

Порядковый номер Отчета № 1/02-1/018 от 5 марта 2018 года

ОТЧЕТ

№ 1/02-1/018 от 5 марта 2018 года

**об оценке величины рыночной стоимости объектов
недвижимого имущества принадлежащих, на праве
собственности**

ООО «Снежная долина»

(ОГРН: 1137746113680, ИНН: 7726714569),

**расположенных по адресу: город Москва,
пр.Электролитный, д.3б.**



г. Москва, 2018 год.

Порядковый номер Отчета № 1/02-1/018 от 5 марта 2018 года

ОТЧЕТ

№ 1/02-1/018 от 5 марта 2018 года

об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих, на праве собственности

ООО «Снежная долина»

(ОГРН: 1137746113680, ИНН: 7726714569),

**расположенных по адресу: город Москва,
пр.Электролитный, д.3б, в составе:**

- Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б.
- Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.
- Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.

Дата проведения оценки – 1 февраля 2018 года.

Дата составления отчета – 5 марта 2018 года.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ОГРН: 1137746113680, дата присвоения ОГРН: 12 февраля 2013 года, ИНН: 7726714569, юридический адрес (место нахождения): 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б), в лице конкурсного управляющего Коржана Александра Александровича (ИНН: 391429244837, СНИЛС: 116-566-563-72), члена Ассоциации арбитражных управляющих СРО «Центральное агентство арбитражных управляющих» (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, место нахождения: 115184, г. Москва, 1-й Казачий переулок, дом 8, строение 1, офис 2), действующего на основании Решением Арбитражного суда г. Москвы от 07.09.2017г. по делу А40-198484/2016-174-326

Исполнитель – Специализированная оценочная компания, Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождение): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, аккредитованное юридическое лицо при Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих» (Ассоциация СРО «ЦААУ»), в качестве юридического лица, сопровождающего процедуры банкротства, осуществляющего оценочные услуги, в лице Генерального директора Бригадиной Надежды Андреевны, действующей на основании Устава.

г. Москва, 2018 год.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	4
ГЛАВА № 1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	9
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	9
1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	21
1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	22
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	23
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	24
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	24
ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	27
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	27
2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	27
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	28
ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	29
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	29
3.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	36
3.3. ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ.	стр.	39
3.4. ОБРЕМЕНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ	стр.	40
3.5. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	41
3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	стр.	43
ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	45
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	стр.	45
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	стр.	48
4.3. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2017 ГОД. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ НА 2018 ГОД.	стр.	50
4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДА С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	стр.	61
4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	стр.	63
4.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.	стр.	64
4.7. ОБЪЕМ ИССЛЕДОВАНИЙ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ИСХОДЯ ИЗ ПРИНЦИПА ДОСТАТОЧНОСТИ.	стр.	66
ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	стр.	68
ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	стр.	72
ГЛАВА № 7. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	112
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	113
ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	115
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	стр.	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	стр.	116
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ		
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	стр.	117
ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ		
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	стр.	118
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ		

Конкурсному управляющему ООО "Снежная долина" (ОГРН: 1137746113680, дата присвоения ОГРН: 12 февраля 2013 года, ИНН: 7726714569, юридический адрес (место нахождения): 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б),
 Коржану Александру Александровичу (ИНН: 391429244837, СНИЛС: 116-566-563-72), члену Ассоциации арбитражных управляющих СРО «Центральное агентство арбитражных управляющих» (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, место нахождения: 115184, г. Москва, 1-й Казачий переулок, дом 8, строение 1, офис 2),
 действующему на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 07.09.2017г. по делу А40-198484/2016-174-326

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Уважаемый Коржан Александр Александрович!

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СНЕЖНАЯ ДОЛИНА» (ИНН: 7726714569, ОГРН: 1137746113680), расположенные в городе (место расположения): 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Информация об объекте оценки
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Объект незавершенного строительства
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник:	Объект незавершенного строительства

	Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.36, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Объект незавершенного строительства

Дата оценки

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости). Оценка произведена по состоянию на 1 февраля 2018 года.

Период работы над отчетом об оценке с 1 февраля 2018 года по 5 марта 2018 года.

Дата подготовки отчета об оценке – 5 марта 2018 года.

Вид определяемой стоимости.

При реализации задач настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, сумма долга НДС не облагается.

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Таким образом, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 1 февраля 2018 года рассчитанная путем согласования результатов с учетом округлений в рублях.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, а, по состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059,	11 953 281,39 рублей	19 787 012,28 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	

	общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.				
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	21 828 470,38 рублей	28 822 192,24 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	67 478 175,48 рублей	53 041 184,66 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
	С учетом весового коэффициента	0,700587997	0,299412002	0,0	1,0
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	8 374 325,47 рублей	5 924 468,96 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	14 298 794,43 рублей
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	15 292 764,34 рублей	8 629 710,28 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	23 922 474,62 рублей
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	47 274 399,80 рублей	15 881 167,29 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	63 155 567,09 рублей
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов.а, состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях					101 376 836,14 рублей

Полученные результаты, итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 1 февраля 2018 года.

Результаты определения величины рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ООО "Снежная долина" (ОГРН: 1137746113680, ИНН: 7726714569), расположенных по адресу (место расположение): 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений	101 376 836,14 рублей (Сто один миллион триста семьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать шесть 14/100) рублей
--	---

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводимтся в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная на 1 февраля 2018 года в рублях
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	14 298 794,43 рублей
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	23 922 474,62 рублей
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014.	63 155 567,09 рублей

Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	
Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях	101 376 836,14 рублей

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

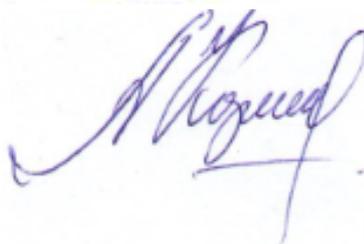
С уважением,

Генеральный директор
ООО
«ИнвестКонсалт»



Бригадина Надежда
Андреевна

Оценщик,
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

5 марта 2018 года.

ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СНЕЖНАЯ ДОЛИНА» (ИНН: 7726714569, ОГРН: 1137746113680), расположенные городе (место расположение): 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной

	ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1	Выписка из ЕГРН на объекты недвижимого имущества	
2	Инвентаризационные описи имущества.	
3	Решение Арбитражного суда г. Москвы от 07.09.2017г. по делу А40-198484/2016-174-326	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Наименование объекта оценки.	Оцениваемые права
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Право собственности
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Право собственности
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина"	Право собственности

	(ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ- Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001
Текущее использование	Используются согласно целевого назначения
Оцениваемые права	Оценивается право собственности
Правовые основания проведения оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)
Основание проведение оценки	Договор на проведение оценочных работ № 1/02-1/018 от 1 февраля 2018 года
Дата оценки	1 февраля 2018 года
График (срок) проведения оценки	С 1 февраля 2018 года по 5 марта 2018 года
Дата составления Отчета об оценке	5 марта 2018 года
Порядковый номер отчета	№ 1/02-1/018 от 5 марта 2018 года

Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО).

Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СНЕЖНАЯ ДОЛИНА» (ИНН: 7726714569, ОГРН: 1137746113680), расположенные городе (место расположение): 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128

	КПП:775001001	
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1	Выписка из ЕГРН на объекты недвижимого имущества	
2	Инвентаризационные описи имущества.	
3	Решение Арбитражного суда г. Москвы от 07.09.2017г. по делу А40-198484/2016-174-326	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Наименование объекта оценки.	Оцениваемые права
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Право собственности
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-	Право собственности

	Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Право собственности
Текущее использование	Используются согласно целевого назначения	
Оцениваемые права	Оценивается право собственности	
Правовые основания проведения оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)	
Основание проведение оценки	Договор на проведение оценочных работ № 1/02-1/018 от 1 февраля 2018 года	
Дата оценки	1 февраля 2018 года	
График (срок) проведения оценки	С 1 февраля 2018 года по 5 марта 2018 года	
Дата составления Отчета об оценке	5 марта 2018 года	
Порядковый номер отчета	№ 1/02-1/018 от 5 марта 2018 года	
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку, то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки	
Задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества	
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться при принятии управленческих решений, в том числе при продаже имущества в рамках процедуры конкурсного производства.	
Возможные границы интервала, в котором, может находиться полученная стоимость.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости не определяются, в связи с Заданием на оценку, которое не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки.	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Обобщающая часть подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений. • Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с объектом оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке. 	

• Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а

	<p>итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на 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.
<p>Допущения и ограничения при проведении оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки. • Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как подлинные (не искаженные) и не подлежат проверке. • В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследованиях рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. В процессе анализа Оценщик, используя доступные ему средства и методы провел анализ и пришел к выводу о достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки. • Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации. • При проведении оценки рыночной стоимости объекта оценки не проводится: инвентаризация, юридическая,

	<p>аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.</p> <ul style="list-style-type: none"> • От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. • Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете. • Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки. • От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке. • Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки. • Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости. • В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.
--	---

Используемые стандарты оценки	
Используемые стандарты оценки	<p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» • Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1 <p>Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 • Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298 • Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 • Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611 <p>Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:</p> <ul style="list-style-type: none"> • СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»; • СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»; • ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
--	--

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	
Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «СНЕЖНАЯ ДОЛИНА» (ИНН: 7726714569, ОГРН: 1137746113680, дата присвоения ОГРН: 12 февраля 2013 года, юридический адрес (место расположение): 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б), в лице конкурсного управляющего, Коржана Александра Александровича (ИНН: 391429244837, СНИЛС: 116-566-563-72), члена «НП "Центральное Агенство Арбитражных Управляющих" (НП "ЦААУ", ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523, адрес: 115184, г. Москва, 1-й Казачий пер., д.8, стр.1, оф.2), действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 07.09.2017г. по делу А40-198484/2016-174-326
Сведения об Оценщике (Исполнителе).	
Юридическое лицо «Исполнитель»	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождение): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС)
Аккредитация при НП «АРМО»	Аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации НП «АРМО», регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

Аккредитация при Ассоциации СРО «ЦААУ»	Аккредитованное юридическое лицо при Ассоциации СРО «ЦААУ» (ИНН 7731024000, №0036 от 05.12.2011, 119017, г. Москва 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1), в качестве юридического лица, сопровождающего процедуры банкротства и осуществляющего оценочную деятельность
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис № 170005-035-000191 Срок действия страхового полиса с 21 октября 2017 года до 20 октября 2018 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Оценщик	Казанов Андрей Григорьевич
Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ИП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
Стаж работы по специальности	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 14 лет.
Членство в саморегулируемой организации	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
Повышение квалификации	<ol style="list-style-type: none"> 1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. 3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. 4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год. 5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год. 6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год. 7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление»,

