива добавит продление санкций – несмотря на то, что речь идет о персональных санкциях, не слишком существенных с экономической точки зрения, их продление до января 2016 г. будет сигнализировать о высокой вероятности продления и финансовых санкций, срок действия которых истекает в конце июля. Также сохраняются риски, связанные с решением греческого вопроса и неопределенностью относительно сроков повышения ставок ФРС. В этих условиях мы рекомендуем сосредоточиться на бумагах не-нефтяных экспортеров. На наш взгляд наибольший интерес представляют акции НорНикеля (особенно учитывая потенциал роста цен на никель в результате сокращения профицита никеля на рынке – по данным Международной исследовательской группы по никелю (International Nickel Study Group, INSG) профицит никеля в мире в 1 кв. сократился на 25%), АЛРОСы, ВСМПО Ависма, ФосАгро, Акрона.

В июне-июле пройдут отсечки по дивидендам по большинству российских дивидендных бумаг (см. ст. 9). В ряде бумаг сохраняется потенциал преддивидендного роста – следует отметить префы Сургутнефтегаза (в пользу которых играет и ослабление рубля), акции М.Видео, Э.ОН Россия, МТС, префы Башнефти, Ростелекома и Татнефти.

7.3. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Основным активом компании являются объекты недвижимости, но так как в процессе оценки будет выяснено, что объекты капитального строительства в данном случае будут сноситься, то основным активом компании являются земельные массивы под объектами капитального строительства. Рынок данных объектов и будет рассмотрен в рамках данного отчета. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Оптовый рынок земельных участков

Рейтинг наиболее активных по числу сделок сегментов рынка выглядит так:

- земли поселений;
- промышленные земли;
- сельскохозяйственные земли.

В отношении стоимости наибольшие показатели удерживали две первые из названных категорий. При этом стоимость гектара промышленной земли могла даже превосходить, порой значительно, стоимость гектара земли для жилого строительства. Это зависело от качества участка, и, в первую очередь, его расположения. Участки, пригодные только под сельхоз- производство остаются самыми дешевыми с учетом их наименьшей последующей доходности.

Новой тенденцией на рынке оптовых продаж можно считать возросший интерес к землям промышленного назначения. Если считать, что земельный рынок (как и многие другие рынки) в определенной степени является индикатором состояния экономики, а их активность отражает успешность процесса выхода из кризиса, то обозначенный тренд можно рассматривать как вполне позитивный.

³ <http://veles-capital.ru/ru/Analytics/MonthlyReview/June-2015>

Тем более, что наибольшая часть покупок промышленных земель была связана не с диверсификацией бизнеса, а с развитием профильных сфер. Промышленные земли участники рынка, как известно, покупают под строительство складских, производственных помещений, офисов. Объемы приобретаемых площадей здесь варьируются от 1 до 30 га.

Для девелоперов, работающих в жилищной сфере, наиболее доходным проектом сегодня является проект малоэтажной застройки категории эконо-класса в 20 км от Москвы со стоимостью 1 кв.м 40-70 тыс. руб.

Период экспозиции объекта на рынке оптовых продаж ЗУ составлял в 2012 г. от 6 месяцев до 2 лет. В ходе подготовки сделки может происходить корректировка ценника в сторону, как увеличения, так и уменьшения. При оплате может применяться рассрочка на срок до полу-года, привязанная к этапности получения документов.

Еще одна черта современного земельного рынка Подмосковья - так называемый, локальный спрос, когда выбор участка связан с местонахождением компании, географией ее интересов, сформированных в ходе профессиональной деятельности. Примерно 65% покупок земли совершается с учетом такого фактора. Так, например, если офис компании находится в южной, юго-западной части Москвы (например, в районе проспекта Вернадского), а основные поставки сырья и развоз готовой продукции идут также по юго-западному направлению, то и территорию для размещения склада, производственного модуля, нового офиса компания будет искать на Минском, Киевском, Калужском направлениях.

Фактор локального спроса характерен и для розничного рынка. Причем, для розничного даже в большей степени: примерно 85% покупок совершается частными лицами с учетом проживания, основных направлений перемещения и т.п. Эта тенденция сложилась несколько лет назад, когда основным транспортом стал автомобиль, и она сохраняется.

Участков с подрядом в связи с меньшей популярностью такого продукта у покупателей было зафиксировано в качестве предложения вдвое меньше. Землеотводы вообще без инженерии, как предложение от девелоперов, на подмосковном рынке тоже присутствует, но в основном на границах области. И успешность таких проектов бывает разной.

Средний ценовой показатель и его динамику на розничном рынке объективно оценить сложно в связи с тем, что в общем объеме предложения из-за дефицита «ближних земель» преобладали новые проекты, более отдаленные от столицы, а, значит, более дешевые. Это снижает средневзвешенный ценовой показатель рынка. На деле же снижения ценника практически не происходило: качественные земли по цене 300-400 тыс. руб./сотка до 20 км от Москвы могли распродаваться также успешно, как и те, что располагались в 150 км и предлагались за 15 тыс. руб./сотка. Причем, на розничном первичном рынке ЗУ корректировки цены в ходе сделки в качестве торга, как правило, не происходит.

Что реально влияет, на цену предложения на розничном рынке, так это степень готовности продукта и количество проданных участков в поселке. В зависимости от этих факторов цена может колебаться до 15% по аналогичным поселкам.

В демократичном сегменте, к которому относится продажа участков земли без подряда, сохраняется тенденция освоения крупных территорий - от 200 домовладений в планируемом поселке. И это можно считать компромиссом, на который вынуждены идти и покупатели, и девелоперы. Прелести камерных поселений вполне очевидны. В том числе и для девелопера - освоить и подготовить к продаже 20 га земли гораздо проще, чем 100 га. Однако на себестоимость малого количества участков инженерия и социальная инфраструктура ляжет большим грузом. Девелоперу это не выгодно, так как повысит ценник, и, следовательно, удлинит сроки продаж. Для покупателя, кроме высокой цены, это чревато еще и дополнительными расходами на обслуживание таких объектов. В целом, на рынке наблюдается рационализация подхода к обеспечению загородного жилья социальной инфраструктурой. От таких излишеств, принятых до кризиса даже в среднем ценовом сегменте, как причалы для яхт и мини-гольф-поля сейчас предпочитают отказываться. Даже торговые точки, как наиболее коммерчески выгодные объекты, стараются планировать в соответствии с разумными потребностями: если нет необходимости в торговом центре (например, он уже есть относительно недалеко), то с учетом реального уровня проходимости сооружают торговый павильон. В дальнейшем поселки

со сбалансированным уровнем инфраструктуры будут наиболее востребованы.

На демократичном рынке тезис прошлых лет - «купить дом за городом, продав квартиру», на практике реализовывался лишь в редких случаях: построить дом за городом можно за 2 летних сезона (если считать активным периодом строительства май - октябрь). Следовательно, план переезда трудно осуществить, не имея дополнительного места проживания.

Исключение - случаи, когда оставленные в наследство квадратные метры в городе реализуются с целью покупки загородного жилья.

Территория Новой Москвы уже более года приковывает к себе особое внимание участников рынка - и покупателей и продавцов - в связи со сменой статуса земли с подмосковной на столичную. Владельцы квартир в этом процессе однозначно выиграли, их жилье стало дороже. Владельцы земельных участков и малоэтажного жилья переживают другие настроения — в связи с обсуждением закона об изъятии земель. Именно из-за правовой неопределенности здесь не происходит разительного повышения цены и спроса, которое многие эксперты прогнозировали два года назад.

Хотя другие позитивные тенденции на этом направлении зафиксировать можно. Пока не начато активное дорожное строительство: соответствующие планы по расширению и прокладке новых дорог столичных властей существуют, но проектирование требует времени.

Поэтому пока дорожная сеть не претерпела изменений к лучшему по плотности и качеству. Зато уже вычищены,-приведены в порядок лесополосы. Проложены дороги к пожарным водоемам — причем аккуратно и быстро.

Позитивно эксперты оценивают и покупку бизнесом на юге, юго-западе области земель промышленного назначения: это обеспечит жителей рабочими местами. Лишенные соседства с такими объектами, загородные поселки остаются ничем иным, как спальными районами мегаполиса, а их жители обречены на вечное стояние в пробках по пути на работу в центр столицы.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными под-видами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Подмосковье, существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, - это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Трата большего количества времени на дорогу затрудняет ежедневную поездку на работу в столицу, живя за городом. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 20 километров от МКАД, а самым оптимальным – радиус в 40 км. Но, несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: дальние районы располагает большими площадями, что позволяет приобрести крупный земельный надел. А также удаленность от Москвы определяется лучшей экологией. Тем не менее, далеко не каждый готов купить для личного пользования земельный участок в 100-километровой зоне. Другое дело приобретение земельного надела для административно-производственных целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бесспорным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Люди отдадут предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Раздел «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке» составлен в соответствии с пунктами 8, 13, 14 и 15 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №254.

В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

В отчете об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

8.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, а также международными стандартами оценки, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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.

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

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов, проводится обоснование применимости подходов к оценке.

После получения результатов оценки по каждому из применяемых подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Определение стоимости объекта оценки связано со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки. При этом информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

8.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки.

В рамках доходного подхода выделяются методы:

- дивидендный метод;
- метод прямой капитализации прибыли;
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)

Чтобы оценить акцию дивидендным методом, необходимо рассчитать ставку дисконтирования, ожидаемые коэффициенты выплат и ожидаемые темпы роста прибыли на одну акцию с течением времени.

При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста). Стоимость компании определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

В рамках метода дисконтированных денежных потоков дисконтирует будущие денежные потоки или доходы от прогнозируемой деятельности компании, приводя их к текущей стоимости. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- сроки получения данных денежных потоков;
- риск, который несет собственник активов.

Для определения текущей стоимости будущего экономического дохода требуется провести всесторонний анализ финансовой деятельности компании, включая анализ доходов, расходов, инвестиций, структуры капитала, стоимости предприятия после окончания прогнозного периода и ставки дисконтирования. По отзывам западных специалистов, в 90% случаев применения доходного подхода для оценки средних и крупных компаний применяется именно этот метод.

В рамках настоящего Отчета использовался метод дисконтированных денежных потоков, что определено спецификой оцениваемого бизнеса, эффективность работы которого обуславливается, прежде всего, объемом деятельности компании.

Оценка стоимости бизнеса методом дисконтированных денежных потоков предусматривает осуществление следующих этапов:

- определение времени получения доходов;
- составление прогноза будущих доходов;
- оценка риска, связанного с получением доходов.

Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

Основным показателем метода ДДП является чистый денежный поток, который рассчитывается как разница между притоком и оттоком денежных средств за определенное время.

Денежный поток может быть рассчитан как:

- денежный поток для собственного капитала;
- бездолговой денежный поток или поток для инвестированного капитала.

На основе денежного потока для собственного капитала определяется рыночная стоимость собственных средств предприятия. Денежный поток для собственного капитала отра-

жает в своей структуре планируемый способ финансирования стартовых и последующих инвестиций в предприятие. Применительно к каждому будущему периоду в нем учитываются ожидаемые:

- прирост долгосрочной задолженности предприятия (кредитов и займов);
- уменьшение обязательств предприятия (отток средств на погашение основной части долга, ранее взятых кредитов);
- выплата процентов по кредитам в порядке их текущего обслуживания.

Дисконтирование такого денежного потока производится по ставке дисконтирования для собственного капитала (требуемой типичным инвестором).

Бездолговой денежный поток не отражает планируемого движения и стоимости кредитных средств, используемых для финансирования предприятия. Бездолговой денежный поток не учитывает суммы выплат процентов по кредиту и увеличение или уменьшение задолженности. Данный вид потока рассматривается с целью определения эффективности вложения капитала в целом. Полученные суммарные величины сопоставляются с полными инвестициями в бизнес независимо от их происхождения.

Дисконтирование бездолгового денежного потока производится по ставке средне-взвешенной стоимости капитала предприятия.

Оценщик принял решение о невозможности дальнейшего прогноза доходов/расходов компании ввиду отсутствия полноценных данных о деятельности компании в будущем, а также вышеуказанного факта об отсутствии доходов компании. Было принято решение отказаться от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

Затратный подход

В соответствии с ст. 15 ФСО №1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с ст. 23 ФСО №1 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 устареваний.

Стоимость чистых активов акционерного общества – это величина, определяемая как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации.

Об этом сказано в пункте 4 Порядка определения стоимости чистых активов, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 августа 2014 г. N 84н (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169895/). Именно в соответствии с этим Порядком акционерные общества должны рассчитывать размер чистых активов.

Принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций.

Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

Рыночная стоимость активов и обязательств компании в рамках затратного подхода определяется путем корректировки стоимости соответствующих статей бухгалтерского баланса. Корректировка необходима, поскольку балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует рыночной стоимости.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В рамках затратного подхода при оценке рыночной стоимости бизнеса используются два основных метода:

- метод скорректированных чистых активов;
- метод ликвидационной стоимости.

Расчет рыночной стоимости собственного капитала компании методом скорректированных чистых активов включает в себя следующие этапы:

- корректировка балансовой стоимости внеоборотных активов компании путем определения их рыночной стоимости, включая недвижимость, движимое имущество, нематериальные активы, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения и прочие внеоборотные активы;
- корректировка балансовой стоимости оборотных активов компании путем определения их рыночной стоимости, включая запасы, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения, прочие оборотные активы ;
- оценка рыночной стоимости обязательств;
- расчет рыночной стоимости собственного капитала компании по представленной выше формуле.

Метод скорректированных чистых активов применяется, когда ожидается, что в дальнейшем компания продолжит функционировать как действующее предприятие. В том случае, если предполагается ликвидация компании, применяется метод ликвидационной стоимости.

В связи с тем, что определению подлежит рыночная стоимость, метод ликвидационной стоимости в настоящем случае не применим.

Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Метод скорректированных чистых активов определяет рыночную стоимость собственного капитала общества. Оценка рыночной стоимости собственного капитала ОАО «Мособлфильм» в рамках затратного подхода была выполнена с использованием метода скорректированных чистых активов.

В таблице ниже приведена стоимость активов и обязательств компании по данным бухгалтерского баланса на 2014 год. Учитывая тот факт, что с 31.12.2014 года изменений в составе активов и пассивов не происходило, оценщик принял данные бухгалтерской отчетности на 31.12.2014 года в том числе и на дату оценки.