	с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год; 8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор № 2 от 12 января 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО».
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Гражданская ответственность оценщика	Страховой полис № 170005-035-000192 Срок действия страхового полиса с 23 октября 2017 года до 22 октября 2018 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
Оценщик	Бригадина Надежда Андреевна
ИНН	772380446290
Основное место работы	Специализированная оценочная компания ООО «ИнвестКонсалт» www.invconsalt.ru
Занимаемая должность	Генеральный директор ООО ««ИнвестКонсалт» direct@invconsalt.ru
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 1905.
Наличие квалификации Эксперта	Имеет Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000165-001 от 11 октября 2013 года.
Наличие квалификации финансово - экономической судебной экспертизы	Удостоверение о повышении квалификации УУ 001095 регистрационный номер от 23 ноября 2013 года о прохождении обучения в Федеральном Государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА)» по программе «Финансово-экономическая экспертиза»
Членство в НП «Финансово-экономических судебных экспертов»	Является членом в НП «Финансово-экономических судебных экспертов» № 218 от 22 ноября 2013 года
Сведения об образовании в области оценочной деятельности, права, землеустройства, градостроительства (Наименование образовательного учреждения, год окончания, № и дата выдачи диплома), о	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП-1 № 502424 от 30 сентября 2011 г. Регистрационный № 0574 Выдан Московским финансово-промышленным университетом «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Профессиональная переподготовка с правом ведения нового вида профессиональной деятельности (Диплом о

<p>повышении квалификации, наличие ученой степени</p>	<p>профессиональной переподготовке ПП – I №552483, выдан Государственным образовательным учреждением «Институт повышения квалификации государственных служащих» по программе «Финансовый менеджмент» Повышение квалификации – Удостоверение № 4801/09 об обучении в АНО «Институт экономики и антикризисного управления» по программе «Финансовый менеджмент» Повышение квалификации – Удостоверение № 3966 об обучении в МИПК МГТУ имени Н.Э.Баумана по направлению «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами».</p> <p>Является сертифицированным оценщиком в сфере:</p> <ul style="list-style-type: none"> • «Оценка инвестиционных проектов» (№ 9770 от 31.07.2011 года); • «Оценка стоимости интеллектуальной собственности» (№ 9767 от 10.07.2011 года); • «Оценка стоимости ценных бумаг» (№ 9768 от 10.07.2011 года); • «Оценка ликвидационной стоимости и дебиторской задолженности» (№ 9769 от 20.07.2011 года); • «Оценка стоимости земли» (№9765 от 30.06.2011 года); • «Оценка стоимости недвижимости» (№9764 от 30.06.2011 года); • «Оценка стоимости машин и оборудования» (№ 9766 от 30.06.2011 года); • «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» (№ 9771 от 15.08.2011 года); • «Оценка стоимости потребительских товаров» (№ 9772 от 15.08.2011 года); • «Оценка стоимости ремонта и ущерба от повреждений жилых и нежилых помещений» (№ 9773 от 31.08.2011 года). • Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000165-001 от 11 октября 2013 года.
<p>Трудовой стаж (согласно трудовой книжке)</p>	<p>Более 7 лет.</p>
<p>Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком</p>	<p>Трудовой договор № 1 от 12 января 2012 года с Бригадой Надеждой Андреевной, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО».</p>
<p>Гражданская ответственность оценщика</p>	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.</p>
<p>Гражданская ответственность оценщика</p>	<p>Страховой полис № 170005-035-000193 Срок действия страхового полиса с 21 октября 2017 года до 20 октября 2018 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей</p>

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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.

- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной **и рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 1 февраля 2018 года

1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Износ/устаревание имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание имущества – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Экономическое устаревание имущества – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустрашимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

Копия – точное воспроизводство объекта оценки.

Лизинг - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщики - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы к оценке. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Справедливая стоимость залога – есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной** стоимости объекта оценки.

В соответствии со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "разумная стоимость", "справедливая стоимость" и других.

2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СНЕЖНАЯ ДОЛИНА» (ИНН: 7726714569, ОГРН: 1137746113680).

Задание определяет дату оценки, 1 февраля 2018 года, период оценки, с 1 февраля 2018 года по 5 марта 2018 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Дата Оценки: 1 февраля 2018 года.
- Место Оценки – 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б.
- Место составления Отчета об оценке – город Москв.

Идентификация включала выезд оценщика на место оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации.

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СНЕЖНАЯ ДОЛИНА» (ИНН: 7726714569, ОГРН: 1137746113680), расположенные в городе (место расположение): 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, представлен в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-

	Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001

Дополнительная информация об объекте оценки

Дополнительная информация об объекте оценки, представлена в таблице Таблица.

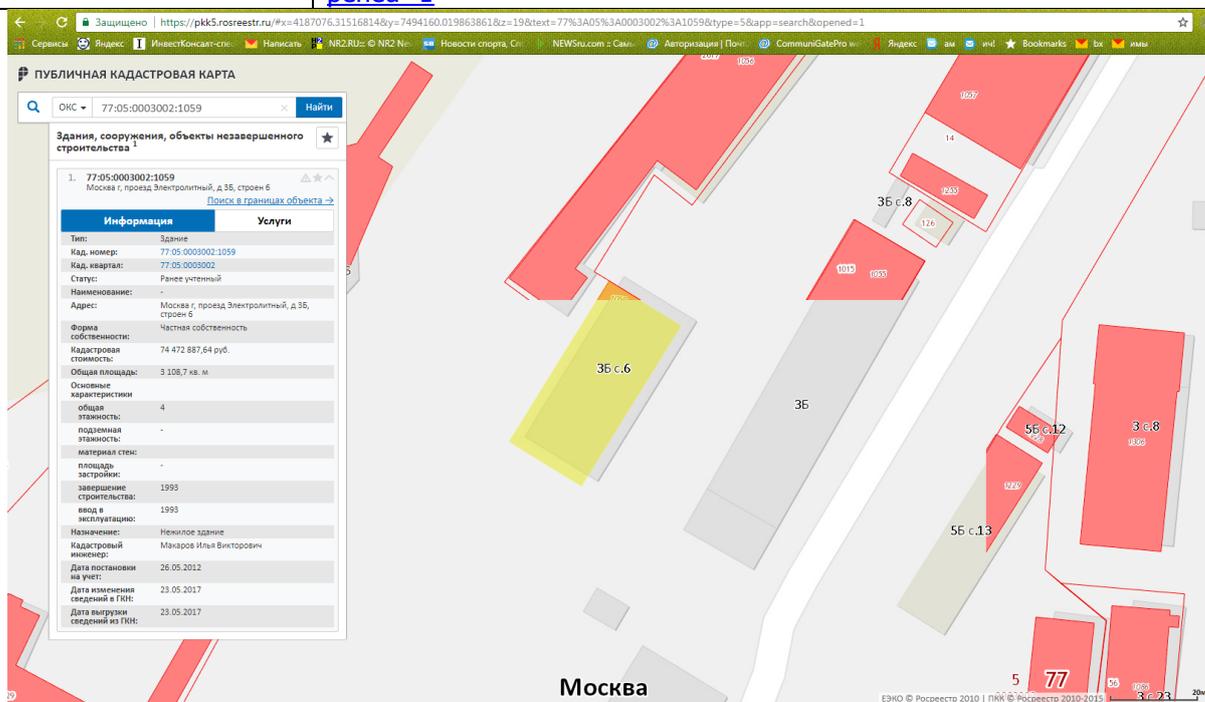
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Информация публичной кадастровой карты
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	<p>Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства¹</p> <p>1. 77:05:0003002:1059 Москва г, проезд Электролитный, д 3Б, строен 6</p> <p>Тип: Здание</p> <p>Кад. номер: 77:05:0003002:1059</p> <p>Кад. квартал: 77:05:0003002</p> <p>Статус: Ранее учтенный</p> <p>Наименование: -</p> <p>Адрес: Москва г, проезд Электролитный, д 3Б, строен 6</p> <p>Форма собственности: Частная собственность</p> <p>Кадастровая стоимость: 74 472 887,64 руб.</p> <p>Общая площадь: 3 108,7 кв. м</p> <p>Основные характеристики</p> <p>общая этажность: 4</p> <p>подземная этажность: -</p> <p>материал стен: -</p> <p>площадь застройки: -</p> <p>завершение строительства: 1993</p> <p>ввод в эксплуатацию: 1993</p> <p>Назначение: Нежилое здание</p> <p>Кадастровый инженер: Макаров Илья Викторович</p> <p>Дата постановки на учет: 26.05.2012</p> <p>Дата изменения сведений в ГКН:</p>

23.05.2017

Дата выгрузки сведений из ГКН:

23.05.2017

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4187064.1479458683&y=7494158.228371011&z=20&text=77%3A05%3A0003002%3A1059&type=5&app=search&opened=1>



<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4187064.1479458683&y=7494158.228371011&z=20&text=77%3A05%3A0003002%3A1059&type=5&app=search&opened=1>

2 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3Б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства ¹

1. **77:05:0003002:1055**
Москва г, проезд Электролитный, д 3Б

Тип:

Здание

Кад. номер:

77:05:0003002:1055

Кад. квартал:

77:05:0003002

Статус:

Ранее учтенный

Наименование:

-

Адрес:

Москва г, проезд Электролитный, д 3Б

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

238 201 432,80 руб.

Общая площадь:

4 528,2 кв. м

Основные характеристики

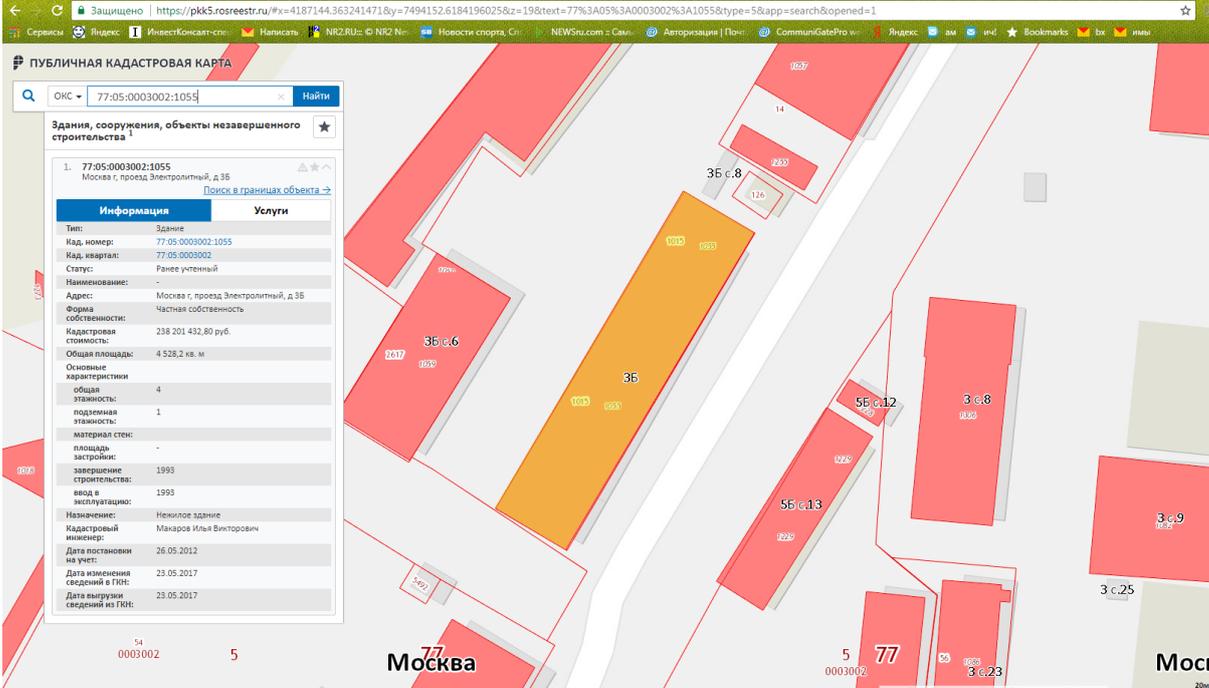
общая этажность:

4

подземная этажность:1

материал стен:

	<p>площадь застройки: -</p> <p>завершение строительства: 1993</p> <p>ввод в эксплуатацию: 1993</p> <p>Назначение: Нежилое здание</p> <p>Кадастровый инженер: Макаров Илья Викторович</p> <p>Дата постановки на учет: 26.05.2012</p> <p>Дата изменения сведений в ГКН: 23.05.2017</p> <p>Дата выгрузки сведений из ГКН: 23.05.2017</p> <p>https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4187144.363241471&y=7494152.6184196025&z=19&text=77%3A05%3A0003002%3A1055&type=5&app=search&opened=1</p>
--	--

	 <p>https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4187144.363241471&y=7494152.6184196025&z=19&text=77%3A05%3A0003002%3A1055&type=5&app=search&opened=1</p>
--	--

<p>3 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.36, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680)</p>	<p>Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства ¹</p> <p>1. 77:05:0003002:1056 Москва г, проезд Электролитный, д 3Б, строен 4</p> <p>Тип: Здание</p> <p>Кад. номер: 77:05:0003002:1056</p> <p>Кад. квартал: 77:05:0003002</p> <p>Статус: Ранее учтенный</p> <p>Наименование: -</p>
---	--

КПП: 772601001).
Существующие
обременения (ограничения)
права: ипотека.
Лицо, в пользу которого
установлено ограничение
(обременение) права:
Коммерческий банк "БФГ-
Кредит" (Общество с
ограниченной
ответственностью)
ИНН: 7730062041
ОГРН: 1037739226128
КПП: 775001001

Адрес:

Москва г, проезд Электролитный, д 3Б, строен 4

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

773 965 283,02 руб.

Общая площадь:

8 333,2 кв. м

Основные характеристики

общая этажность:

1

подземная этажность:

-

материал стен:

площадь застройки:

-

завершение строительства:

1993

ввод в эксплуатацию:

1993

Назначение:

Нежилое здание

Кадастровый инженер:

Макаров Илья Викторович

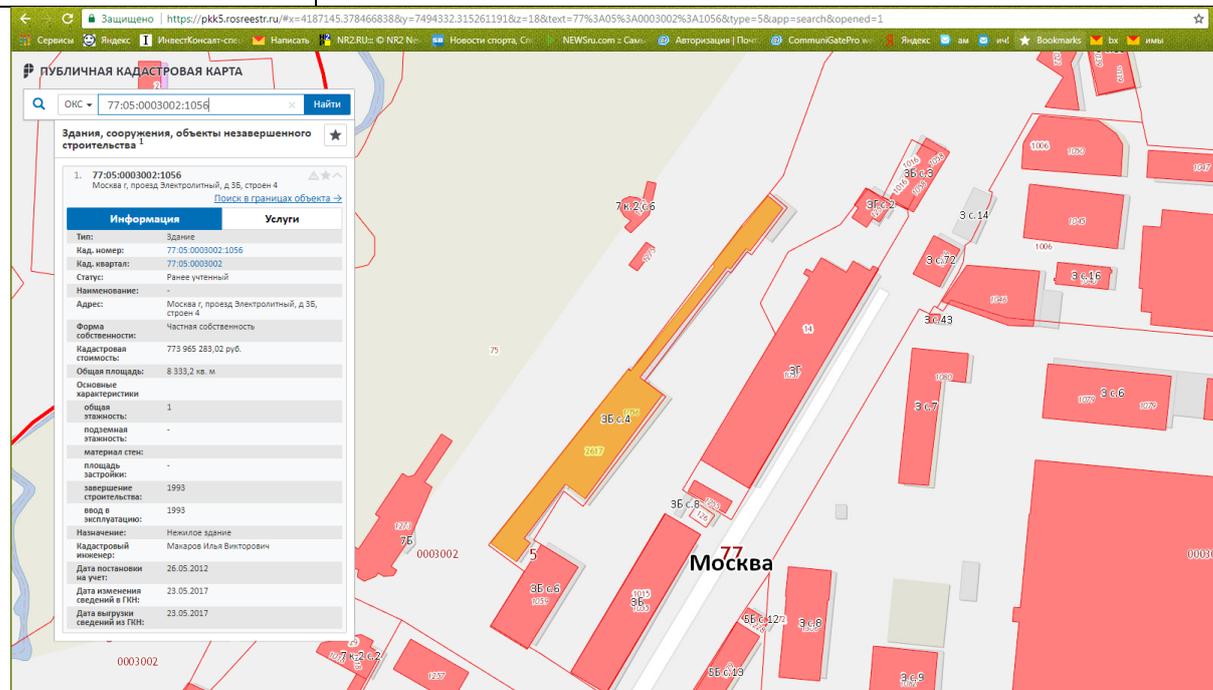
Дата постановки на учет:

26.05.2012

Дата изменения сведений в ГКН:

23.05.2017

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4187145.378466838&y=7494332.315261191&z=18&text=77%3A05%3A0003002%3A1056&type=5&app=search&opened=1>



<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4187145.378466838&y=7494332.315261191&z=18&text=77%3A05%3A0003002%3A1056&type=5&app=search&opened=1>

Характеристика объектов оценки

Характеристика объектов оценки представлена в таблице.

Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Информация об объекте оценки
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Объект незавершенного строительства
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Объект незавершенного строительства
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Объект незавершенного строительства

Строительные характеристики объекта оценки

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта	Материал фундамента и стен	Источник информации
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный. Стены - ж/б; Кровля – сайдинг, шифер, металл. листовой по обрешетке.	Источник информации: натурное обследование объекта безинструментальными методами.
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права:	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный. Стены - ж/б; Кровля – сайдинг, шифер, металл. листовой по обрешетке.	Источник информации: натурное обследование объекта безинструментальными методами.

	ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001		
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный. Стены - ж/б; Кровля – сайдинг, шифер, металл. листовой по обрешетке.	Источник информации: натурное обследование объекта безинструментальными методами.

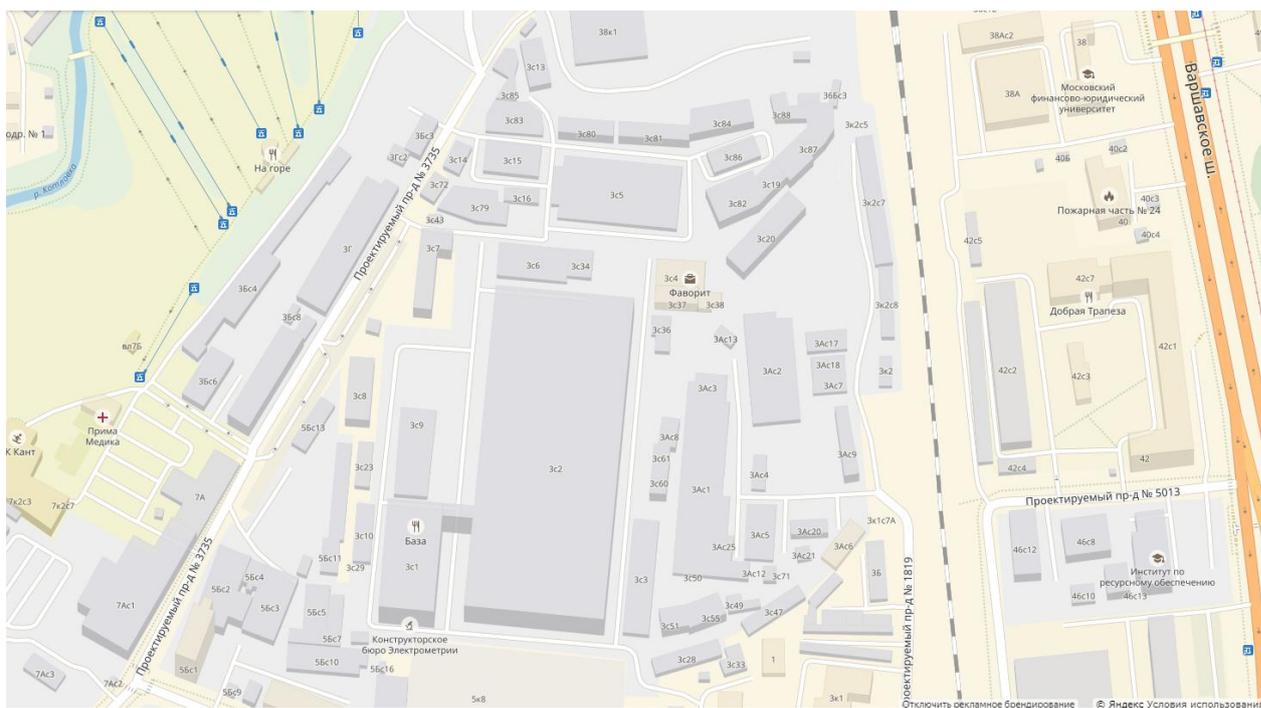
Описание локального местоположения

Плотность застройки средняя.

Магистральные сети проходят вблизи рассматриваемого участка, в связи с чем участки подключения имеют незначительную протяжённость.

Коммерческая привлекательность – хорошая

Оценщики пришли к следующим выводам: местоположение объектов оценки можно считать благоприятным для их использования в качестве нежилой недвижимости, объектов торгового назначения, т.к. объекты оценки находятся в зоне жилой и общественной застройки, незначительно удалены от основных транспортных магистралей авто транспорта и имеют хорошую транспортную и пешеходную доступность.



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?source=serp_navig&ll=37.620428%2C55.676124&z=17

Процедура обследования объекта оценки

Процедура обследования объектов недвижимого имущества произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства и Федеральных стандартов оценки.

Обследование объекта недвижимого имущества осуществлено в процессе выезда оценщика на место нахождения объектов оценки.

Дата выезда - 1 февраля 2018 года

Обследование объекта недвижимого имущества, включало изучение основных строительных характеристик, наличия подземных коммуникаций, определение конструктивных материалов в соответствии с существующими ГОСТами, строительными нормами и правилами.