Табл. 3. Ретроспективные данные относительно активов, пассивов и чистых активов ОАО «Мособлфильм»

№	Наименование показателя	Код строки бух. балан-са	Ретроспективные данные за		
			2012	2013	2014
1	АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	0	0	0
1.2	Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0
1.3	Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0
1.4	Материальные поисковые активы	1140	0	0	0
1.5	Основные средства	1150	19 153	19 153	19 153
1.6	Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
1.7	Долгосрочные финансовые вложения	1170	18	18	18
1.8	Отложенные налоговые активы	1180	26	26	241
1.9	Прочие внеоборотные активы	1190	15 113	15 113	15 113
1.10	Запасы	1210	0	0	0
1.11	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	423	423	423
1.12	Дебиторская задолженность	1230	10 222	10 222	10 222
1.13	Краткосрочные финансовые вложения	1240	611	611	611
1.14	Денежные средства	1250	0	0	0
1.15	Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
1.16	Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 1.1-1.15)		45 566	45 566	45 781
2	ПАССИВЫ				
2.1	Заемные средства (долгосрочного характера)	1410	0	0	0
2.2	Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0
2.3	Оценочные обязательства (долгосрочного характера)	1430	0	0	0
2.4	Прочие долгосрочные пассивы	1450	0	0	0
2.5	Заемные средства (краткосрочного характера)	1510	1 075	1 075	1 075
2.6	Кредиторская задолженность	1520	1 189	1 189	2 262
2.7	Оценочные обязательства	1540	0	0	0
2.8	Прочие краткосрочные пассивы	1550	0	0	0
2.9	Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 2.1-2.8)		2 264	2 264	3 337
3	Стоимость чистых активов (итого активы (стр. 1.16) минус итога пассивы (стр. 2.9))		43 302	43 302	42 444

Источник: данные заказчика

В основе расчета рыночной стоимости собственного капитала ОАО «Мособлфильм» методом скорректированных чистых активов лежат данные бухгалтерского баланса (ф. №1) на 4 кв. 2014 года и расшифровки по отдельным строкам баланса. На дату оценки промежуточная бухгалтерская отчетность не формировалась, на дату составления отчета компания находится в состоянии ликвидации. Оценщик делает предположение, что состав активов и обязательств ОАО «Мособлфильм» на дату оценки серьезно не изменился и возможно принять в качестве основы для расчета последнюю официальную бухгалтерскую отчетность на 4 кв. 2014 года.

Результаты, получаемые простым пересчетом, не позволяют напрямую выйти на рыночную стоимость объекта оценки. Они свидетельствуют, скорее, о его балансовой стоимости. Поэтому в практике оценки бизнеса при использовании метода чистых активов целесообразно осуществлять нормализацию отдельных статей актива и пассива баланса, а также их корректировку на основе расшифровок к финансовой отчетности, первичной документации и прочей информации.

В ходе оценки стоимости методом скорректированных чистых активов оценщик применил ряд поправок.

В дальнейшем в рамках настоящего раздела проводились расчеты только по тем строкам баланса бухгалтерского учета ОАО «Мособлфильм», у которых на дату оценки имеются величины (остатки по счетам).

В случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку⁴. Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2%⁵.

Вследствие этого активы и пассивы, которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат. Остальные статьи оцениваются по рыночной стоимости.

Корректировки вносились в постатейном порядке.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ

Определение скорректированной стоимости основных средств

Балансовая стоимость основных средств на дату оценки составляет 19 153,00 тыс. руб.

Скорректированная стоимость основных средств рассчитана в приложении к данному отчету.

Скорректированная стоимость основных средств составляет 47 292,00 руб.

Определение скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений

Балансовая стоимость незавершенного строительства на дату оценки составляет 18,00 тыс. руб.

В состав данной строки входят вложения в ООО «МОСОБЛАВИА» (0,1%).

Учитывая малый вес балансовой стоимости данных активов (0,04%) в общей стоимости чистых активов, оценщик принял решение принять скорректированную стоимость актива равной балансовой.

Определение скорректированной стоимости отложенных налоговых активов

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов составляет 247,00 тыс. руб.

Учитывая малый вес стоимости данных активов в общей стоимости чистых активов (0,57%), оценщик принял решение принять скорректированную стоимость данных активов равной балансовой.

Скорректированная стоимость актива составляет 247,00 тыс. руб.

Определение скорректированной стоимости прочих внеоборотных активов

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 15 113 тыс. руб.

Поскольку Оценщиком не получены данные о составе имущества отраженного в данной статье баланса, ее корректировка не проводилась, рыночная стоимость принимается равной балансовой.

⁴ Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия (бизнеса)», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности, 2007 г..

⁵ Методические рекомендации «Определение уровня существенности», Научно-методическая конференция «Аудит в соответствии с МСА» в рамках проекта ТАСИС «Реформа Российского Аудита», 2005 г.

Определение скорректированной стоимости запасов

Балансовая стоимость запасов составляет 423,00 тыс. руб.

Учитывая малый вес стоимости данных активов в общей стоимости чистых активов (1,00%), оценщик принял решение принять скорректированную стоимость данных активов равной балансовой.

Определение скорректированной стоимости дебиторской задолженности

Балансовая стоимость дебиторской задолженности составляет 10 222,00 тыс. руб., в т. ч. переплата в бюджет по налогам и сборам за прошлые периоды в размере 795 тыс. руб., оплата покупателя за имущество в г. Чехов (кинотеатр «Чайка») 2 500 тыс. руб., невыясненные суммы (задолженность прошлых лет) 6 927 тыс. руб. Сведения по срокам и условиям погашения дебиторской задолженности Оценщику не предоставлены.

Так как на предприятии отсутствуют подтверждающие документы по задолженности в размере 6 927 тыс. руб., доказать ее наличие и востребовать невозможно. Поэтому ее текущая стоимость принимается равной 0 руб.

Учитывая тот факт, что предприятие не ведет финансово-хозяйственную деятельность, вероятным сроком погашения дебиторской задолженности принят срок до 1 года. Дисконтирование происходит на середину периода.

Оценщик принял решение определить рыночную стоимость производственных запасов путем дисконтирования по следующей формуле:

$$P = \frac{N}{(1 + r)^T}, \text{ где:}$$

P - рыночная стоимость дебиторской задолженности;

N - номинальная (балансовая) стоимость дебиторской задолженности;

T - ориентировочный средний срок погашения дебиторской задолженности;

R - ставка дисконтирования.

В качестве ставки дисконтирования оценщик использовал значение ставки доходности 11,41% (в качестве ставки дисконтирования взяты данные по средневзвешенной процентной ставке по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях за период до 1 года).

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

Таблица 4.2.3

(% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения									
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	
2014 год																				
январь	1,98	2,18	4,85	5,01	5,80	7,17	5,30	6,03	7,32	7,43	7,33	5,54	6,32	7,03	7,56	5,61	7,98	9,40	8,01	
февраль	1,77	2,30	4,85	4,98	5,75	7,04	5,09	5,94	7,30	7,28	7,30	5,47	6,43	7,41	8,02	5,56	7,84	8,58	7,91	
март	1,57	1,79	4,74	5,01	5,64	7,02	5,07	5,91	7,17	7,08	7,17	6,80	7,75	8,25	8,84	6,90	7,65	9,71	7,72	
апрель	1,28	1,84	4,54	5,07	5,68	7,20	5,18	6,04	7,61	6,97	7,56	7,06	8,14	8,66	8,57	7,14	8,53	10,06	8,65	
май	1,10	1,41	5,48	5,10	5,79	7,19	5,19	6,06	7,85	6,95	7,78	7,41	8,73	9,27	9,62	7,54	8,69	6,92	8,66	
июнь	1,20	1,79	4,72	5,16	5,91	7,40	5,33	6,21	7,80	6,68	7,72	7,39	8,66	9,01	9,64	7,51	9,00	4,42	8,66	
июль	1,58	1,89	5,49	5,15	5,91	7,36	5,54	6,17	7,89	6,44	7,80	7,40	8,62	9,10	9,43	7,49	8,72	9,95	8,77	
август	1,69	2,07	6,34	5,23	5,88	7,37	5,63	6,19	7,95	6,95	7,89	7,20	8,95	9,66	9,69	7,35	9,37	8,02	9,31	
сентябрь	1,85	2,52	5,58	5,16	5,93	7,56	5,71	6,27	8,09	7,03	8,02	7,24	9,21	9,62	9,73	7,37	9,43	9,61	9,44	
октябрь	1,94	2,24	6,41	5,26	6,05	7,82	5,95	6,50	8,20	7,42	8,15	7,47	9,53	9,76	10,45	7,62	8,48	9,60	8,54	
ноябрь	2,81	3,22	6,13	5,39	6,27	8,13	6,23	6,75	8,47	7,32	8,41	9,06	10,69	11,39	11,53	9,20	9,80	10,23	9,82	
декабрь	5,68	5,92	11,76	11,51	13,71	12,73	12,29	12,74	11,98	8,06	11,74	13,96	18,84	19,95	15,67	14,44	12,81	17,12	13,46	
2015 год																				
январь	4,88	5,52	13,68	12,21	13,17	11,87	11,84	12,34	12,79	9,97	12,69	14,66	16,72	17,19	16,05	14,83	13,57	13,79	13,58	
февраль	3,90	4,85	13,09	11,44	11,99	11,03	10,87	11,42	10,87	9,79	10,82	13,23	14,92	15,45	13,38	13,36	13,78	13,67	13,74	
март	3,16	4,10	11,97	10,81	12,01	11,28	10,96	11,45	10,64	9,49	10,58	13,08	14,21	14,70	14,35	13,18	13,15	12,12	13,05	
апрель	2,68	4,08	11,59	9,95	12,00	11,49	10,83	11,39	10,28	8,85	10,21	12,74	13,06	12,99	13,42	12,77	12,68	11,14	12,41	
май	2,09	3,50	10,95	8,87	11,26	10,57	9,81	10,39	9,77	8,53	9,72	11,35	12,02	12,55	12,70	11,41	11,75	10,09	11,67	

Рисунок 1. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях⁶

Табл. 4. Расчет скорректированной стоимости дебиторской задолженности

Наименование параметра	Значение параметра
Балансовая стоимость дебиторской задолженности, тыс. руб.	10 222,00
Балансовая стоимость неликвидной дебиторской задолженности, тыс. руб.	6927
Балансовая стоимость ликвидной дебиторской задолженности, тыс. руб.	3 295,00
Средняя стоимость дебиторской задолженности за анализируемый период, тыс. руб.	-
Выручка за анализируемый период, тыс. руб.	-
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-
Длительность анализируемого периода, дн.	360
Период оборачиваемости дебиторской задолженности, дн.	180
Ставка дисконтирования, %	11,41%
Фактор дисконтирования	0,94811275
Стоимость дебиторской задолженности на дату оценки, тыс. руб.	3 124,03

Таким образом, скорректированная стоимость дебиторской задолженности составляет 3 124,00 тыс. руб.

Определение скорректированной стоимости краткосрочных финансовых вложений

Балансовая стоимость краткосрочных финансовых вложений составляет 611,00 тыс. руб.

Учитывая малый вес стоимости данных активов в общей стоимости чистых активов (1,44%), оценщик принял решение принять скорректированную стоимость данных активов равной балансовой.

⁶ <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1507r.pdf>

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Определение скорректированной стоимости займов и кредитов (краткосрочных) и кредиторской задолженности

Балансовая стоимость займов и кредитов и кредиторской задолженности составляет 3 337,00 тыс. руб.

Оценщик счел возможным принять стоимость указанных объектов по балансовой стоимости, поскольку данные обязательства предприятия на дату определения стоимости подлежат возврату в полном объеме, исходя из предпосылки о добросовестном отношении оцениваемого предприятия к своим обязательствам.

Таким образом, для дальнейших расчетов значение рыночной стоимости кредиторской задолженности принято равным 3 337,00 тыс. руб.

8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Для проведения расчетов по методу чистых активов за основу был взят баланс предприятия ОАО «Мособлфильм» за 2014 год.

Расчет приведен в следующей таблице.

Табл. 5. Расчет рыночной стоимости чистых активов ОАО «Мособлфильм»

№	Наименование показателя	Код строки бух. баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
1	АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
1.2	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
1.3	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
1.4	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
1.5	Основные средства	1150	19 153,00	28 139,00	47 292,00
1.6	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
1.7	Долгосрочные финансовые вложения	1170	18,00	-	18,00
1.8	Отложенные налоговые активы	1180	241,00	-	241,00
1.9	Прочие внеоборотные активы	1190	15 113,00	-	15 113,00
1.10	Запасы	1210	-	-	-
1.11	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	423,00	-	423,00
1.12	Дебиторская задолженность	1230	10 222,00	- 7 098,00	3 124,00
1.13	Краткосрочные финансовые вложения	1240	611,00	-	611,00
1.14	Денежные средства	1250	-	-	-
1.15	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
1.16	Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 1.1-1.15)		45 781,00	21 041,00	66 822,00
2	ПАССИВЫ				
2.1	Заемные средства (долгосрочного характера)	1410	-	-	-
2.2	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
2.3	Оценочные обязательства (долгосрочного характера)	1430	-	-	-
2.4	Прочие долгосрочные пассивы	1450	-	-	-
2.5	Заемные средства (краткосрочного характера)	1510	1 075,00	-	1 075,00
2.6	Кредиторская задолженность	1520	2 262,00	-	2 262,00
2.7	Оценочные обязательства	1540	-	-	-

№	Наименование показателя	Код строки бух. баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
2.8	Прочие краткосрочные пассивы	1550	-	-	-
2.9	<i>Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 2.1-2.8)</i>		3 337,00	-	3 337,00
3	Стоимость чистых активов (итого активы (стр. 1.16) минус итого пассивы (стр. 2.9))		42 444,00	21 041,00	63 485,00

8.6. УЧЕТ СТЕПЕНИ КОНТРОЛЯ И ЛИКВИДНОСТИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОЙ ДОЛИ

Для заключения об окончательной рыночной стоимости пакета акций ОАО «Мособлфильм» необходимо учесть так же премию за контроль (скидку за отсутствие контроля) и поправку на недостаточную ликвидность оцениваемых долей.

Виды надбавок и скидок.

Виды надбавок и скидок:

- надбавка за контрольный характер;
- скидка за неконтрольный (миноритарный) характер;
- скидка за отсутствие ликвидности (низкую ликвидность);

Определение премии за контроль (скидки за отсутствие контроля)

Элементы контроля, которые определяют превышение стоимости контрольной доли над меньшей долей, включают в себя следующие права:

- назначение руководителей и определение уровня их вознаграждения;
- определение политики компании и будущих направлений ее деятельности;
- приобретение и продажа активов компании;
- учреждение совместных компаний, присоединение или слияние с другими компаниями;
- продажа или ликвидация компании;
- установление размера или отмена выплат дивиденда.

Понятие *премии за владение контрольным пакетом акций* определено Комитетом по Оценке Бизнеса Американского общества оценщиков в Стандарте 1 по оценке бизнеса как «дополнительная стоимость, присущая праву собственности над контрольным пакетом акций (по сравнению с владением меньшей долей), которая отражает его властную функцию контроля (права собственности)».

Понятие *скидки за меньшую долю* (за владение меньшей долей акций) определено как «снижение пропорциональной стоимости акции в пересчете на весь акционерный капитал, отражающее отсутствие властной функции контроля». Таким образом, понятие скидки за меньшую долю противоположно по смыслу понятию премии за владение контрольным пакетом акций.

В целом в практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.

2. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях, в частности в ежегодном статистическом обзоре слияний компаний Mergerstat Review. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов исследований компании Mergerstat для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

Специалистами компании ООО «ФБК» было проведено исследование, направленное на определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний с использованием данных фондового рынка. Объектом исследования являлась рыночная премия за контроль, уплачиваемая при покупке акций, не учитывающая инвестиционный характер сделок и эффект распределения собственности.

Для анализа были использованы следующие источники информации:

котировки, данные о сделках с акциями на российском фондовом рынке. В ходе исследования использовались данные фондовых бирж РТС и ММВБ (www.rts.ru; www.micex.ru);

собственная база данных компании «ФБК» по сделкам с акциями российских компаний за 1999—2005 гг.;

информация о российских компаниях, акции которых являлись объектом сделки (информационные сайты www.finam.ru, www.skrin.ru; Интернет-сайты по слияниям и поглощениям компаний www.ma-journal.ru, www.mergers.ru; новости агентства АК&М, газет «Ведомости» и «Реформа»).

Для целей исследования было изучено более 1500 сделок базы данных компании «ФБК». Из эмитентов, пакеты акций которых стали объектами сделок за период с 1999 по 2005 г., на фондовом рынке котируются акции 98 компаний. Из сделок с котируемыми акциями были исключены:

- объявленные, но не завершенные сделки;
- сделки с пакетами акций, по которым в период продажи не устанавливались котировки из-за отсутствия торгов на фондовом рынке;
- сделки, по которым не было официально подтвержденных данных о сумме сделки и количестве проданных акций;
- сделки, в которых стоимость пакета устанавливалась в соответствии с текущими рыночными ценами акций компании на фондовом рынке.

В целях анализа все сделки были разбиты на 5 групп по размерам пакетов акций в соответствии с законодательным определением прав акционеров.

Исходя из средних значений был рассчитан коэффициент контроля.

Диапазон значений для анализируемых компаний, средние значения данного показателя и коэффициенты контроля, сгруппированные по величине пакета, представлены в таблице.

Табл. 6 Средние коэффициенты контроля и премии, сгруппированные по размерам пакетов акций⁷

Показатель	0–10% - 1 акция	10–25%	25% + 1 акция – 50%	50%+1 акция – 75%-1 акция	75–100%
Диапазон отношений цены акции в сделке к цене акции на фондовом рынке	0,70–1,17	0,81– 2,52	0,99–2,35	1,34–2,0	1,38–2,7
Среднее значение отношения цены акции в сделке к цене акции на фондовом рынке	0,93	1,12	1,39	1,81	1,88
Коэффициент контроля при переходе от стоимости 100% собственного капитала компании к соответствующему пакету	0,49	0,60	0,74	0,96	1,00

Таким образом, в результате анализа значений коэффициентов контроля была установлена зависимость: чем больше размер проданного пакета акций, тем больше среднее значение коэффициента контроля. В этом случае коэффициент контроля составляет 1,00 и скидка на контроль равна 0%.

Ликвидность - способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности. Высокая ликвидность увеличивает стоимость ценной бумаги, низкая - снижает по сравнению со стоимостью аналогичных, но легко реализуемых бумаг.

Скидку на низкую ликвидность следует обычно применять по отношению к любой доле собственности, если ее нельзя легко продать за короткое время, например в течение пяти дней. Неликвидными считаются ценные бумаги, которые не зарегистрированы на бирже и которые редко продаются (покупаются). Скидка за отсутствие ликвидности определяется тем фактом, что владелец неликвидных ценных бумаг не знает точно в какой момент и по какой цене он сможет их продать, т.е. находится в условиях неопределенности. Неопределенность в соответствии с общепринятыми экономическими принципами напрямую сопряжена с дополнительными рисками.

Существует множество исследований в области определения скидки на низкую ликвидность. Ниже рассмотрим ряд актуальных исследований.

Исследования ограниченных («официально не зарегистрированных») акций

«Ограниченная акция» - это акция публичной компании, которая во всех отношениях идентична акциям, торгуемым публично, за исключением того, что ею нельзя торговать на публичном рынке. Свод исследований сделок с «ограниченными акциями» представлен в нижеследующей таблице.

⁷ Расчеты компании «ФБК»

Табл. 7 Результат исследования

Период времени	Исследование (источник информации)	Число сделок	Среднее значение скидки, %	Период времени ⁸
1/66-6/69	Институциональный инвестор SEC	398	25,80% ⁹	A
1/68-12/70	Милтон Гелман	89	33,00%	A
1/68-12/72	Роберт Трауг	60	33,50%	A
1/68-12/72 ¹⁰	Роберт Морони	148	35,60%	A
1/69-12/73	Майкл Мар	33	35,40%	A
10/78-6/82	Standard Research Consultants	28	45,00% ¹¹	A
1/81-12/88	Уильям Силбер	69	33,80%	A
1/79-4/92	FMV Opinions, INC.	>100	23,00%	B
1/80-12/96	Management Planning, Inc.	53	27,10%	B
1/91-12/95	Брюс Джонсон	70	20,00% ¹²	C
1/96-4/97	Columbia Financial Advisors	23	21,00% ¹³	C
5/97-12/98	Columbia Financial Advisors	15	13,00%	D

Источник: Z. Christopher Mercer, *Valuing Enterprise and Shareholder Cash Flows: Integrated Theory of Business Valuation*. Peabody Publishing, 2004, стр. 263)

Ликвидность была повышена в 1997 году после того, как Комиссия по ценным бумагам и биржам США (SEC) снизила период, в течение которого нельзя перепродавать акции, приобретенные через закрытые подписки, с 2 лет до 1 года. Данное обстоятельство было наглядно продемонстрировано в исследовании компании Columbia Financial Advisors, в котором среднее значение скидок в период с 1996 года по апрель 1997 года составило 21%, а в период с мая 1997 года по декабрь 1998 года – 13%.

Исследования акций накануне первичного публичного размещения на бирже (IPO)

Когда компания впервые становится публичной, она, в соответствии с требованиями SEC должна раскрыть в своем проспекте все сделки с акциями за предыдущие три года. Сравнение цен этих сделок с ценой первоначального публичного предложения и является сущностью исследований данного вида.

В течение длительного времени наиболее полными исследованиями в данной области были исследования Willamette Management Associates и исследования Джона Эмори. Оба этих исследования, указывали, что средний размер скидки составляет порядка 45%.

Самое обширное исследование скидки на недостаток ликвидности в рамках первичного публичного предложения было осуществлено Valuation Advisors в 2000 году. В то время, как исследования Willamette Management Associates и Джона Эмори налагали некоторые ограничивающие критерии для рассматриваемых сделок, Valuation Advisors использовали данные применительно к каждой сделке в течение 2 лет до даты IPO. Результаты исследования Valuation Advisors за 2000 год представлены в нижеследующей таблице¹⁴.

⁸ A до 1990 (до того, как SEC ослабила требования по отчетности).

В некоторые до 1990, некоторые после, но относительно больше после 1997 года.

C после 1990, но до 1997 года.

D после 1997.

⁹ Среднее значение составило 32,6% для компаний внебиржевого рынка, которые не обязаны отчитываться перед Комиссией по ценным бумагам и биржам.

¹⁰ Точный последний месяц не указан.

¹¹ Медиана

¹² Медиана равна 14,0.

¹³ Медиана равна 9,0.

¹⁴ Шеннон П. Прайт, *Стоимость капитала. Расчет и применение*. Пер. с англ. Бюро переводов Ройд.2-е изд. М.: ИД «Квинто-консалтинг», 2006 – стр. 264.

Табл. 8 Результат исследования

Кол-во дней до публичного размещения (IPO)	Средняя скидка	Кол-во сделок
1-90	31,5%	123
91-180	43,58%	165
181-270	56,47%	105
271-365	64,39%	86
366-730	71,61%	134
Среднегодовой дисконт, %	47,07%	

Источник: исследования Valuation Advisors.

По результатам данного исследования видно, что чем дальше срок сделки с акциями от их публичного размещения на бирже, тем ниже ликвидность ценных бумаг.

Результаты исследований могут быть обобщены следующим образом:

Табл. 9 Обобщенные результаты исследований скидки за отсутствие ликвидности

Название исследования	Значение
Исследования скидок за отсутствие ликвидности	
Исследования акций с ограниченным размещением - инвестор не может реализовывать акции в течение 2х лет	
Среднее значение по исследованиям за период с 1966 по 1988 года (период времени А)	34,59%
Среднее значение по исследованиям за период с 1979 по 1998 года (период времени В, С, D)	20,82%
Исследования акций до публичного размещения на бирже	
Среднее значение скидки исследований Willamette Management Associates и John D. Emory	45,0%
Среднее значение скидки исследования Valuation Advisors	47,07%
Среднее	46,04%

Источник: обобщение исследований раздела «Скидка за отсутствие ликвидности».

Одной из задач данной работы является определение рыночной стоимости 100% уставного капитала Компании. Акции Компании не обращаются на фондовом рынке, в связи с чем их реализация широкому кругу инвесторов сопряжена с определенными трудностями. Следовательно, эту проблему необходимо учесть в их стоимости, применяя скидку на низкую ликвидность.

Скидка на недостаточную ликвидность в данном случае была определена как средняя величина полученной скидки по исследованиям акций с ограниченным размещением. Значение скидки составило 27,71%.

Результаты согласования приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 10. Расчет рыночной стоимости 100% пакета акций ОАО «Мособлфильм»

Показатель	Значение
Стоимость 100% пакета акций ОАО «Мособлфильм», тыс. руб.	63 485,00
Оцениваемый пакет, %	100%
Поправка на контроль	1,00
Поправка на ликвидность	0,7229
Стоимость с учетом поправок, тыс. руб.	45 893,31
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 100% пакета акции ОАО «Мособлфильм», округленно, тыс. руб.	45 893,00

Источник: расчеты оценщика

Основываясь на проанализированной информации и всех связанных с оценкой факторах, рыночная стоимость 100% пакета акций ОАО «Мособлфильм» в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет, округленно:

45 893 000

(Сорок пять миллионов восемьсот девяносто три тысячи) рублей

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком.

Теоретической основой сравнительного подхода являются следующие базовые положения:

- в качестве исходной информации используются реально сформированные рынком цены на аналогичные предприятия. При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи предприятия в целом или одной акции
- наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия. К этим факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные особенности предприятия.
- сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в компанию, покупает прежде всего будущий доход. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.
- цена компании отражает ее производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими как прибыль, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала. Эти и другие финансовые параметры играют определяющую роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что он ориентируется на фактически достигнутые цены купли-продажи аналогичных компаний.

Сравнительный подход базируется на ретроинформации и, следовательно, отражает фактически достигнутые результаты производственно-хозяйственной деятельности, в то время как доходный подход ориентирован на прогнозы относительно будущих доходов.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного финансового рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

В соответствии со ст. 22. ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». Оценщику не удалось на открытом рынке обнаружить предложения или результаты сделок с долями компаний, сопоставимых с ОАО «Мособлфильм». На основании вышеизложенного, Оценщик считает применение данного подхода некорректным. Вследствие этого было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках оценки пакета акций ОАО «Мособлфильм».

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Придавая удельные веса результатам каждого из подходов оценки рыночной стоимости пакета акций ОАО «Мособлфильм», оценщик руководствовался соображениями логики, целями проведения данной оценки, международной и российской практикой, а также собственным мнением.

В рамках данного отчета применялся только затратный подход.

Табл. 11 Расчет взвешенного значения рыночной стоимости пакета акций ОАО «Мособлфильм»

Подход	Метод	Результат в рамках подхода, тыс. руб.	Веса	Средневзвешенный результат, тыс. руб.
Сравнительный подход	обоснован отказ	-	0	45 893,00
Затратный подход	метод скорректированных чистых активов	45 893,00	1	
Доходный подход	обоснован отказ	-	0	

Источник: расчеты. Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости 100% пакета акций ОАО «Мособлфильм» составляет:

45 893 000

(Сорок пять миллионов восемьсот девяносто три тысячи) рублей

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший Отчет, подтверждает следующее:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений.
3. Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. 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.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки.
6. Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией, опросом полномочных представителей Заказчика и на основе результатов личного обследования объекта оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик



Ефимов И.В.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ, СТОЯЩЕЙ НА БАЛАНСЕ ОАО «МОСОБЛФИЛЬМ»

11.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1.1. Сведения об имущественных правах на объекты недвижимости

Объекты недвижимости принадлежат ОАО «Мособлфильм» на праве собственности в соответствии со следующими документами:

- Свидетельство о государственной регистрации права 50-НД №362401 от 23.11.2009 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК №473027 от 12.02.2015 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ №041838 от 30.01.2015 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-НД №362410 от 26.11.2009 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК №473028 от 12.02.2015 года.