Процедура обследования произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства в присутствии третьих лиц.

3.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии объектов оценки представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Фотографии объекта оценки
1	<p>Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б.</p> <p>Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001).</p> <p>Существующие обременения (ограничения) права: ипотека.</p> <p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001</p>	

	
<p>2 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.36. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001</p>	

	
<p>3 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001</p>	



3.3. ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ.

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право собственности на объект оценки установлено на основании представленной документации.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Вид права	Собственник
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	Собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013.	бщество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001)
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	Собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014.	бщество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001)
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	Собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014	бщество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001)

3.4. ОБРЕМЕНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ

В процессе оценки было выяснено, что имущество обременено залогом недвижимого имущества (ипотека).

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Существующие обременения (ограничения) права.	Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права.
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001).	Существующие обременения (ограничения) права: ипотека.	Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001.
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001).	Существующие обременения (ограничения) права: ипотека.	Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001.
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001).	Существующие обременения (ограничения) права: ипотека.	Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001.

В процессе оценки было учтено положение о том, что **продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.**

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе

удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

3.5. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРП на объекты недвижимого имущества
2	Инвентаризационные описи имущества.
3	Решение Арбитражного суда г. Москвы от 07.09.2017г. по делу А40-198484/2016-174-326

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

Методическая база оценки объектов недвижимого имущества

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.

2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.

3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)

Аналоговая база оценки

В процессе работы были использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов города Москвы.

При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Информационная база оценки

В процессе работы над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>.

Интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

Данные публичной кадастровой карты:
<https://pk5.rosreestr.ru/#x=5930948.342107482&y=7733332.74183672&z=17&text=18%3A26%3A030204%3A1439&type=5&app=search&opened=1>

3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта должны быть учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Принцип расчета рыночной стоимости земли при ее наиболее эффективном использовании означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с наиболее эффективным использованием, то при его определении земельный участок всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным.

Это означает, что если земельный участок застроен, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию, и следует ли его изменить.

Анализ наиболее эффективного использования земли означает, что в процессе оценки земли выбирается такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость земли с учетом всех ограничений. То есть из всех возможных вариантов использования земельного участка выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

В данном случае мы рассматриваем все возможные варианты использования земельного участка, как незастроенного, с целью определения наиболее эффективного:

1. торговой недвижимости,
2. производственно-складской недвижимости,
3. офисной недвижимости,
4. жилой недвижимости.

С точки зрения существующего законодательства можно сделать вывод, что все предполагаемые виды использования не противоречат существующему законодательству, ограничивающему действия собственника.

Одним из физически осуществимых и законодательно разрешенных видов использования земельного участка, может быть реализация на нем строительства объекта жилой недвижимости.

Однако, следует исходить из следующих положений, в современных условиях к жилищному строительству предъявляются повышенные требования со стороны администрации города в отношении развития инфраструктуры. Таким образом, строительство жилой недвижимости должно повлечь за собой реконструкцию существующей транспортной системы и строительство отдельных участков автомобильной дороги для проезда общественного пассажирского транспорта и личного транспорта, устройство остановочных павильонов, обустройство тротуаров и освещения дороги и тротуаров. Кроме того, возникает необходимость разработки и согласования технических условий для выделения и присоединения новых мощностей электричества, водоснабжения, природного газа и строительства данных инженерных сетей. Из сказанного следует, что реализация проекта строительства жилой недвижимости не будет финансово оправданной из-за длительного срока согласований, присоединения новых мощностей, прокладки новых инженерных коммуникаций, улучшения дорог и транспорта, строительства объекта инфраструктуры.

Таким образом, физически возможными, законодательно разрешенными и финансово оправданными могут быть следующие варианты использования участка:

1. офисной недвижимости,
2. торговой недвижимости,
3. Производственно-складской недвижимости.

Затраты на строительство офисного и торгового видов недвижимости, с учетом общей схожести конструктивных элементов, технологии строительства, этажности инженерных сетей примерно одинаковы.

Следовательно, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве торговых и административных и складских помещений, т.е. продолжение текущего использования.

ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Промышленное производство Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента. Сельское хозяйство Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м. Инвестиционная активность и строительство По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь

стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г. Инфляция В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %). Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 5 Рынок труда На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента). Доходы населения и потребительский рынок Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента. Внешняя торговля По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд.

долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 6 При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г. ВВП Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г). Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная

задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль. Федеральный бюджет За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 8 Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г. Денежно-кредитная политика В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Источники информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект принадлежит к сегменту вторичного рынка нежилой недвижимости г. Москвы.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;

- инженерных и транспортных инфраструктур;
 - рекреационная;
 - сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иные территориальные зоны.
2. жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
3. коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
4. промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
5. недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

На основе визуального осмотра и анализа документов Оценщик сделал вывод, что Объект оценки относится к коммерческой недвижимости: нежилые помещения.

4.3. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2017 ГОД. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ НА 2018 ГОД.

Группа экспертов различных компаний приняла участие в создании консенсус-прогноза развития рынка коммерческой и жилой недвижимости Москвы на ближайшие 2 года. Как свидетельствуют консолидированные данные, аналитики консалтинговых, инвестиционных, риэлторских и других компаний, мы перешли от позиции «бесконечных поисков дна» к весьма умеренному оптимизму. Что это? Желание «уговорить» рынок на стабильность или «обоснованный» прогноз? Узнаем через 2 года.

Если рассматривать прогнозы на год (к 2 кварталу 2017 года), то основная масса показателей находится в небольшой отрицательной зоне. Однако в перспективе двух лет (2 квартал 2018 года) эксперты ожидают небольшой, но рост. В этот раз, мы прогнозируем исключительно в рублях.

Проект «Консенсус-прогноз» – консолидированное мнение экспертов рынка недвижимости о динамике ключевых показателей в коммерческом и жилом сегментах. Такой прогноз основан на большом количестве экспертных оценок, что снижает его субъективность и делает достаточно точным даже в нестабильных экономических условиях. Подобная форма прогнозирования давно стала общепринятой практикой в сфере финансов и фондовых рынков, в то время как в секторе недвижимости Москвы консенсус-методика до 2012 года, когда RRG впервые выступила с данной инициативой, не использовалась. С тех пор консенсус-прогноз проводился дважды и зарекомендовал себя как достаточно эффективный и надежный инструмент. В III глобальном консенсус-прогнозе принимают участие порядка 20 игроков, в частности, Cushman&Wakefield, JLL, RRG, Blackwood, Welhome, «Ритейл Консалтинг Групп», Strategy Capital Advisor, Prime Quality, Rusland SP и другие.

В качестве базы, относительно которой эксперты давали прогнозы, были взяты данные компаний RRG и Cushman&Wakefield за второй квартал 2016 года. При подготовке консенсус-прогноза эксперты высказали свое мнение о динамике ряда ключевых показателей, в числе которых макроэкономические индикаторы, средневзвешенная цена в сегментах недвижимости, средневзвешенные ставки аренды, уровень вакантных площадей и др.

Примечательная тенденция зафиксирована в прогнозах по важнейшим макроэкономическим показателям. Так, аналитики ожидают дальнейшего ослабления национальной валюты при позитивной динамике стоимости барреля нефти марки Brent. Ожидаемая цена барреля к середине 2017 года составит 48 долларов (+1% относительно базы – 2 квартала 2016 года), к середине 2018 – 51 доллар (+8%), при этом прогнозируемый курс доллара США в отчетные периоды составит 68 рублей (+2%) и 71 рубль (+7%), евро – 76 (+2%) и 79 рублей (+6%) соответственно. Вероятно, аналитики ожидают некоторого ослабления влияния стоимости нефти на курс рубля.

Что касается динамики ценника купли-продажи и аренды в различных сегментах рынка недвижимости, то достаточно позитивный прогноз получен по основному обобщенному индикатору – Средневзвешенная цена коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве. Относительно первого периода прогнозирования эксперты сохраняют пессимизм – 213 410 рублей за кв. метр (-2% по отношению к базовым данным), но в перспективе двух лет аналитики верят или хотят верить в рост – 227 150 рублей за «квадрат» (+5%). Оптимистичен прогноз и по Средней ставке аренды коммерческой недвижимости (все сегменты) – 0% и 5% в отчетные периоды.

Больше всего надежд возлагается на сегмент столичного стрит-ритейла в пределах Садового кольца. Это касается и стоимости купли-продажи, и стоимости аренды. Так, ожидаемая Средневзвешенная цена помещений street-retail к середине 2017 года составит 1 042 581 рублей за кв. метр (+2%) и 1 089 258 рублей к середине 2018 года (+6%); а Средневзвешенная ставка аренды - 63 365 рублей (+1%) и 66 510 рублей (+6%). Подобные ожидания участники проекта аргументируют, в частности, реконструкцией пешеходных

улиц, которая в перспективе положительно скажется, например, на оборотах рестораторов. При этом обратим внимание, индустрия торговой недвижимости в целом по Москве не вызывает у экспертов никаких радужных ожиданий. Средневзвешенная стоимость метра, как полагают аналитики, понизится на 3% и на 1% по отношению ко 2 кварталу 2016 года, а ставка аренды в первом отчетном периоде упадет на 2%, а во втором квартале 2018 года вернется к уровню 2 квартала 2016 года. Рынок торговой недвижимости максимально подвержен падению розничного товарооборота и остается в представлениях экспертов самым стагнирующим.

Что касается офисов, то аналитики ожидают небольшого снижения цены купли-продажи и позитивной коррекции арендных ставок. Прогнозируемая средневзвешенная цена офисной недвижимости в отчетные периоды составляет - 225 941(-3%) и 230 708 (-1%) рублей за кв. м. Средние ставки аренды в классах А и В продолжают снижаться в годовой перспективе (-1%), однако через два года, согласно коллективным надеждам, вырастут в классе А – на 2%, в классе В – на 4%. Уровень вакантных площадей, согласно прогнозам, будет снижаться, причем в классе А вдвое быстрее, чем в В (минус 12 и 5% по отношению ко второму кварталу 2016 года). Специалисты полагают, что при ограничении объемов ввода вырастет поглощение площадей, а спрос на класс А будет находиться на высоком уровне.

В жилом секторе эконом-класса ожидается позитивная корректировка цен – до 196 589 рублей за кв. м в 2017 году (+1%) и 204 397 в 2018 году (+5%).

В целом, можно констатировать, что эксперты не верят в дальнейшее падение рынка либо не хотят в него верить. Аналитики полагают, что нисходящий цикл в экономике завершен, но и скорого восстановления не ожидают. Важно подчеркнуть, что даже при самых оптимистичных официальных прогнозах уровня инфляции (6-7% в год), в реальных цифрах рассмотренные показатели будут находиться в отрицательной зоне.