11.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектами недвижимости

Согласно предоставленным документам, обременения (аренда) зарегистрированы в отношении Здания общей площадью 1111,6 кв.м, лит. Б., и земельного участка площадью 4860 кв.м., расположенных в г. Пушкино. Обременение в виде аренды не учитывается при расчете стоимости объектов, поскольку деятельность арендатора ООО «Октябрь» (ИНН 5038042827) прекращена 10.08.2007 г. (информация с сайта <http://egrul.nalog.ru/>). Данных о продаже права аренды в распоряжении оценщика нет.

Без документов, содержащих информацию о сущности арестов невозможно корректно рассчитать влияние обременения на рыночную стоимость объекта. Сведений об иных видах обременений оцениваемого недвижимого имущества в распоряжение оценщика не поступало.

Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен без учета обременений в виде ареста, аренды, залога и т.д.

По данным заказчика на нежилое здание общей площадью 772,8 кв.м, лит. Б и земельный участок площадью 4370 кв.м., кадастровый номер 50:35:0050108:0046 наложены аресты. Однако оценщику не предоставлена какая-либо информация относительно причин наложения ареста, наличия/отсутствия долгов ОАО «Мособлфильм» и пр. Без документов, содержащих информацию о сущности арестов невозможно корректно рассчитать влияние обременения на рыночную стоимость объекта. Сведений об иных видах обременений оцениваемого недвижимого имущества в распоряжение оценщика не поступало.

Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен без учета обременений в виде ареста, аренды, залога и т.д.

Сведений об обременениях оцениваемого недвижимого имущества (нежилое здание общей площадью 1325,50 кв. м., кадастровый номер 50:25:00000000:24287, инв. № 73-6880, лит А-1, имеющий адресный ориентир: МО, г. Рошаль, ул. Октябрьской революции, д. 27) в распоряжение оценщика не поступало.

Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен без учета обременений в виде ареста, аренды, залога и т.д.

11.1.3. Сведения о физических свойствах объектов недвижимости

Сведения о физических свойствах объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская область, г. Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул. Школьная, д. 9

Земельный участок площадью 4860 кв.м., кадастровый номер 50:13:080104:0084

Участок расположен по ул. Школьной, д. 9 в микрорайоне Мамонтовка г. Пушкино Московской области.

Рельеф участка: равнинный.

Благоустройство участка вокруг здания представлено в основном асфальтобетонным покрытием. Свободный земельный участок покрыт древесными насаждениями.

Рядом с земельным участком находятся объекты жилой недвижимости, в т.ч. и малоэтажная жилая застройка.

Озеленение в окружении участка представлено посадками отдельных деревьев, кустарника, газонами.

Водосток с участка организованный, в ливневую канализационную сеть.

Уровень урбанизации – средний.

Рассматриваемый земельный участок и прилегающая территория располагает полным набором наружных инженерных сетей. На участке располагаются сети отопления, водоснабжения, фекальной и ливневой канализации, электрификации и телефонизации.

Табл. 12 Описание земельного участка площадью 4860 кв.м. кадастровый номер 50:13:080104:0084, г. Пушкино, ул. Школьная, д.9


Показатель	Идентификация земельного участка
Местоположение:	Московская область, г.Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул. Школьная, д. 9
Собственник:	ОАО «Мособлфильм»
Кадастровая стоимость, руб.	15 135 643,5
Кадастровый номер земельного участка:	50:13:080104:0084
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Правоустанавливающие документы:	Не предоставлены
Правоудостоверяющие документы:	Свидетельство государственной регистрации права серия 50 НД №362410 от 26.11.2009 г.
Текущее правовое состояние	Право собственности
Назначение, разрешенное использование:	«Для размещения культурно-досугового центра»
Фактическое использование:	Согласно разрешенному использованию
Сервитуты, ограничения, обременения:	Не зарегистрированы
Площадь земельного участка, кв. м:	4860
Градостроительная зона:	Нет данных
Форма земельного участка:	Неправильный многоугольник
Топография земельного участка:	Горизонтальная планировка
Экологическое состояние:	Удовлетворительное
Состояние участка:	Благоустройство участка вокруг здания представлено в основном асфальтобетонным покрытием. Свободный земельный участок покрыт многолетними древесными насаждениями
Наличие инженерных сетей:	Центральное отопление, электрификация, водоснабжение и канализация, телефонная линия
Подъездные пути:	Асфальтобетонная дорога в хорошем состоянии
Уровень урбанизации:	Средний
Смежные пользователи:	Отсутствуют



Рисунок 2. Расположение земельного участка 50:13:080104:0084 на кадастровой карте

На рассматриваемом участке расположено здание бывшего кинотеатра «Октябрь». На дату оценки здание по назначению не эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитального ремонта.

Табл. 13 Описание нежилого здания общей площадью 1111,6 кв.м., лит. Б

Общая характеристика	Объемно-планировочные решения с учетом архитектурно-строительных нормативов	
Имущественное право	Право собственности. ОАО «Мособлфильм»	
Обременения	Не зарегистрированы	
Инвентарный номер	14545	
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных	
Площадь застройки здания, кв. м	Нет данных	
Общая площадь, здания кв. м (согласно данным свидетельства ОГРП)	1111,6	
Строительный объем здания, куб. м	Нет данных	
Количество надземных этажей в здании	1-2	
Количество подземных этажей в здании	нет	
Класс конструктивных систем	КС-1	
Группа капитальности	I	
Назначение	Культурно-развлекательное	
Общий физический износ	75,8% согласно экспертному заключению №106/3-	

Общая характеристика	Объемно-планировочные решения с учетом архитектурно-строительных нормативов	
	14 (см. документы, предоставленные Заказчиком)	
Строительные характеристики*:		
Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние
Фундамент	Монолитный железобетонный	Состояние неудовлетворительное
Стены	Кирпичные	Состояние плохое
Перегородки	Кирпичные	Состояние плохое
Перекрытия	Железобетонные	Состояние плохое
Кровля	Рулонная	Состояние плохое
Окна	Отсутствуют	
Двери	Отсутствуют	
Полы	Бетонные	Состояние плохое
Внутренняя отделка	Отсутствует	
Качество строительства	Удовлетворительное	
Фактический возраст здания	Нет данных	
Системы инженерного обеспечения:		
Водопровод	Стальные трубы, от городской сети	Состояние плохое, не функционируют.
Канализация	Чугунные трубы, в городской коллектор	
Отопление	Стальные трубы	
Вентиляция	Приточно-вытяжная	
Электроосвещение	Проводка отсутствует	
Телефонизация	Проводка отсутствует	
Внешнее благоустройство:		
Подъездные пути	Асфальтобетонная дорога	Состояние хорошее
Окружающая территория	Озеленена, благоустроена, развитая инфраструктура	
Дополнительная информация		
Адрес объекта	Московская область, г. Пушкино, микрорайон Мамонтовка, ул. Школьная, д. 9	
Текущее использование площадей	Не используется	

**Примечание: На основании данных визуального осмотра*

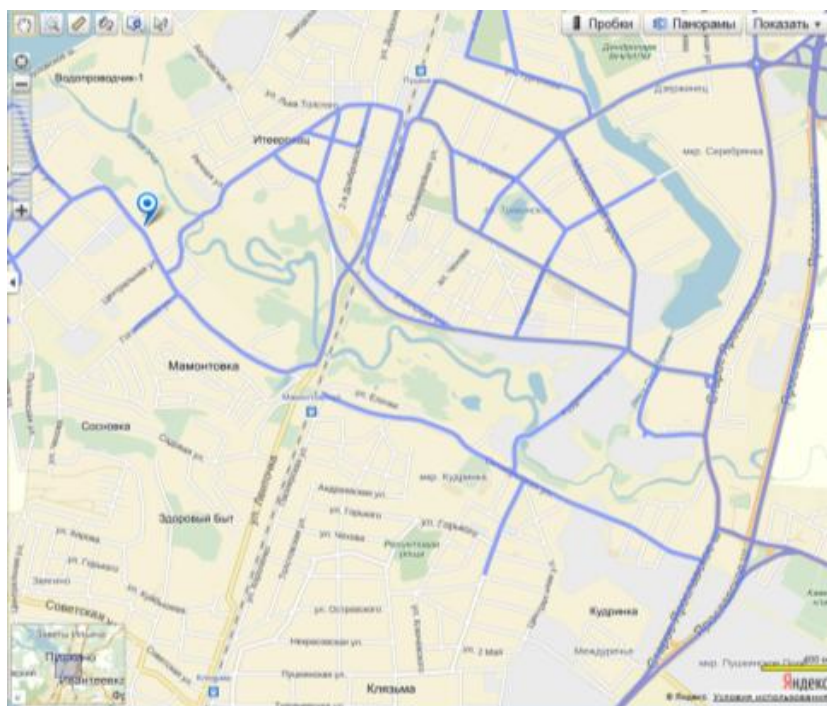
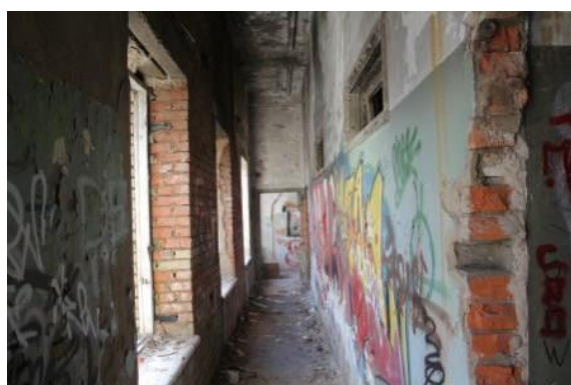


Рисунок 3. Расположение здания общей площадью 1111,6 кв.м. по адресу микрорайон Мамонтовка, ул. Школьная, д. 9 на карте г. Пушкино (<http://maps.yandex.ru>)





Сведения о физических свойствах объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская область, г. Луховицы, ул. Гайдара, д. 4

Земельный участок площадью 4370 кв.м., кадастровый номер 50:35:0050108:0046

Участок расположен по ул. Гайдара, д. 4 в г. Луховицы Московской области.

Рельеф участка: равнинный.

Благоустройство участка вокруг здания представлено в основном асфальтобетонным покрытием. Свободный земельный участок покрыт древесными насаждениями.

Рядом с земельным участком находятся объекты жилой недвижимости, средняя школа № 9.

Озеленение в окружении участка представлено посадками отдельных деревьев, кустарника, газонами. В непосредственной близости расположен парк Воробьева.

Водосток с участка организованный, в ливневую канализационную сеть.

Уровень урбанизации – высокий.

Рассматриваемый земельный участок и прилегающая территория располагает полным набором наружных инженерных сетей. На участке располагаются сети отопления, водоснабжения, фекальной и ливневой канализации, электрификации и телефонизации.

Табл. 14 Описание земельного участка площадью 4370 кв.м. кадастровый номер 50:35:0050108:0046 , г. Луховицы, ул. Гайдара, д.4

Показатель	Идентификация земельного участка
Местоположение:	Московская область, г. Луховицы, ул. Гайдара, д. 4
Собственник:	ОАО «Мособлфильм»
Кадастровая стоимость, руб.	4 507 086,9
Кадастровый номер земельного участка:	50:35:0050108:0046
Категория земель:	Земли населенных пунктов.
Правоустанавливающие документы:	Не предоставлены
Правоудостоверяющие документы:	Свидетельство государственной регистрации права серия 50 НД №383489 от 14.12.2009 г.
Текущее правовое состояние	Право собственности
Назначение, разрешенное использование:	«Под размещение нежилого здания»
Фактическое использование:	Согласно разрешенному использованию.
Сервитуты, ограничения, обременения:	Не зарегистрированы.
Площадь земельного участка, кв. м:	4370
Градостроительная зона:	Нет данных
Форма земельного участка:	Неправильный многоугольник.

Показатель	Идентификация земельного участка
Топография земельного участка:	Горизонтальная планировка.
Экологическое состояние:	Удовлетворительное.
Состояние участка:	Благоустройство участка вокруг здания представлено в основном асфальтобетонным покрытием. Свободный земельный участок покрыт газоном, многолетними древесными насаждениями.
Наличие инженерных сетей:	Центральное отопление, электрификация, водоснабжение и канализация, телефонная линия
Подъездные пути:	Асфальтобетонная дорога в хорошем состоянии.
Уровень урбанизации:	Высокий
Смежные пользователи:	Отсутствуют

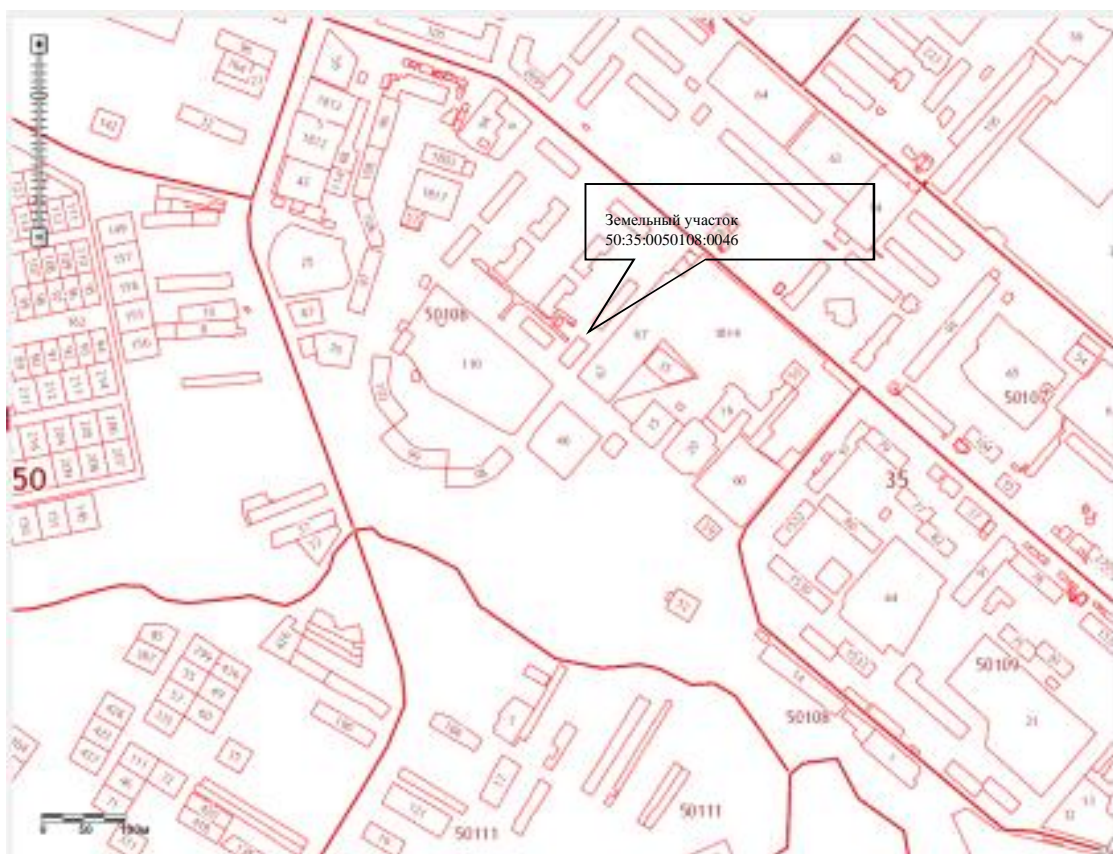


Рисунок 4. Расположение земельного участка 50:35:0050108:0046 на кадастровой карте

Объектом оценки является двухэтажное капитальное здание бывшего кинотеатра «Космос», расположенное по адресу: Московская область, г. Луховицы, ул. Гайдара, д. 4.

На дату оценки здание по назначению не эксплуатируется.

Общее техническое состояние здания неудовлетворительное, требующее проведения капитального ремонта.

Табл. 15 Описание нежилого здания общей площадью 772,8 кв.м., лит. Б

Общая характеристика		Объемно-планировочные решения с учетом архитектурно-строительных нормативов	
Имущественное право	Право собственности. ОАО «Мособлфильм»		
Обременения	Не зарегистрированы		
Инвентарный номер	114:036:4381		
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных		
Площадь застройки здания, кв. м	Нет данных		
Общая площадь, здания кв. м (согласно данным свидетельства ОГРП)	772,8		
Строительный объем здания, куб. м	Нет данных		
Количество надземных этажей в здании	2		
Количество подземных этажей в здании	1		
Класс конструктивных систем	КС-1		
Группа капитальности	I		
Назначение	Торгово-развлекательное		
Общий физический износ	47,6% согласно экспертному заключению №105/3-14 (см. документы, предоставленные Заказчиком)		
Строительные характеристики*:			
Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние	
Фундамент	Монолитный железобетонный	Состояние удовлетворительное	
Стены	Кирпичные	Состояние удовлетворительное	
Перегородки	Кирпичные	Состояние неудовлетворительное	
Перекрытия	Железобетонные	Состояние удовлетворительное	
Кровля	Рулонная	Состояние неудовлетворительное	
Окна	Деревянные	Состояние неудовлетворительное	
Двери	Деревянные окрашенные	Состояние неудовлетворительное	
Полы	Бетонные, керамическая плитка	Состояние неудовлетворительное	
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска	Состояние неудовлетворительное	
Качество строительства	Удовлетворительное		
Фактический возраст здания	Нет данных		
Системы инженерного обеспечения:			
Водопровод	Стальные трубы, от городской сети	Состояние удовлетворительное	
Канализация	Чугунные трубы, в городской коллектор		
Отопление	Стальные трубы		
Вентиляция	Приточно-вытяжная		
Электроосвещение	Скрытая проводка		
Телефонизация	Открытая проводка		
Внешнее благоустройство:			
Подъездные пути	Асфальтобетонная дорога	Состояние хорошее	
Окружающая территория	Озеленена, благоустроена, развитая инфраструктура		
Дополнительная информация			
Адрес объекта	Московская область, г. Луховицы, ул. Гайдара, 4		
Текущее использование площадей	Не используется		

*Примечание: На основании данных визуального осмотра

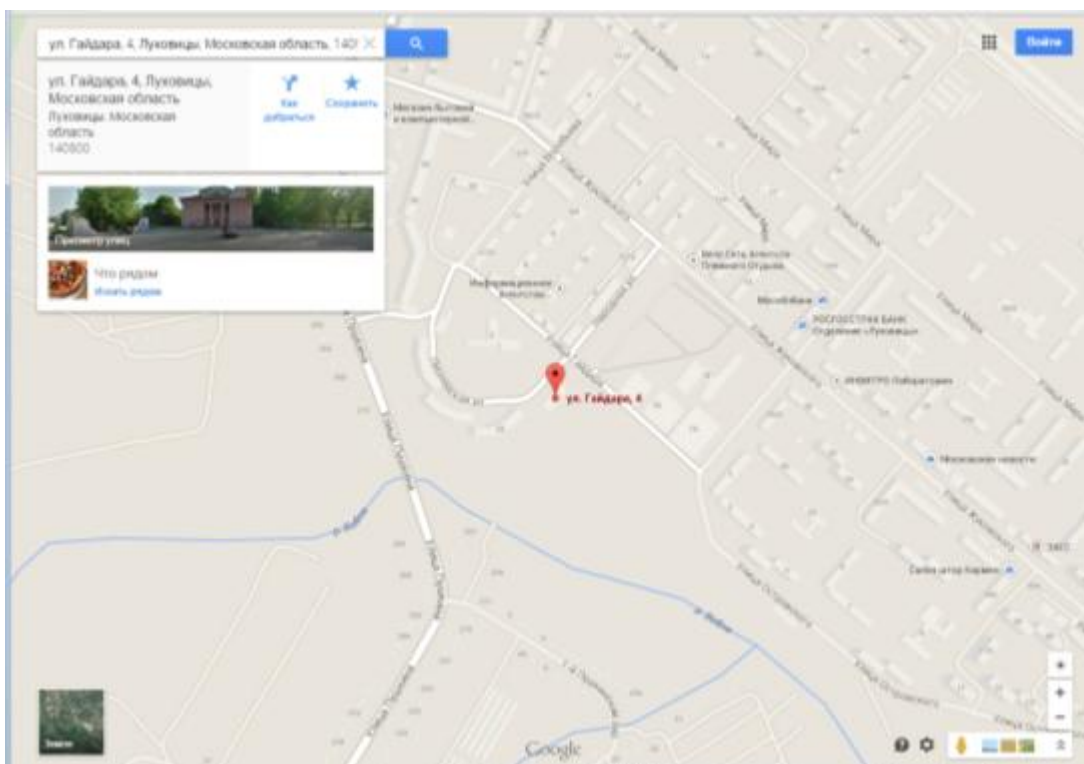
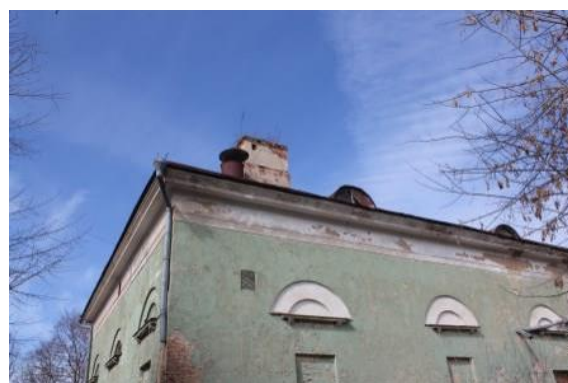


Рисунок 5. Расположение нежилого здания общей площадью 772,8 кв.м. по адресу ул. Гайдара, д. 4 на карте г. Луховицы

По результатам визуального осмотра находится в здании небезопасно, т.к. здание уже не поддерживается и не используется около 20 лет.





Сведения о физических свойствах объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская область, г. Рошаль, ул. Октябрьской революции, д. 27

Объект представляет собой здание бывшего кинотеатра «Родина». Здание расположено по ул. Октябрьской революции, д. 27 г. Рошаль Московской области.

Участок под объектом в соответствии с данными публичной кадастровой карты (www.maps.rosreestr.ru) не выделен.

Рельеф участка: равнинный.

Благоустройство участка вокруг рассматриваемого здания представлено асфальтобетонным покрытием в неудовлетворительном состоянии.

Рядом с земельным участком находятся объекты жилой недвижимости, дошкольного образования, торговые объекты. Подъездные пути – дорога с асфальтобетонным покрытием в хорошем состоянии.

Озеленение в окружении участка представлено древесно-кустарниковой растительностью.


Водосток с участка организованный, в ливневую канализационную сеть.

Уровень урбанизации – средний.

Рассматриваемый земельный участок и прилегающая территория располагает полным набором наружных инженерных сетей. На участке располагаются сети отопления, водоснабжения, фекальной и ливневой канализации, электрификации и телефонизации.

На дату оценки нежилое здание кинотеатра по назначению не эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитального ремонта.

Табл. 16 Описание нежилого здания общей площадью 1325,5 кв. м., лит. А-1

Общая характеристика		Объемно-планировочные решения с учетом архитектурно-строительных нормативов	
Имущественное право	Право собственности. ОАО «Мособлфильм»		
Обременения	Не зарегистрированы		
Инвентарный номер	73-6880		
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных		
Площадь застройки здания, кв. м	Нет данных		
Общая площадь, здания кв. м (согласно данным свидетельства ОГРП)	1325,5		
Строительный объем здания, куб. м	Нет данных		
Количество надземных этажей в здании	2		
Количество подземных этажей в здании	1		
Класс конструктивных систем	КС-1		
Группа капитальности	I		
Назначение	Культурно-развлекательное		
Общий физический износ	83% согласно экспертному заключению №107/3-14 (см. документы, предоставленные Заказчиком)		
Строительные характеристики*:			
Элемент	Конструктивные особенности	Современное состояние	
Фундамент	Монолитный железобетонный	Состояние неудовлетворительное	
Стены	Кирпичные	Состояние плохое	
Перегородки	Кирпичные	Состояние плохое	
Перекрытия	Железобетонные	Состояние плохое	
Кровля	Отсутствует		
Окна	Отсутствуют		
Двери	Отсутствуют		
Полы	Бетонные	Состояние плохое	
Внутренняя отделка	Отсутствует		
Качество строительства	Удовлетворительное		
Фактический возраст здания	Нет данных		
Системы инженерного обеспечения:			
Водопровод	Стальные трубы, от городской сети	Состояние плохое, не функционируют.	
Канализация	Чугунные трубы, в городской коллектор		
Отопление	Стальные трубы		
Вентиляция	Приточно-вытяжная		
Электроосвещение	Проводка отсутствует		
Телефонизация	Проводка отсутствует		
Внешнее благоустройство:			
Подъездные пути	Асфальтобетонная дорога	Состояние хорошее	
Окружающая территория	Озеленена, благоустроена, развитая инфраструктура		
Дополнительная информация			
Адрес объекта	Московская область, г. Рошаль, ул. Октябрьской революции, д. 27		
Текущее использование площадей	Не используется		





11.1.4. Сведения об износе и устареваниях объектов недвижимости

На земельные участки понятия износа и устаревания не распространяется.

Объект капитального строительства по адресу: Московская область, г. Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул. Школьная, д. 9: высокий процент износа.

Объект капитального строительства по адресу: Московская область, г. Луховицы, ул. Гайдара, 4: высокий процент износа.

Объект капитального строительства по адресу: Московская область, г. Рошаль, ул. Октябрьской революции, д. 27: высокий процент износа.

11.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов недвижимости

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов недвижимости, отсутствуют.

11.1.6. Информация о текущем использовании объектов недвижимости

На дату оценки объекты недвижимости не используются.

11.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам недвижимости, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам недвижимости, существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют.

11.1.8. Сведения о балансовой стоимости объектов недвижимости

Согласно данным заказчика балансовая стоимость отсутствует

11.1.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов недвижимости

- Свидетельство о государственной регистрации права 50-НД №362401 от 23.11.2009 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК №473027 от 12.02.2015 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ №041838 от 30.01.2015 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-НД №362410 от 26.11.2009 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК №473028 от 12.02.2015 года.

11.1.10. Иная информация, существенная для определения стоимости объектов недвижимости

Иная информация, существенная для определения стоимости объектов недвижимости, отсутствует.

11.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка приведен в основном разделе.

11.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Все оцениваемые объекты оценивались вместе с земельными участками, на которых они расположены.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости. В данном случае в рамках отчета речь идет именно о таких объектах. Восстановление зданий, учитывая их общее состояние и состояние отдельных конструктивных элементов, невозможно. Возможна лишь

полная реконструкция зданий с предварительным их сносом до основания. Тем не менее, расчет доходов и расходов от сноса, возведения и последующего использования специфических объектов сопоставимых с оцениваемыми объектами (кинотеатры) требует введения достаточно большого количества допущений, которые приведут к вырождению результата.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. В данном случае оцениваемые объекты в аренду не сдаются.

Анализ эффективного использования, которое представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Расчет доходов и расходов от сноса, возведения и последующего использования специфических объектов сопоставимых с оцениваемыми объектами (кинотеатры) требует введения достаточно большого количества допущений, которые приведут к вырождению результата. Единственное юридически разрешенное использование земельных участков – под размещение объектов общественно-делового назначения. Предположение строительства объекта отличного от назначения «кинотеатр» также требует большого количества допущений, которые приведут к вырождению результата. Таким образом, оценщик пришел к выводу, что единственным возможным вариантом расчета является снос зданий и продажа свободных участков. Также о высоком износе здания говорят визуальный осмотр и данные заказчика.

11.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.4.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В соответствии с п. 20 Федеральных Стандартов Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)» «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».

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

11.4.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

Доходный подход

Описание применения доходного подхода к оценке или обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке

В соответствии с ст. 13 ФСО №1 доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В соответствии с ст. 21 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект

оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемая недвижимость рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта недвижимости.

Учитывая тот факт, что дальнейшее использование объектов оценки по назначению мало вероятно, а таким образом и получение регулярных доходов как от объектов капитального строительства, так и от земельных участков, является мало вероятным. Объекты капитального строительства предполагаются к сносу в соответствии с анализом наиболее эффективного использования и соответственно дальнейшего дохода приносить не могут.