№	Показатель	Консенсус-прогноз 2 кв. 2016	Консенсус-прогноз 2 кв. 2017	Прирост 2016-2017, %	Консенсус-прогноз 2 кв. 2018	Прирост 2016-2018, %
1	Средневзвешенная цена коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве, руб/кв.м	217 000	213 410	-2%	227 150	5%
2	Средневзвешенная цена торговой недвижимости, руб/кв.м	295 200	286 166	-3%	293 162	-1%
3	Средневзвешенная цена street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м	1 024 000	1 042 581	2%	1 089 258	6%
4	Средневзвешенная цена офисной недвижимости, руб/кв.м	232 400	225 941	-3%	230 708	-1%
5	Средневзвешенная цена офисной недвижимости внутри Садового Кольца, руб/кв.м	417 100	411 687	-1%	426 893	2%

6	Средняя ставка аренды на коммерческую недвижимость(все сегменты) Москвы, руб/кв.м/год	18 800	18 812	0%	19 683	5%
7	Средняя ставка аренды на торговую недвижимость, руб/кв.м/год	30 700	30 239	-2%	30 824	0%
8	Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м/год	62 900	63 365	1%	66 510	6%
9	Средняя цена жилой недвижимости эконом-класса в Москве, руб/кв.м	195 300	196 589	1%	204 397	5%
10	Курс рубль/доллар США,	66	68	2%	71	7%
11	Курс рубль/евро,	74	76	2%	79	6%
12	Цена барреля нефти Brent, дол.	47	48	1%	51	8%
13	Индекс ММВБ	1 904	1 959	3%	2 044	7%
14	Уровень вакантных площадей офисов класса А, %	28	26	-6%	25	-12%
15	Уровень вакантных площадей офисов класса В, %	16	16	-2%	15	-5%
16	Средняя ставка аренды на офисы класса А (без НДС и операционных расходов), руб/кв.м/год	31 970	31 621	-1%	32 469	2%
17	Средняя ставка аренды на офисы класса В (без НДС и операционных расходов), руб/кв.м/год	15 000	14 838	-1%	15 591	4%

В связи с нестабильной и порой мало предсказуемой ситуацией в экономике, некоторые участники консенсус-прогноза по ряду параметров значительно разошлись во мнениях с консенсус-прогнозом.

Максимальное отклонение в меньшую сторону на конец прогноза - по средневзвешенной цене на торговую недвижимость – на 44%, максимальное отклонение - по средней ставке street-retail в центре и составило +80%.

№	Показатель	Значения во 2 кв. 2018 г. (минимум)	Значения во 2 кв. 2018 г. (консенсус-прогноз)	Значения во 2 кв. 2018 г. (максимум)	Отклонение в % от консенсуса во 2 кв. 2018 г.	Отклонение в % от консенсуса во 2 кв. 2018 г.
---	------------	-------------------------------------	---	--------------------------------------	---	---

					(минимум)	(максимум)
1	Средневзвешенная цена коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве, руб/кв.м	145 000	227 150	270 000	-36%	19%
2	Средневзвешенная цена торговой недвижимости, руб/кв.м	164 000	293 162	374 000	-44%	28%
3	Средневзвешенная цена street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м	820 000	1 089 258	1 400 000	-25%	29%
4	Средневзвешенная цена офисной недвижимости, руб/кв.м	150 000	230 708	280 000	-35%	21%
5	Средневзвешенная цена офисной недвижимости внутри Садового Кольца, руб/кв.м	338 000	426 893	535 000	-21%	25%
6	Средняя ставка аренды на коммерческую недвижимость(все сегменты) Москвы, руб/кв.м/год	14 300	19 683	22 500	-27%	14%
7	Средняя ставка аренды на торговую недвижимость, руб/кв.м/год	24 000	30 824	38 900	-22%	26%
8	Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м/год	47 000	66 510	120 000	-29%	80%
9	Средняя цена жилой недвижимости эконом-класса в Москве, руб/кв.м	178 000	204 397	230 000	-13%	13%
10	Курс рубль/доллар США	58	71	90	-18%	27%
11	Курс рубль/евро	65	79	100	-18%	27%
12	Цена барреля нефти Brent, дол.	40	51	65	-21%	28%
13	Индекс ММВБ	1 600	2 044	2 700	-22%	32%
14	Уровень вакантных площадей офисов класса А, %	16	25	32	-35%	31%

15	Уровень вакантных площадей офисов класса В, %	12	15	20	-21%	32%
16	Средняя ставка аренды на офисы класса А (без НДС и операционных расходов), руб/кв.м/год	25 000	32 469	37 500	-23%	15%
17	Средняя ставка аренды на офисы класса В (без НДС и операционных расходов), руб/кв.м/год	13 000	15 591	17 000	-17%	9%

В рамках проекта Консенсус-прогноз участники рынка не только заполняют анкеты с важнейшими индикаторами, но и составляют описательные прогнозы.

Илья Гришин, генеральный директор «Ритейл Консалтинг Групп»:

В ближайшее время (от пары месяцев до 3-х лет), для расчета по межбанковскому обслуживанию, может быть введена единица (коин, биткоин, лямда или назовите ее так, как хотите), которая будет обеспечена множественными параметрами:

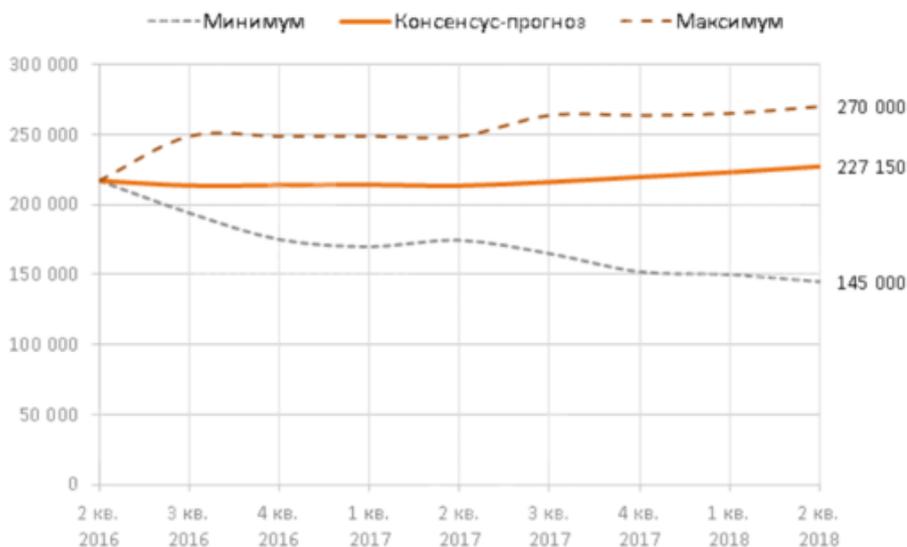
- Стоимость драгметаллов или их кросс-курсы (золото/никель/палладий);
- Кросс-курс по драгметаллам и индексами промышленного производства;
- Возможно появление некоторых иных индексов (квартальных, годовых и так далее), отображающих реальную картину экономической активности государства или банковского сектора;

К «искажающим картину» факторам сегодня уже официально относят вторичные обязательства, фиксирующие перепродажу первичных обязательств (деривативы и прочая ересь). Именно они сегодня мешают оценке реальных рисков. В силу инертности процессов в финансовой сфере от них может быть постепенный отказ. Они уже и так теряют свою привлекательность, но процесс этот не быстрый;

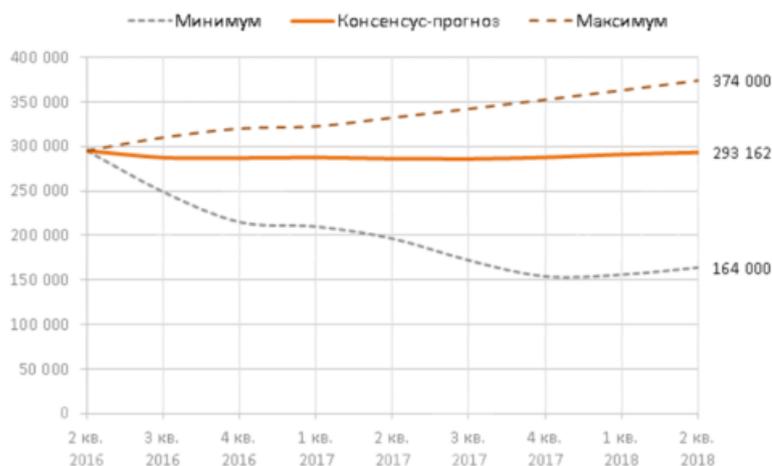
В результате этих двух факторов, а, может быть, и большего их количества, произойдет переоценка стоимостей национальных валют. В этом случае произойдет глобальная и непредсказуемая (для нас с вами) переоценка стоимостей всего и в первую очередь:

- Кросс-курсов национальных валют;
- Стоимость недвижимости;
- Стоимость товаров люксового сегмента и элементов роскоши;
- Все остальные товары.

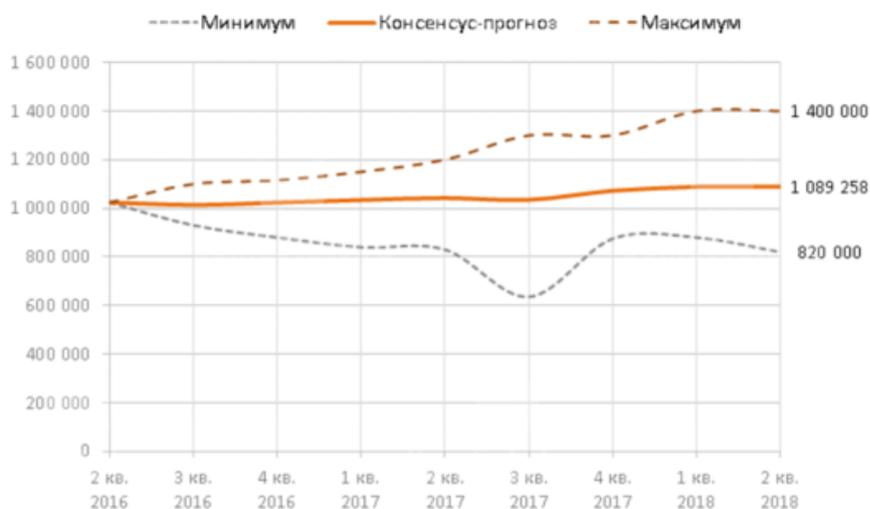
1. Средневзвешенная цена коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве, руб/кв.м