Оценщик проанализировал возможность применения доходного подхода к оценке свободных земельных участков.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р на доходном подходе основаны:

- метод капитализации дохода,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Возможность применения: рынок сдачи в аренду земельных участков в Московской области под объекты коммерческой застройки не развит. Оценщик принял решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, распола-

гая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Возможность применения: Данный метод применим при наличии конкретных данных о вариантах застройки земельного участка. Внесение предположений о возможности застройки земельного участка тем или иным образом, влечет за собой большое разнообразие расчетов и допущений, что приводит к вырождению результата. Оценщик принял решение отказаться от применения данного метода.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Возможность применения: Данный метод применим при наличии конкретных данных о вариантах застройки земельного участка. Внесение предположений о возможности застройки земельного участка тем или иным образом, влечет за собой большое разнообразие расчетов и допущений, что приводит к вырождению результата. Оценщик принял решение отказаться от применения данного метода.

Таким образом, доходный подход не применялся и для расчета стоимости свободных от застройки земельных участков и для расчета всех объектов недвижимости в целом.

Затратный подход

Описание применения затратного подхода к оценке или обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке

В соответствии с ст. 15 ФСО №1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с ст. 23 ФСО №1 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 устареваний.

В рамках анализа НЭИ земельного участка был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет являться реализация земельных участков со строениями под снос. Таким образом, оценка по затратному подходу сводится к расчету стоимости земельного участка методами сравнительного или доходного подхода, что приводит к вырождению затратного подхода.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 60.03.2002 г. № 568-р элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Чистое применение затратного подхода в рамках данного отчета невозможно. Если же рассматривать затратный подход как расчет затрат на покупку земельного участка, то расчет будет аналогичным расчету проведенному в рамках сравнительного подхода. Согласование результатов в данном случае может привести к вырождению результата оценки.

Оценщик отказался от применения затратного подхода в рамках отчета.

Описание применения сравнительного подхода к оценке или обоснование отказа от применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р на сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- 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.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректи-

рованных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение, значения корректировок.

Оценщик принял решение о применении данного метода в рамках сравнительного подхода.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи

и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Учитывая, что согласно АНЭИ улучшения, находящиеся на земельном участке, предполагаются к сносу, оценщик принял решение отказаться от применения данного метода в рамках сравнительного подхода.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Учитывая, что согласно АНЭИ улучшения, находящиеся на земельном участке, предполагаются к сносу, оценщик принял решение отказаться от применения данного метода в рамках сравнительного подхода.

Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Табл. 17 Характеристика объектов-аналогов для расчета земельного массива в г. Рошаль

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
ограничение передаваемых прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	вид оплаты	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
	условия кредитования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
условия продажи	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	иные условия	рыночные	рыночные	рыночные
условия рынка	дата сделки	08.06.2015	1 кв. 2015 года	1 кв. 2015 года
	изменения цен за период между датами сделки и оценки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	скидки к ценам предложений	торг	торг	торг
иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
вид использования	коммерческое	ИЖС	ИЖС	ИЖС
местоположение объекта	МО, г. Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул. Школьная, д. 9	Пушкино, ул. Юбилейная д. 4,	г. Пушкино мкр. Мамонтовка, ул. Юбилейная	Пушкино мкр-н Мамонтовка ДНТ Сосновка
физические характеристики	площадь объекта, кв. м	4860	1300	1100
	характеристики земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
иные характеристики	все необходимые коммуникации	канализация	газ, электричество, вода	газ, электричество, вода
	уровень операционных расходов	по факту	по факту	по факту
экономические характеристики	условия аренды	не сдается	не сдается	не сдается
	состав арендаторов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
иные характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Стоимость без НДС, руб.	рассчитывается	7 800 000,00	6 200 000,00	5 500 000,00
Стоимость 1 кв.м без НДС, руб.	рассчитывается	6 000,00	5 636,36	6 111,11
Источник	данные заказчика и визуального осмотра	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_555114227	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_395132068	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_407579363

Табл. 18 Характеристика объектов-аналогов для расчета земельного массива в г. Луховицы

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
ограничение передаваемых прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	вид оплаты	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
	условия кредитования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
условия продажи	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия рынка	дата сделки	08.06.2015	1 пр. 2015 года	1 пр. 2015 года
	изменения цен за период между датами сделки и оценки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	скидки к ценам предложений	торг	торг	торг
	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
вид использования	коммерческое	ИЖС	ИЖС	ИЖС
местоположение объекта	г. Луховицы, ул. Гайдара, д. 4	г. Луховицы	г. Луховицы	г. Луховицы
физические характеристики	площадь объекта, кв.м	4370	1200	1250
	характеристики земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	иные характеристики	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
	уровень операционных расходов	по факту	по факту	по факту
	условия аренды	не сдается	не сдается	не сдается
	состав арендаторов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
экономические характеристики	иные характеристики	Для объектов общественно-делового значения	ИЖС	ИЖС
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Стоимость без НДС, руб.	рассчитывается	1 000 000,00	1 000 000,00	1 200 000,00
Стоимость 1 кв.м без НДС, руб.	рассчитывается	833,33	800,00	1 000,00
Источник	данные заказчика и визуального осмотра	http://zem.mirkvartir.ru/138918890/	http://zem.mirkvartir.ru/140331562/	http://zem.mirkvartir.ru/119908934/

Табл. 19 Характеристика объектов-аналогов для расчета земельного массива в г. Пушкино

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
ограничение передаваемых прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	вид оплаты	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
	условия кредитования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
условия продажи	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия рынка	дата сделки	08.06.2015	1 пр. 2015 года	1 пр. 2015 года
	изменения цен за период между датами сделки и оценки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	скидки к ценам предложений	торг	торг	торг
	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
вид использования	коммерческое	ИЖС	ИЖС	ИЖС
местоположение объекта	МО, г. Рошаль, ул. Октябрьской революции, д. 27	Московская область, Рошаль	Московская область, Рошаль	Московская область, Рошаль
физические характеристики	площадь объекта, кв.м	6312	1000	1500
	характеристики земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	иные характеристики	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	электричество
	уровень операционных расходов	по факту	по факту	по факту
	условия аренды	не сдается	не сдается	не сдается
	состав арендаторов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
экономические характеристики	иные характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Стоимость без НДС, руб.	рассчитывается	400 000,00	550 000,00	600 000,00
Стоимость 1 кв.м без НДС, руб.	рассчитывается	400,00	366,67	315,79
Источник	данные заказчика и визуального осмотра	http://zem.mirkvartir.ru/138918890/	http://zem.mirkvartir.ru/140331562/	http://zem.mirkvartir.ru/119908934/

Табл. 20 Расчет стоимости земельного массива в г. Рошаль

Наименование параметра		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка, %</i>		-	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		-	6 000,00	5 636,36	6 111,11
<i>Комментарий</i>		-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
ограничение передаваемых прав		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		-	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		-	6 000,00	5 636,36	6 111,11
<i>Комментарий</i>		-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	вид оплаты	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	6 000,00	5 636,36	6 111,11
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
	условия кредитования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	6 000,00	5 636,36	6 111,11
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	6 000,00	5 636,36	6 111,11	
<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>			
условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка, %</i>		-	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		-	6 000,00	5 636,36	6 111,11
<i>Комментарий</i>		-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
условия рынка	дата сделки	08.06.2015	1 пг. 2015 года	1 пг. 2015 года	1 пг. 2015 года
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	6 000,00	5 636,36	6 111,11
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
	изменения цен за период между датами сделки и оценки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	6 000,00	5 636,36	6 111,11
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
	скидки к ценам предложений	торг	торг	торг	торг
	<i>Корректировка, %</i>	-	-14%	-14%	-14%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	5 160,00	4 847,27	5 255,56
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Корректировка вносилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2014 года в размере 14%, стр. 118, том 3.</i>		
	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	5 160,00	4 847,27	5 255,56	

Наименование параметра		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
вид использования		коммерческое	ИЖС	ИЖС	ИЖС
<i>Корректировка, %</i>		-	67%	67%	67%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		-	8 614,36	8 092,28	8 773,88
<i>Комментарий</i>		-	<i>Корректировка вносилась на основании данных Справочника расчетных данных №16, 2015 года, стр. 18.</i>		
местоположение объекта		МО, г. Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул. Школьная, д. 9	Пушкино, ул. Юбилейная д.4,	г. Пушкино мкр. Мамонтовка, ул.Юбилейная	Пушкино мкр-н Мамонтовка ДНТ Сосновка
<i>Корректировка, %</i>		-	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		-	8 614,36	8 092,28	8 773,88
<i>Комментарий</i>		-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
физические характеристики	площадь объекта, кв.м	4860	1300	1100	900
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	-4%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	8 614,36	8 092,28	8 422,93
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Корректировка вносилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2014 года, стр. 133, том 3.</i>		
	иные характеристики	все необходимые коммуникации	канализация	газ, электричество, вода	газ, электричество, вода
	<i>Корректировка, %</i>	-	16%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	9 992,65	8 092,28	8 422,93
<i>Комментарий</i>	-	<i>Корректировка вносилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости, 2014 год, том 3, стр. 124. Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением к удельной цене земельных участков без электроснабжения составляет 1,16. Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением к удельной цене земельных участков без газоснабжения составляет 1,16. Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией к удельной цене земельных участков без водоснабжения и канализации составляет 1,15. На основании этих данных были рассчитаны корректировки для аналогов.</i>			
экономические характеристики	уровень операционных расходов	по факту	по факту	по факту	по факту
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	9 992,65	8 092,28	8 422,93
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
	условия аренды	не сдается	не сдается	не сдается	не сдается
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	9 992,65	8 092,28	8 422,93
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
	состав арендаторов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	9 992,65	8 092,28	8 422,93
	<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
	иные характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	9 992,65	8 092,28	8 422,93	
<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>			
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	9 992,65	8 092,28	8 422,93
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.	8 835,95			
Рыночная стоимость недвижимости, руб.	42 942 727,58			

Табл. 21 Расчет стоимости земельного массива в г. Луховицы

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	-	833,33	800,00	1 000,00	
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.			
ограничение передаваемых прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	-	833,33	800,00	1 000,00	
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.			
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	вид оплаты	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	
	Корректировка, %	-	0%	0%	
	Скорректированная стоимость, руб.	-	833,33	800,00	1 000,00
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	условия кредитования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	833,33	800,00	1 000,00
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	833,33	800,00	1 000,00	
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.			
условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	-	833,33	800,00	1 000,00	
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.			
условия рынка	дата сделки	08.06.2015	1 пг. 2015 года	1 пг. 2015 года	1 пг. 2015 года
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	833,33	800,00	1 000,00
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	изменения цен за период между датами сделки и оценки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	833,33	800,00	1 000,00
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	скидки к ценам предложений	торг	торг	торг	торг
	Корректировка, %	-	-14%	-14%	-14%
Скорректированная	-	716,67	688,00	860,00	

Наименование параметра		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	стоимость, руб.				
	Комментарий	-	Корректировка вносилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2014 года в размере 8%, стр. 118, том 3.		
	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	716,67	688,00	860,00
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
вид использования		коммерческое	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		-	67%	67%	67%
Скорректированная стоимость, руб.		-	1 196,44	1 148,58	1 435,73
Комментарий		-	Корректировка вносилась на основании данных Справочника расчетных данных №16, 2015 года, стр. 18.		
местоположение объекта		г. Луховицы, ул. Гайдара, д. 4	г. Луховицы	г. Луховицы	г. Луховицы
Корректировка, %		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		-	1 196,44	1 148,58	1 435,73
Комментарий		-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
физические характеристики	площадь объекта, кв.м	4370	1200	1250	1200
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	1 196,44	1 148,58	1 435,73
	Комментарий	-	Корректировка вносилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2014 года, стр. 133, том 3.		
	иные характеристики	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	1 196,44	1 148,58	1 435,73
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
экономические характеристики	уровень операционных расходов	по факту	по факту	по факту	по факту
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	1 196,44	1 148,58	1 435,73
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	условия аренды	не сдается	не сдается	не сдается	не сдается
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	1 196,44	1 148,58	1 435,73
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	состав арендаторов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	1 196,44	1 148,58	1 435,73
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	иные характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	1 196,44	1 148,58	1 435,73
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 196,44	1 148,58	1 435,73
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.	1 260,25			
Рыночная стоимость недвижимости, руб.	5 507 286,22			

Табл. 22 Расчет стоимости земельного массива в г. Пушкино

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	-	400,00	366,67	315,79	
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.			
ограничение передаваемых прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	-	400,00	366,67	315,79	
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.			
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	вид оплаты	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	
	Корректировка, %	-	0%	0%	
	Скорректированная стоимость, руб.	-	400,00	366,67	
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	условия кредитования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	400,00	366,67	315,79
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	400,00	366,67	315,79
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	-	400,00	366,67	315,79	
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.			
условия рынка	дата сделки	08.06.2015	1 пг. 2015 года	1 пг. 2015 года	1 пг. 2015 года
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	400,00	366,67	315,79
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	изменения цен за период между датами сделки и оценки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	400,00	366,67	315,79
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	скидки к ценам предложений	торг	торг	торг	торг
Корректировка, %	-	-14%	-14%	-14%	

Наименование параметра		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная стоимость, руб.	-	344,00	315,33	271,58
	Комментарий	-	Корректировка вносилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2014 года в размере 8%, стр. 118, том 3.		
	иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	344,00	315,33	271,58
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
вид использования		коммерческое	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		-	67%	67%	67%
Скорректированная стоимость, руб.		-	574,29	526,43	453,39
Комментарий		-	Корректировка вносилась на основании данных Справочника расчетных данных №16, 2015 года, стр. 18.		
местоположение объекта		МО, г. Рошаль, ул. Октябрьской революции, д. 27	Московская область, Рошаль	Московская область, Рошаль	Московская область, Рошаль
Корректировка, %		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		-	574,29	526,43	453,39
Комментарий		-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
физические характеристики	площадь объекта, кв.м	6312	1000	1500	1900
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	574,29	526,43	453,39
	Комментарий	-	Корректировка вносилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2014 года, стр. 133, том 3.		
	иные характеристики	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	электричество	все необходимые коммуникации
	Корректировка, %	-	0%	16%	16%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	574,29	610,66	525,93
Комментарий	-	Корректировка вносилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости, 2014 год, том 3, стр. 124. Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением к удельной цене земельных участков без электроснабжения составляет 1,16. Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением к удельной цене земельных участков без газоснабжения составляет 1,16. Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией к удельной цене земельных участков без водоснабжения и канализации составляет 1,15. На основании этих данных были рассчитаны корректировки для аналогов.			
экономические характеристики	уровень операционных расходов	по факту	по факту	по факту	по факту
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	574,29	610,66	525,93
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	условия аренды	не сдается	не сдается	не сдается	не сдается
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	574,29	610,66	525,93
	Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.		
	состав арендаторов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб.	-	574,29	610,66	525,93
Комментарий	-	Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по			

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		данному признаку. <i>Корректировка не вносилась.</i>		
иные характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	574,29	610,66	525,93
<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>	-	574,29	610,66	525,93
<i>Комментарий</i>	-	<i>Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку. Корректировка не вносилась.</i>		
<i>Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.</i>	570,29			
<i>Рыночная стоимость недвижимости, руб.</i>	3 599 695,47			

Сумма стоимостей составляет 52 049 709,27 рублей.

Определение затрат на снос объектов недвижимости и транспортировку строительного мусора

Расчет произведен на основании расценок приведенных на сайте <http://pesoktut.ru/prays.html>

Табл. 23 Расчет затрат на снос объектов недвижимости №1

Адрес объекта	Объем	Тариф на снос и транспортировку мусора	Затраты на снос
Здание общей площадью 1111,60 кв. м., кадастровый номер 50:13:08:00721:001, инв. №14545, лит Б, имеющий адресный ориентир: МО, г. Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул. Школьная, д. 9	6539	350	2288650

Табл. 24 Расчет затрат на снос объектов недвижимости №2

Адрес объекта	Объем	Тариф на снос и транспортировку мусора	Затраты на снос
Нежилое 2-х этажное здание общей площадью 772,80 кв. м., кадастровый номер 50:35:0050109:108, инв.№ 114:036-4381, лит Б, имеющий адресный ориентир: МО, г. Луховицы, ул. Гайдара, д. 4	4546	200	909200

Табл. 25 Расчет затрат на снос объектов недвижимости №3

Адрес объекта	Объем	Тариф на снос и транспортировку мусора	Затраты на снос
Нежилое здание общей площадью 1325,50 кв. м., кадастровый номер 50:25:00000000:24287, инв. № 73-6880, лит А-1, имеющий адресный ориентир: МО, г. Рошаль, ул. Октябрьской революции, д. 27	7797	200	1559400

Таким образом, в рамках сравнительного подхода стоимость всех объектов недвижимости 47 292 459,27 рублей без НДС.

Согласование результатов

Придавая удельные веса результатам каждого из подходов оценки рыночной стоимости незавершенного строительства, оценщик руководствовался соображениями логики, целями проведения данной оценки, международной и российской практикой, а также собственным мнением.

В рамках данного отчета применялись доходный и сравнительный подходы, равноценные по глубине расчетов и важности.

Табл. 26 Расчет взвешенного значения рыночной стоимости объектов недвижимости

Наименование подхода	Результат в рамках подхода, руб.	Веса	Средневзвешенный результат, руб.
Сравнительный	47 292 459,27	1	47 292 459,27
Доходный	обоснован отказ	0	
Затратный	обоснован отказ	0	

Источник: расчеты. Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости составляет 47 292 459,27 тыс. руб.

Предложения по продаже земельных участков (объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_395132068. The page title is "Участки Ярославское шоссе" (Plots Yaroslavl Highway). The main heading is "Участок 11 сот. (ИЖС)" (Plot 11 ares (IJS)). The price is listed as 6,200,000 rubles. The seller is named "Денис" (Denis) with a phone number 8 926 387-67-34. The location is "Московская область, Пушкино" (Moscow region, Pushkino). The description states: "Продам участок 11 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города" (Selling a plot of 11 ares, settlement land (IJS), within the city limits). It further details: "Продается участок в г. Пушкино мкр. Мамонтовка 20 км от МКАД по Ярославскому шоссе. ИЖС. В собственности, по документам 11 соток. Центральная канализация, от ж.д. ст. Мамонтовка 5 мин. пешком. Вся инфраструктура магазины, аптеки, школа, детский сад." (Plot for sale in Pushkino, Mamontovka district, 20 km from the MCA along Yaroslavl Highway. IJS. In ownership, 11 ares on documents. Central sewerage, 5 minutes on foot from Mamontovka railway station. All infrastructure: shops, pharmacy, school, kindergarten). The page also features a large photo of the plot, a sidebar with promotional offers, and a taskbar at the bottom with various open applications and the system clock showing 12:39.

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Продаю ... Продаю ... Муниципаль... Продажа му... Цена МК Продажа... Спец-ак... Купить э... Учас... Учаск...

Яндекс https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_555114227

Купите! Купите!

Все объявления в Пушкино / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее

Участок 13 сот. (ИЖС)

Размещено 15 июня в 00:11. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 92, сегодня 2



Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **ВЫСОКО**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

QUELLE
Платье от 799 руб. **КУПИТЬ** ТОЛЬКО СЕГОДНЯ
БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА

Участки ИЖС 250 000/сотка
Ярославское шоссе 20 км от МКАД.
Участки ИЖС, все коммуникации.
reboon.ru

Куплю **ЗЕМЕЛЬНЫЙ** МАССИВ от 2 га (200 сот.)

Цена **7 800 000 руб.**

Агентство **Агентство**
Контактное лицо **Артём**
8 926 684-27-02 [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Московская область, Пушкино**

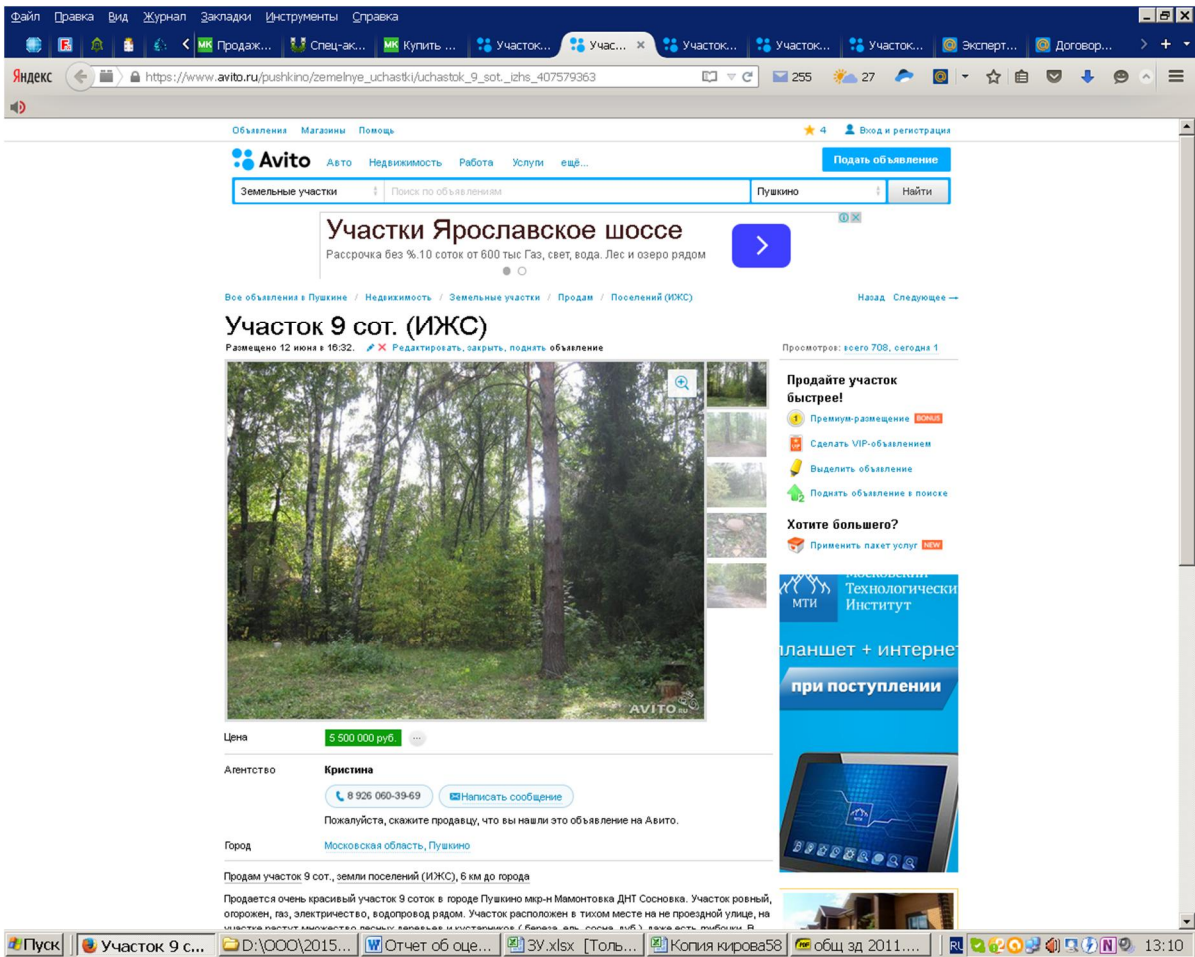
Продам участок 13 сот., земли поселений (ИЖС), 14 км до города
Земельный участок 13 соток в мкр-не Мамонтовка города Пушкино, ул. Юбилейная д 4, коммуникации: газ, электричество, вода заведены на участок. Дом под снос. Удобное расположение, до жд станции 15 мин. пешком. транспорт (электричка, маршрутка) до Пушкино и Москвы. Инфраструктура города (новая школа, детские сады, поликлиника), 10 мин. река Уча, родник, зеленая зона, рядом водохранилище

Номер объявления: 555114227

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

https://www.avito.ru/account/pay_service?service=48&item_id=555114227&vas_from=item_another_user

Пуск | Участок 13 ... | D:\OOO\2015... | Отчет об оце... | ЗУ.xlsx | Толь... | Копия кирова58 | общ зд 2011... | 12:40



МирКвартир Продажа Аренда Новостройки Ипотека Журнал Войти

Разместить объявление

Московская область, Луховицы, Октябрьская ул. Участок Найти

Цена до 10 000 000 руб. От 15 соток Коммуникации

1 000 000 ₪
83 333 ₪ / сот.
Следить за ценой

КП с коммуникациями
Новорижское шоссе, круглогодичный подъезд, все коммуникации подведены

Обзор Фото На карте

Площадь: 12 соток
Тип участка: индивидуальное жилищное строительство
Адрес: [Московская область, Луховицкий р-н, Луховицы, Октябрьская ул.](#)

Информация о продавце
Family
Контакт: Родионова Валерия Олеговна
+7 (916) 148-06-28
+7 (925) 870-03-63

Коммерческое предложение о продаже земельного участка категории ИЖС в черте города. Все коммуникации по границе. Дополнительная информация по телефону.

МирКвартир Продажа Аренда Новостройки Ипотека Журнал Войти

Разместить объявление

Московская область, Луховицы, Молодежная ул. Участок Найти

Цена до 10 000 000 руб. От 15 соток Коммуникации

1 000 000 ₪
76 923 ₪ / сот.
Следить за ценой

ЛИДЕРМЕН ГАРАНТИРУЕТ ЭТО НЕ СОН

Обзор Фото На карте

Площадь: 13 соток
Адрес: [Московская область, Луховицкий р-н, Луховицы, Молодежная ул.](#)

Информация о продавце
Мегалопис Сервис
+7 (925) 870-03-63

Продаются отличные участки под строительства дома Вашей мечты, черта города Луховицы, мкр Молодежный 1!!! Это 120 км от МКАД в сторону Рязани, город с хорошей экологией. Участки правильной формы, с Не уловые по 12,5

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

снос зданий цена за 1 к... Демонтаж домов: продажа... Демонтаж зданий и констр... Продажа участка земли...

index zem.mirkvartir.ru/119908934/ 250 20

МИРКВАРТИР Продажа Аренда Новостройки Ипотека Журнал Войти

Разместить объявление

Московская область, Луховицы, Участок Найти

Цена до: 10 000 000 руб. От: 15 соток Коммуникации

★ Избранное

Увеличиваем выгоду от господдержки!
ЖК "Опалка 03" на

Продажа участка земли,
Московская область, Луховицкий р-н, Луховицы

1 200 000 ₽
100 000 ₽ / сот.
Следить за ценой

ДК «Конструктор»
Квартиры в ближайшем Подмосковье от застройщика.

Обзор Фото На карте

Площадь: 12 соток
Адрес: Московская область, Луховицкий р-н, Луховицы
Инфраструктура: магазин

Информация о продавце
АН "Азбука жилья"
+7 (495) 739-55-53


Отличное место для постройки дома под круглогодичное проживание. В черте города Луховицы, имеющего всю инфраструктуру: магазины, школы, сады, спортивные сооружения и места для проведения досуга граждан. №50 35 :520

Пуск Прода... D:\ООО... Microsoft... W Отчет ... W Договор... W Отчет о... Томск (... Skype™ ... 20:43

Недвижимость на продажу > Московская область > Рошаль > Номер в каталоге: 87349468

550 000 РУБ. **Земли поселений на продажу**
 Рошаль, Московская область
 Рошаль

★ В избранное



1 из 5 [Все фото](#)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Продам участок 15 соток, земли поселений (ИЖС), в черте г. Рошаль. Земельный участок расположен на ул. Карла Либнехта уч №5 (ориентир д.19). Кадастровый номер 50.25.0000000.208. Общая площадь 1500 кв.м. Участок ровный, высокий, без деревьев и кочек. По границе Свет, природный газ, центральный водопровод. Подъезд круглогодичный. По соседству находится ряд элитных частных домов. Благодаря удачному расположению участка на 2й линии улицы это место остается тихим, словно вдали от городской суеты. Но не смотря на это вся

Компания:
Агентство недвижимости "Атлант"

[Показать номер](#)

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[VK](#) [Odnoklassniki](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)

[Пожаловаться](#)

Пуск | Земли поселе... | D:\ООО\2015\... | Копия кирова58 | Копия 3У | 21:02

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Яндекс https://www.avito.ru/roshal/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_525531473

УЧАСТКИ АКЦИЯ ДО 31.06.2015 **Иванов и партнеры**

Все объявления в Рошале / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее


Участок 19 сот. (ИЖС)

Размещено 5 июня в 05:38 [✕](#) [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#) Просмотров: всего 202, сегодня 4

Цена **600 000 руб.**

Продавец **Евгений**
 8 925 859-05-26 [✉](#) [Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Московская область, Рошаль



Продам участок 19 сот., земли поселений (ИЖС), 10 км до города
 Один собственник. Участок достался по наследству. Имеются ветхие постройки. Вырыт водоем. Близко находится лес. Тихое спокойное место. Проведено электричество.