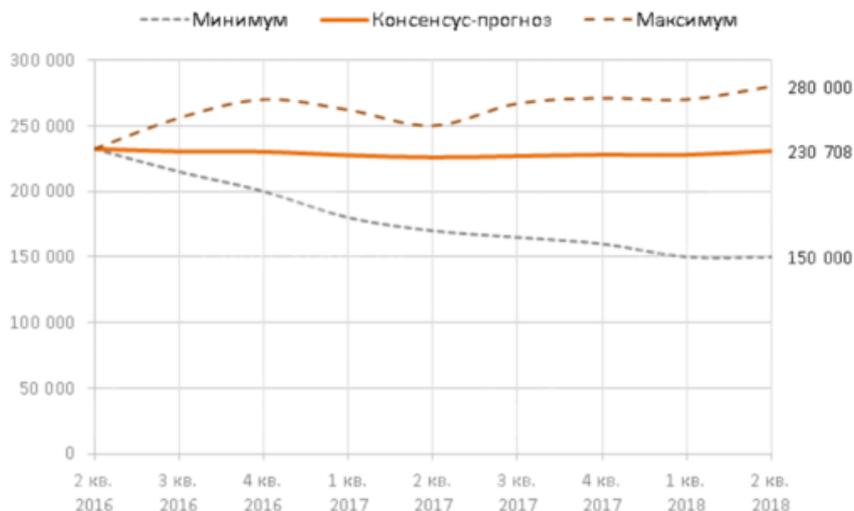
2. Средневзвешенная цена торговой недвижимости, руб/кв.м



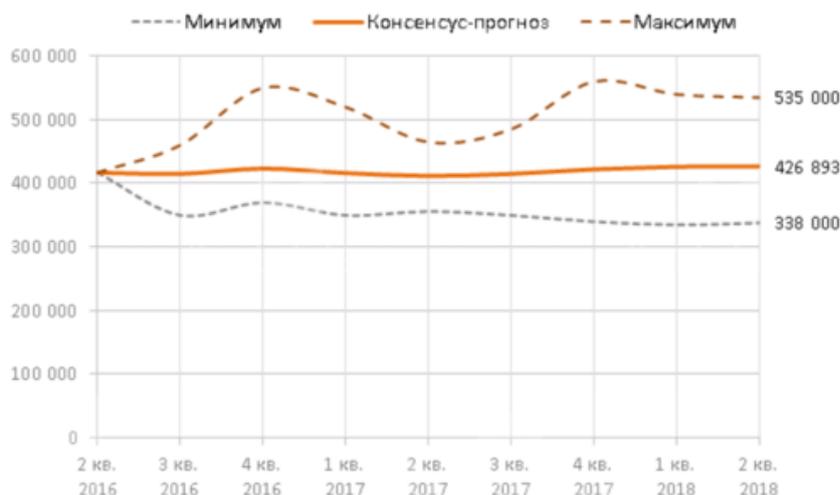
3. Средневзвешенная цена street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м



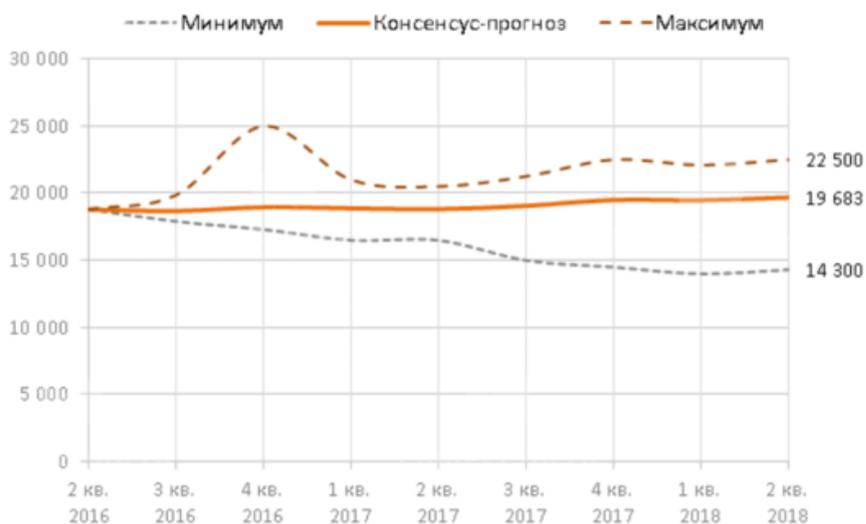
4. Средневзвешенная цена офисной недвижимости, руб/кв.м



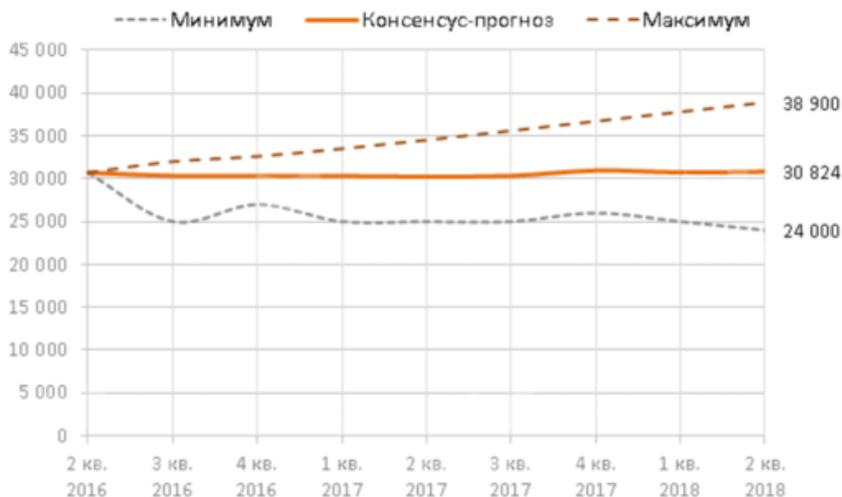
5. Средневзвешенная цена офисной недвижимости внутри Садового Кольца, руб/кв.м



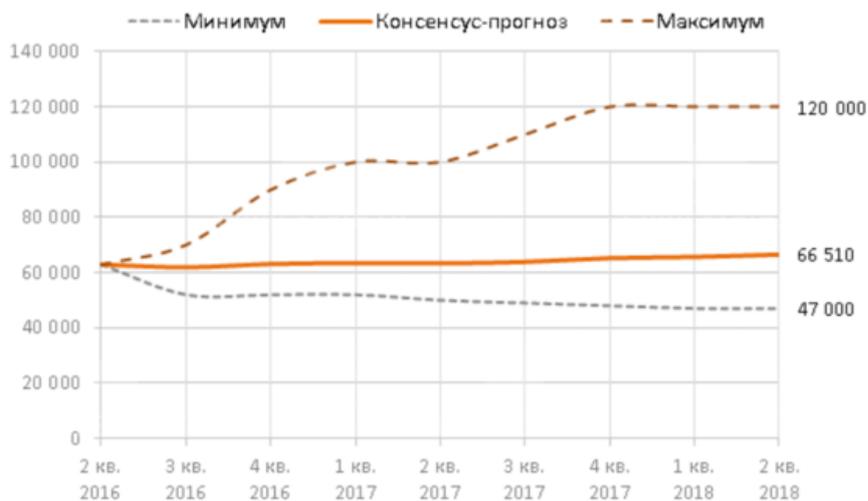
6. Средняя ставка аренды на коммерческую недвижимость(все сегменты) Москвы, руб/кв.м/год



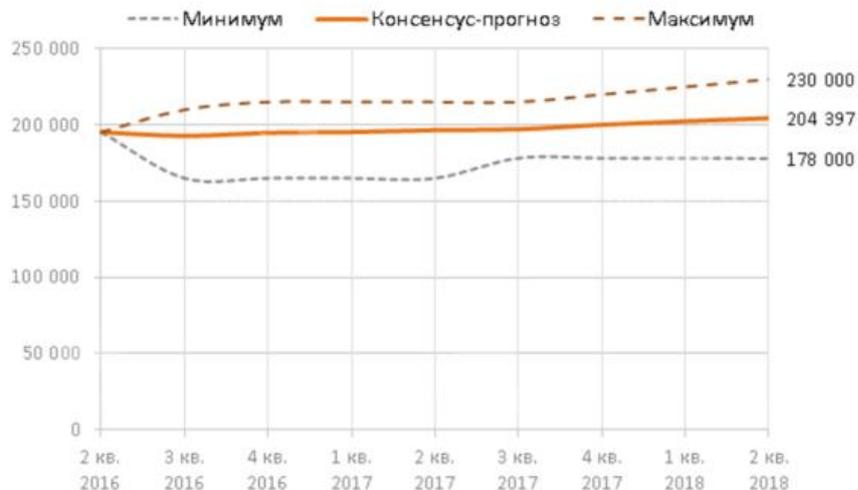
7. Средняя ставка аренды на торговую недвижимость, руб/кв.м/год



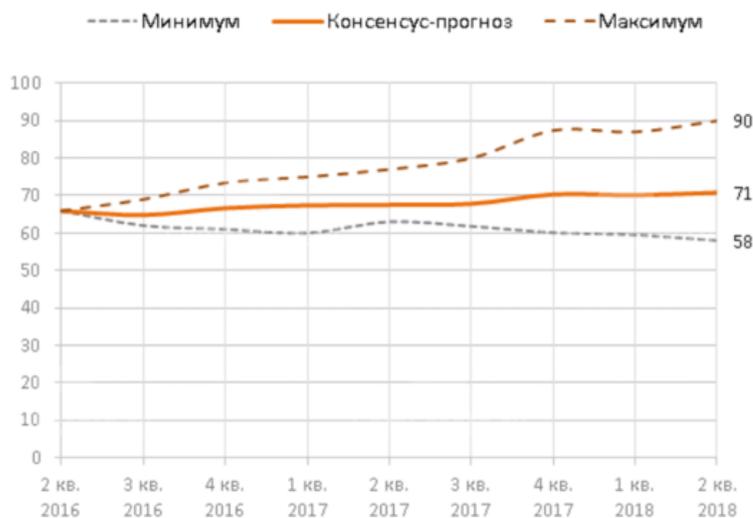
8. Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца, руб/кв.м/год



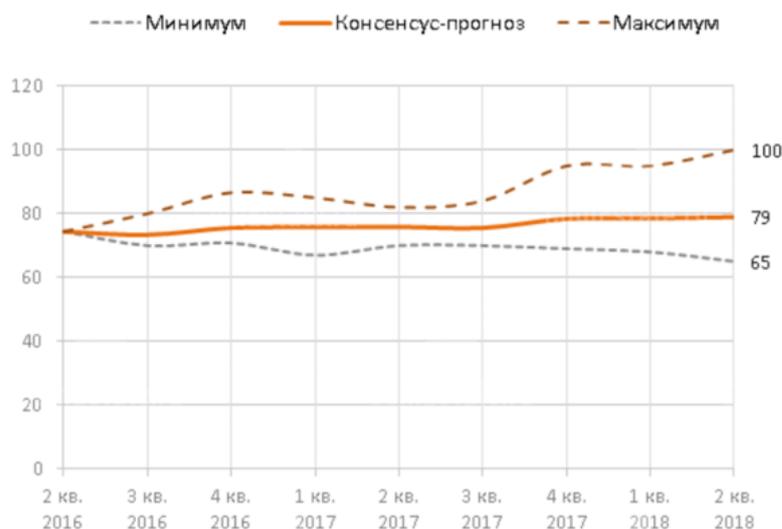
9. Средняя цена жилой недвижимости эконом-класса в Москве, руб/кв.м