Номер объявления: 525531473

[✉](#) Написать продавцу [★](#) В избранное [▲](#) Пожаловаться [◀](#) Поделиться [D](#) [f](#) [t](#) [v](#) [p](#)

Похожие объявления: [Смотреть](#)


Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **ROSHAL**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске


Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

ЧАСЫ SWISS MILITARY HANOWA 06-4212...



13 700,00 руб.
Только оригинальные часы с гарантией!





Участок ИЖС 250 000/сотки
Ярославское шоссе 20 км от МКАД.
Участки ИЖС, все коммуникации.
rebinov.ru

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Письмо «Краткий ...» Участок 10 сот. (...) Участок 19 сот. (...) Участок 15 сот. (...) Максим Пестов


Яндекс https://www.avito.ru/roshal/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_578094585 256 25

Все объявления в Ровале / Надежность / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) В каталог Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС)

Размещено 27 мая в 00:49 [✖](#) [✖](#) [✖](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **400 000 руб.**

Агентство **Надежда**
на Avito с 26 мая 2015

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город Московская область, Роваль

Продам участок 10 сот., земли поселений (ИЖС), 3 км до города

Земельный участок: строений нет, по границе свет, вода, газ
Место положение: Московская обл. Шатурский р-н, п. Пустови ул. Центральная
В поселке: магазин, школа, детский сад, клуб.
Развлечения: охота, рыбалка, грибы, ягоды.



Номер объявления: 578094585

Продайте участок быстрее!

- Премьер-размещение **СКИДКА**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакеты услуг **КЛИК**

Участок ИЖС 250 000/сотка
Ярославское шоссе 20 км от МКАД.
Участки ИЖС, все коммуникации.

https://www.avito.ru/account/pay_service?service=48&item_id=578094585&vas_from=item_another_user [елиться](#)

Пуск | Участок 10 с... | D:\ООО\2015\... | Копия кирова58 | Копия ЗУ | 21:04



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 Московской области

Дата выдачи:

30.01.2015

Документы-основания: • Соглашение о расторжении Договора купли-продажи недвижимого имущества от 07.08.2014 от 19.12.2014

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Мособлфильм",
ИНН:5029088991, ОГРН:1065029013818

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:25:0000000:24287

Объект права: Нежилое здание (кинотеатр), 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1325,50 кв.м, инв.№ 73-6880, лит. А-1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Рошаль, ул.Октябрьской революции, д.27

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/025-50/025/001/2015-150/3

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/025-50/025/001/2015-150/3

Захарова Е. В.

50-АИИ 041838



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 Московской области

Дата выдачи: 12.02.2015

Документы-основания: • Соглашение о расторжении Договора купли-продажи недвижимого имущества от 19.12.2014

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Мособлфильм", ИНН: 5029088991, ОГРН: 1065029013818

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:35:0050108:46

Объект права: Земельный участок под размещение нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4370 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Луховицы, ул.Гайдара, д.4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/035-50/035/001/2015-89/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Евстратова Т. А.

50-50/035-50/035/001/2015-89/1

50-АК 473028





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 Московской области

Дата выдачи:

12.02.2015

Документы-основания: • Соглашение о расторжении Договора купли-продажи недвижимого имущества от 19.12.2014

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Мособлфильм", ИНН: 5029088991, ОГРН: 1065029013818

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:35:0050109:108

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1),
* общая площадь 772,80 кв. м, инв.№ 114:036-4381, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта:
Московская область, г.Луховицы, ул.Гайдара, д.4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12"
февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/035-50/035/001/2015-90/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Евстратова Т. А.

50-50/035-50/035/001/2015-90/1

50-АК

473027





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"26" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.03.2006 №1 (дубликат от 26.08.2009г.)

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Мособлфильм", ИНН: 5029088991, ОГРН: 1065029013818, дата гос.регистрации: 03.02.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция федеральной налоговой службы России по г.Мытищи Московской области, КПП: 502901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Мытищи, пер.1-й Красноармейский, д.7, кв.32

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для размещения культурно-досугового центра, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4860 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул.Школьная, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 50:13:08 01 04:0084

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-13/080/2009-129

Регистратор

Конаныкин С. А.

М.П.

(подпись)

50-НДН 362410



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"26" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.03.2006 №1 (дубликат от 26.08.2009г.)

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Мособлфильм", ИНН: 5029088991, ОГРН: 1065029013818, дата гос.регистрации: 03.02.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция федеральной налоговой службы России по г.Мытищи Московской области, КПП: 502901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Мытищи, пер.1-й Красноармейский, д.7, кв.32

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, общая площадь 1111,60кв.м, инв.№ 14545, лит. Б, объект № 1, адрес объекта: Московская область, г.Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул.Школьная, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 50:13:08:00721:001

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-13/080/2009-128

Регистратор

Конаныкин С. А.

М.П.

(подпись)

50-НДН 362401

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.**

Организация <u>ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСОБЛФИЛЬМ"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Производство фильмов</u>	по ОКВЭД	27	3	2015
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Открытые акционерные общества/Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	93652190		
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	5029088991		
Местонахождение (адрес) <u>141014, Московская обл, Мытищинский р-н, г.Мытищи, Красноармейский 1-й переулок, д.7, кв.32</u>		92.11		
		47	16	
		384		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2014 г. ³	На 31 декабря 2013 г. ⁴	На 31 декабря 2012 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	19 153	19 153	19 153
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	18	18	18
	Отложенные налоговые активы	1180	241	26	26
	Прочие внеоборотные активы	1190	15 113	15 113	15 113
	Итого по разделу I	1100	34 525	34 310	34 310
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	423	423	423
	Дебиторская задолженность	1230	10 222	10 222	10 222
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	611	611	611
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	11 256	11 256	11 256
	БАЛАНС	1600	45 781	45 566	45 566

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2014 г. ³	На 31 декабря 2013 г. ⁴	На 31 декабря 2012 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(107 556)	(106 698)	(106 698)
	Итого по разделу III	1300	42 444	43 302	43 302
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 075	1 075	1 075
	Кредиторская задолженность	1520	2 262	1 189	1 189
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 337	2 264	2 264
	БАЛАНС	1700	45 781	45 566	45 566



Руководитель

Носов Р.М.

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

(подпись)

(расшифровка подписи)

"27" марта 2015 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров" "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2014 г.

Организация <u>ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСОБЛФИЛЬМ"</u>	по ОКПО	93652190		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029088991		
Вид экономической деятельности <u>Производство фильмов</u>	по ОКВЭД	92.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Открытые акционерные общества/Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	47	16	
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384		
Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	27	3	2015
		0710002		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2014 г. ³	За 2013 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(-)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(1 073)	(-)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 073)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	(-)	(-)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	215	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(858)	-

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2014 г. ³	За 2013 г. ⁴
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	(858)	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Носов Р.М.

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 27 " марта 2015 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Открытое акционерное общество «Мособлфильм»

141014, Московская область, г. Мытищи, пер. 1-й Красноармейский, д. 7, оф. 32;
ИНН 5029088991; ОГРН 1065029013818

Генеральному директору ООО «Эксперт»
Ефимову И.Б.

Сообщаю Вам, что объект состоящий из земельного участка и здания кинотеатра, расположенных по адресу: Московская область, г. Луховицы, ул. Гайдара, д. 4, приобретен ОАО «Мособлфильм» в 2009 году.

В момент приобретения, здание находилось в аварийном состоянии. Из конструктивных частей были сохранены только наружные стены, крыша и подвальные помещения. По предварительному заключению здание восстановлению не подлежало и на его месте планировалось новое строительство.

Генеральный директор ОАО «МОИТК-Управление активами»
исполняющего обязанности единоличного
исполнительного органа ОАО «Мособлфильм»

Носов Р.М.



Открытое акционерное общество «Мособлфильм»

141014, Московская область, г. Мытищи, пер. 1-й Красноармейский, д. 7, оф. 32;
ИНН 5029088991; ОГРН 1065029013818

Генеральному директору ООО «Эксперт»
Ефимову И.Б.

Сообщаю Вам, что объект состоящий из земельного участка и здания кинотеатра, расположенных по адресу: Московская область, г. Пушкино, мкр-н Мамонтовка, ул. Школьная, д. 9, приобретен ОАО «Мособлфильм» в 2009 году.

В момент приобретения, здание находилось в аварийном состоянии. Из конструктивных частей были сохранены только наружные стены, крыша и подвальные помещения. По предварительному заключению здание восстановлению не подлежало и на его месте планировалось новое строительство.

Генеральный директор ОАО «МОИТК-Управление активами»
исполняющего обязанности единоличного
исполнительного органа ОАО «Мособлфильм»



Носов Р.М.

Открытое акционерное общество «Мособлфильм»

141014, Московская область, г. Мытищи, пер. 1-й Красноармейский, д. 7, оф. 32;
ИНН 5029088991; ОГРН 1065029013818

Генеральному директору ООО «Эксперт»
Ефимову И.Б.

Сообщаю Вам, что здание кинотеатра, расположенное по адресу: Московская область, г. Рошаль, ул. Октябрьской революции, д. 27, приобретен ОАО «Мособлфильм» в 2010 году.

В момент приобретения, здание было разрушено и находилось в аварийном состоянии. Из конструктивных частей были сохранены только наружные стены, крыша и межэтажные перекрытия частично обвалились. По предварительному заключению здание восстановлению не подлежало и на его месте планировалось новое строительство.

Генеральный директор ОАО «МОИТК-Управление активами»
исполняющего обязанности единоличного
исполнительного органа ОАО «Мособлфильм»

Носов Р.М.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 606261

Настоящий диплом выдан

Щеголю Сергею Владимировичу
(именем, или отчеством)

в том, что он(а) с 21 октября 2002 по 25 апреля 2003

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском

международном институте экономики,

информатики, биотехнологий и права

по специальности "Менеджмент"

переподготовки "Высшего уровня

предпринимательства (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 апреля 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергея

Щеголя Сергея Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере активности

стольности предпринимательства (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (подпись)

Город Москва № 2003

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 64



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Ермилову
(фамилия, имя, отчество)

Игорю Владимировичу
в том, что он(а) с 26 июня 2006 г. по 12 июля 2006 г.

получил(а) свою квалификацию в (на) ФГУ ДПО «Ижевский институт повышения квалификации и переподготовки руководителей кадровых служб»
федерального учреждения (полностью или частично) государственного образования
по программе «Учечная деятельность»
(наименование программы, дополнительная профессиональная подготовка)

в объеме 108 часов
(количество часов)

За время обучения сдач(а) зачеты и экзамены по основному направлению программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

Выполнил(а) трудовую работу на тему нет
(наименование темы)



Рубин (директор)
Виктор (секретарь)

Город Москва год 2006

МФЕ бланк 1506

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 472-6С



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОДЪЕМЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Брилову Игорю Владимировичу
 в том, что он(а) с 26 октября 2012 г. по 10 ноября 2012 г.
 повышил(а) свою квалификацию в (на) ФГОУ ВПО "Московская юридическая академия имени В.В. Ломоносова"
 по направлению "Финансово-экономическая судебная экспертиза"
 в объеме 104 час

За время обучения сдал(а) экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Основы судебной экспертизы	24	зачтено
Финансово-экономическая судебная экспертиза	36	зачтено
Защита интересов граждан	4	зачтено

Прошел(а) стажировку в Финансово-экономическом суде
 по направлению "Финансово-экономическая судебная экспертиза"
 в объеме 104 часов



Секретарь Ирина год 2012

М109-Поломок 12016



Свидетельство является государственными документами
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 165



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

*Академия труда
и
социальных
отношений*

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ
БВС 0240152

Решением
Государственной аттестационной комиссии

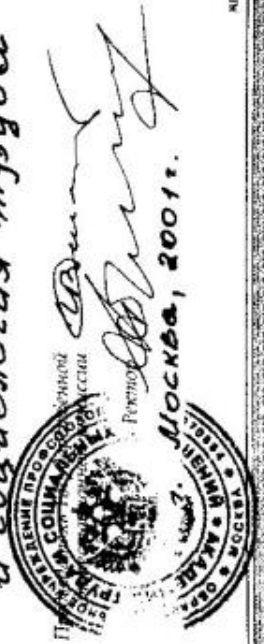
от 26 июня 2001

года

*ЕФЧМОРУ
Игорю Яковлевичу*

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

*экономист
по специальности
"Экология труда"
и социология труда"*



№ 9 Гомман. 1996

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

44043
29 ИЮНЯ 2001г.

Регистрационный номер

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-30
тел./факс: (863) 299-42-29



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

Дата выдачи: «07» марта 2014 г.

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Ефимова Игоря Владимировича
(заявитель)

о том, что

Ефимов Игорь Владимирович
(ФИО оценщика)

является членом НП «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 11.12.2007 г.),
включен (а) в реестр оценщиков «07» марта 2014 года,
за регистрационным № **1170**

Исполнительный директор



В.О. Гафурова



МСО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«07» марта 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1170
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Ефимов
Игорь Владимирович**

ИНН 772446184553

является членом

Некоммерческого партнёрства «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2015 года.

Президент НП «МСО»



Т.В. Годенко

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 0993R/776/90083/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Ефимов Игорь Владимирович

Адрес регистрации: г. Москва, ул. Паромная, д. 7, к. 3, кв. 264

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

Франшиза не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:


Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2015 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:  /Кожмякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:  Ефимов Игорь Владимирович/



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0993R/776/91001/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «ЭКСПЕРТ»

Юридический адрес: 109469 г. Москва, Перервинский бульвар, д. 14, корп. 2, пом. II, ком. 3

ИНН 7703520310

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем: является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

Франшиза: 0 руб. (Ноль рублей 00 копеек)

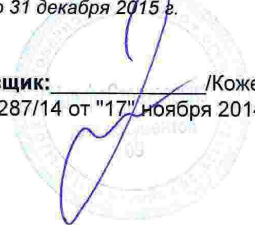
Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2015 г. включительно.

По Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 1 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.



Страхователь: /Ефимов И.В./



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 30 декабря 2014 г.