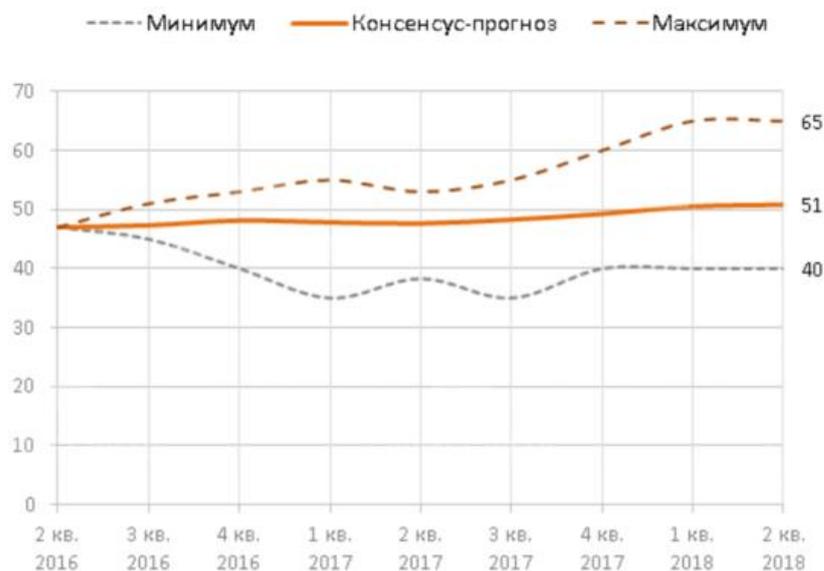
10. Курс рубль/доллар США



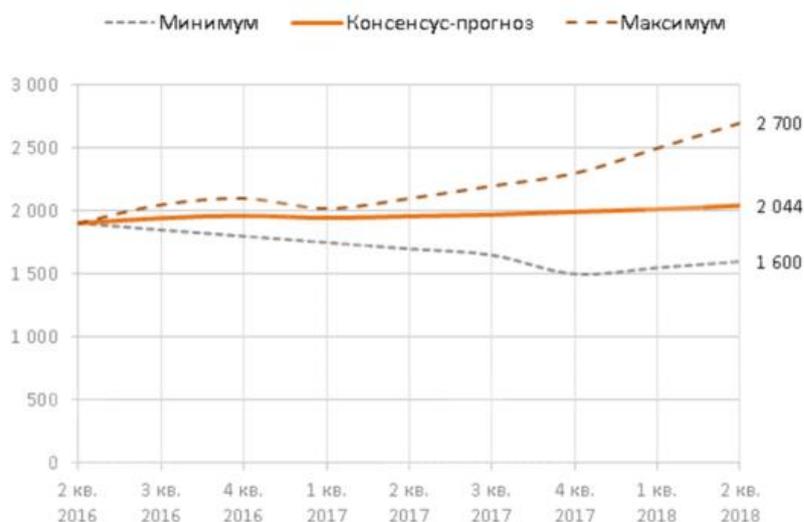
11. Курс рубль/евро



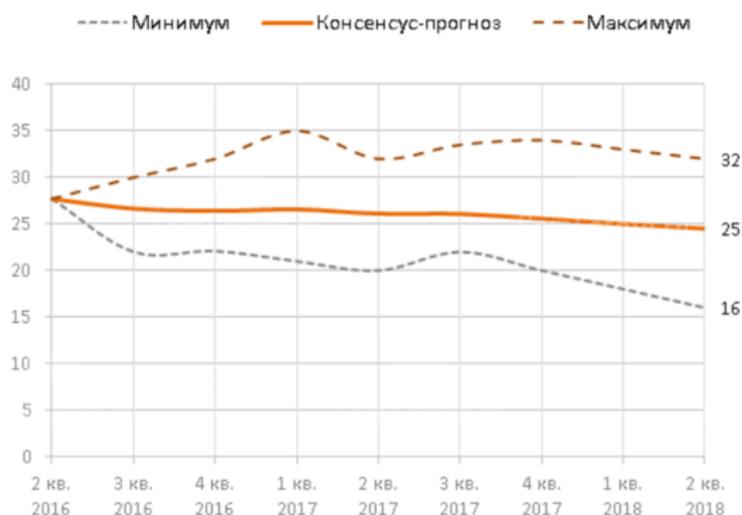
12. Цена барреля нефти Brent, дол.



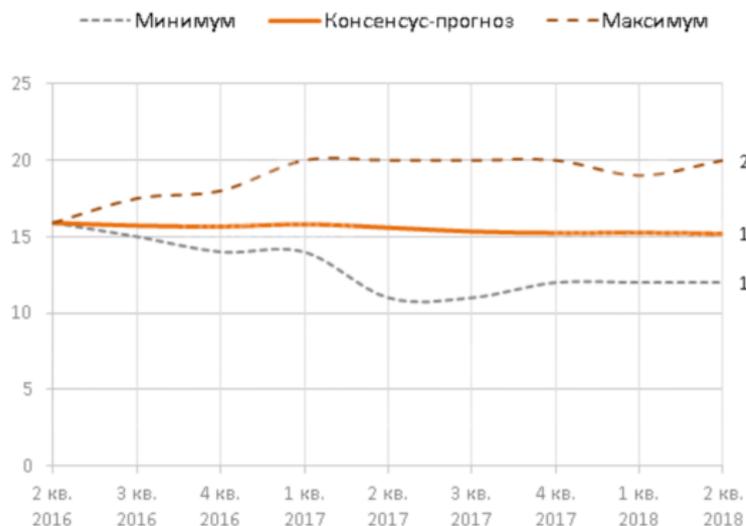
13. Индекс ММВБ



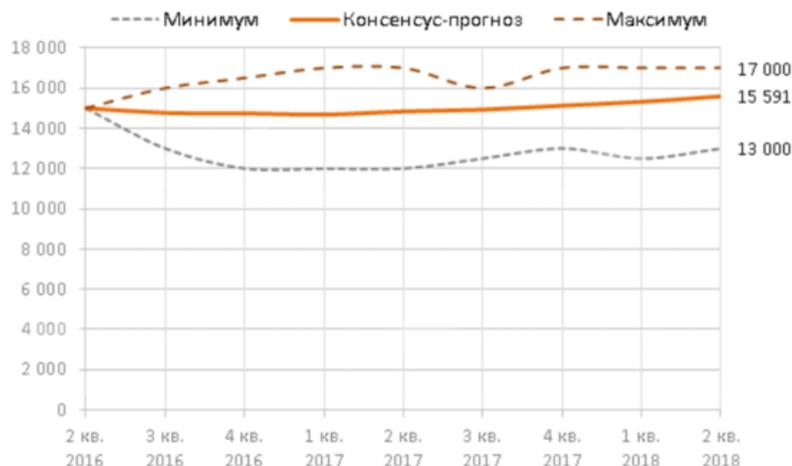
14. Уровень вакантных площадей офисов класса А, %



15. Уровень вакантных площадей офисов класса В, %



17. Средняя ставка аренды на офисы класса В (без НДС и операционных расходов), руб./кв.м/год



http://comestate.ru/analytics/konsensusprognoz_chojdet_rynok_vo_vtorom_kvartale_2017_i_2018_godov

4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДА С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В 4 кв. 2017 г. рынок офисной недвижимости Москвы пополнился более чем на 140 тыс. кв. м площадей. На конец 4 кв. 2017 г. общий объем предложения превысил 15,5 млн. кв. м (GLA).

Годовой рост рынка составил 3,8%.

Несмотря на то, что во многих объектах уже экспонируются помещения, которые освободятся только в начале 2018 г., в 4 кв. 2017 г. наблюдается сокращение уровня вакансии в классах А и В+. Преимущественно за счет заполнения объектов, расположенных вне ТТК.

В классе В вакансия в 4 кв. 2017 г. скорректировалась в большую сторону относительно 3 кв. 2017 г., оставшись тем не менее на уровне ниже 2016 г. Рост показателя обеспечен в основном объектами внутри ЦДР, тогда как за пределами ТТК уровень вакансии в классе В сократился.

В 4 кв. 2017 г. снижение арендных ставок в низкокласном сегменте (В и С) впервые в 2017 г. приостановилось, но продолжилось в классах А и В+.

2017 год в целом характеризовался замедлением темпов ввода офисных площадей.

Годовой объем ввода составил 574 тыс. кв. м GLA или 832 тыс. кв. м GBA. Это на 49% меньше в сравнении с 2016 г. и на 14% ниже результатов 2015 г.

По расположению внутри / вне ТТК введенные площади распределились примерно поровну: 49% и 51% соответственно. Округами-лидерами по объемам ввода стали ЮАО (27%) и ЦАО (22%). Структура ввода по классам аналогична 2016 году: 66% пришлось на класс А и 34% - на классы В+/В.

Относительно коммерческих условий основными тенденциями 2017 г. стали переход офисного рынка Москвы на рублевые договоры и глобальное – затрагивающее все классы – падение арендных ставок.

За год снижение составило в рублевом эквиваленте: 13% - для класса А; 11% - для класса В+; 14% - для класса В и 9% - для класса С.

События на экономико-политической арене, а также вызванная ими динамика арендных ставок спровоцировали высокую ротацию арендаторов, в том числе между классами. С одной стороны, снижение ставок в высококлассном сегменте генерировало спрос среди компаний, желающих повысить качество занимаемых помещений. Это, несмотря на новый ввод, сдерживало рост вакансии в классах А и В+.

С другой стороны, в классе В на протяжении 1-3 кварталов 2017 г. арендные ставки балансировали таким образом, что разрыв с классом В+ становился больше, а с классом С – сокращался, что привлекло в сегмент арендаторов, нуждающихся в оптимизации затрат на аренду.

В результате доля свободных площадей в классе В на конец 2017 г. снизилась относительно 2016 г. более чем на 20%. После резкого скачка в конце 2016 г. рост уровня вакансии в классе А в 2017 г. замедлился. На конец 4 кв. 2017 г. относительно 4 кв. 2016 г. доля свободных помещений увеличилась только на 4,5%. С учетом больших объемов ввода в сегменте – данную динамику можно признать позитивной. Годовое изменение среднего уровня вакансии в классе В+ находится примерно на такой же отметке - +4,0%.

Сроки реализации ряда проектов уже сейчас перенесены с 2017 г. на более поздние даты; ряд проектов оказались замороженными на неопределенное время; отдельные проекты были пересмотрены в сторону сокращения объемов офисных площадей или полного отказа от них - в пользу апартаментов. Объем ввода в 2018 г. прогнозируется примерно на уровне 2017 г. – порядка 600 тыс. кв. м (GLA). Это создает предпосылки для снижения в 2017 г. уровня вакансии.

Дальнейшая динамика коммерческих условий будет зависеть от развития экономической ситуации. Частичное восстановление арендных ставок возможно не раньше II полугодия 2017 г.

Далее приведен анализ фактических сделок по объектам, аналогичных оцениваемому.

Источник информации: «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы: IV квартал, 2017 год», http://www.arendator.ru/articles/145415-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy_iv_kvartal_2015_god/

Таким образом, минимальное значение составляет 7 100 руб./кв. м, максимальное 9 761 руб./кв. м, среднее значение приведенного массива данных по аналогам составляет 7 714,29 руб./кв. м.

Данная цена предложения приводится с учетом НДС, без учета скидки на торг и корректировки на ценообразующие параметры.

4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

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

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи и аренды;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- этажность;
- общая площадь;
- состояние внутренней отделки

Диапазон 0-50%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости -2014 г., Лейфер Л.А.

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=83&Id=7039&ContId=301>

<https://search.rsl.ru/ru/record/01007209939>

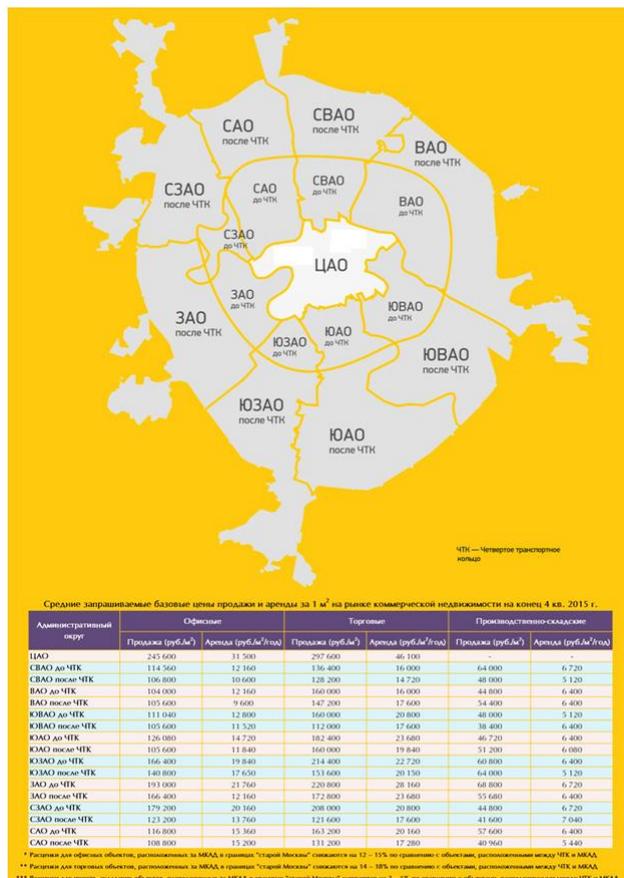
К числу факторов влияющих на эффективность функционирования, а, следовательно, и на стоимость объектов торговой недвижимости относятся:

- местоположение объекта, которое учитывает удаленность от основных пешеходных маршрутов района, транспортную доступность, в том числе удаленность от метро, количество проживающего населения, социальный статус района, престижность места; при этом при оценке влияния такого общего фактора, как местоположение, на стоимость для большинства видов торговой недвижимости в первую очередь важна проходимость места, где располагаются сдаваемые помещения;
- основные характеристики самого объекта, в том числе общая площадь объекта недвижимости, качество отделки помещений, наличие офисного оборудования (для аренды), возможность проведения перепланировки помещения, качество инженерно-технических коммуникаций; количество и площадь отдельных кабинетов, их расположение, наличие и достаточные площади переговорных, необходимых для работы управляющего персонала, наличие входа с улицы для посетителей, наличие места для парковки;
- внешний облик офисного помещения (необходимо для определения возможности размещения рекламы и вывесок), наличие или отсутствие парковочных мест;
- наличие дополнительных услуг, предоставляемых арендатору (охрана, клининг, Интернет и пр.
- Одновременно с данными факторами при анализе предложения к продаже и аренде офисных помещений было выявлено, что риэлторы выделяют также следующие параметры:
- установленная мощность эл.сетей;
- система налогообложения арендодателя (упрощенная или обычная). Данный фактор отражает возможность учета НДС у арендатора;
- возможность покупки в кредит (для продажи).

4.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

Выводы

2017 год стал для коммерческой недвижимости Москвы худшим за последние 10 лет. Снижение спроса и объемов ввода новых площадей наблюдается практически во всех сегментах рынка. Постепенно растет вакантность, а ставки капитализации снижаются. Средний уровень цен на московскую недвижимость наглядно отражен на картинке ниже:



4 квартал 2017 года ознаменовался некоторым оживлением на рынке коммерческой недвижимости столицы. Продолжавшееся целый год падение спроса и предложения сменилось небольшим подъемом. Совокупный объем сделок с коммерческой недвижимостью в 4 квартале составил порядка одного миллиарда долларов, что значительно больше, чем в предыдущие три квартала 2017 года.

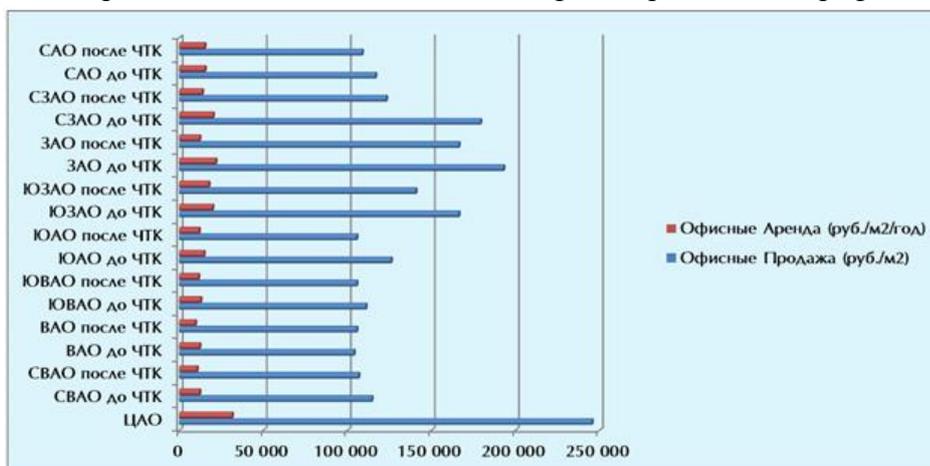
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2017 году составил около 2,6 миллиардов долларов, и этот результат стал самым плохим за последние 10 лет. Связано это с падением цен на нефть и повышенной волатильностью курса рубля. Покупатели стали гораздо осторожнее при заключении сделок, средняя сумма сделки снизилась в 2017 году почти в два раза. 90% сделок по России было заключено с московской недвижимостью – инвесторы почти перестали вкладываться в регионы.

Сегмент офисной недвижимости Москвы оказался наиболее устойчивым к переменчивым курсам рубля и мировому кризису. Объем поглощения офисных площадей в Москве по итогам 2017 года оказался положительным, то есть, спрос на офисы в Москве превысил предложение. Однако это не означает, что произошел именно рост спроса – связано это со значительным снижением темпов ввода новых офисных площадей. Из-за этого к концу года снизился и показатель вакантности офисов, приблизившись к отметке 19% по всем сегментам. В связи с падением арендных ставок класс А, в котором обычно пустует больше площадей, чем в других классах, несколько выровнял свои позиции. В целом по классу А и В уровень вакантности приблизительно одинаков.

Арендные ставки офисной недвижимости в течение года практически полностью превратились в рублевые, только в классе А+ арендная плата до сих пор рассчитывается в

валюте. Общий уровень ставок аренды снизился на 20% в рублевом и на 40% в долларовом эквиваленте, побив очередной исторический рекорд.

Уровень средних арендных ставок на московские офисы приведен на графике ниже:



Ставки капитализации также снизились – инвесторы готовы вкладываться в объекты с потенциальной доходностью в 10-12%.

Прогноз на 2018 год

Аналитики расходятся в своих прогнозах на 2018 год, однако, большинство сходится во мнении, что улучшений он не принесет. При этом часть аналитиков ждет дальнейшей стагнации, а часть утверждает, что рынок останется на уровне 2017 года.

- Скорее всего, рынок аренды коммерческой недвижимости в Москве в 2018 году полностью перейдет на рубли, так как стабилизации курса национальной валюты пока не ожидается;
- Коммерческие условия договоров аренды будут становиться все более и более гибкими;
- На рынке ожидается значительное увеличение арендных каникул (до полугода), а также выполнение ремонта помещений полностью за счет арендодателя.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость, скорее всего, останется на уровне 2018 года. Однако ожидается увеличение количества сделок с крупными объектами – крупные сетевые компании в связи с общим снижением цен и арендных ставок на недвижимость будут приобретать все большее количество площадей.

<https://maxyline.ru/analitika/statya-1.html>

4.7. ОБЪЕМ ИССЛЕДОВАНИЙ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ИСХОДЯ ИЗ ПРИНЦИПА ДОСТАТОЧНОСТИ.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки. При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости

Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке. Перечень предоставленной Заказчиком информации приведен в Разделе 2.1 настоящего Отчета.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д. Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком. Исходные данные об Объекте оценки для всех двух подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Разделе 2.1 настоящего Отчета, а копии представленной документации, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

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

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

Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

Формат представления результатов оценки. Полный развернутый Отчет об оценке. Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл.ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, №7), утвержденных приказами № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно.

ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно Закона РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, рыночная стоимость недвижимости устанавливается, исходя из степени объективности оценки с применением различных подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта недвижимости определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{в/з} * П_{ДЕВ} * (1 - И_{\Sigma}),$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}})(1 - I_{\text{Фун}})(1 - I_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Зв/з – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

П_{ДЕВ} – прибыль девелопера;

I_Σ – суммарный износ;

I_{Физ} – физический износ;

I_{Фун} – функциональное устаревание;

I_Э – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой

взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта оценки, что в свою очередь служит базой для определения его стоимости. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход), и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта в конце прогнозного периода).

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества используют следующие основные методы оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта недвижимости через величину дохода от владения активом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета чистого операционного дохода от объекта недвижимости в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем

деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объект. Метод капитализации по расчетным моделям - применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения активом. Будущие преимущества от операций с объектом недвижимости представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи актива по истечении периода владения. Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

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. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).

Для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости в ценах 1969, был выбран метод определения стоимости строительства с использованием УПВС.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах базисного периода.

Укрупненные показатели стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м² фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в

том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

При проведении данной работы оценщик осуществлял подбор соответствующего показателя по сборнику в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания, материала фундамента, стен, перекрытий, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

Так как в процессе оценки было достигнуто совпадение и соответствие технических характеристик стоимость 1 м³ оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости 1 м³ здания по сборнику с учетом капитального и климатического района.

Подробный порядок применения сборников УПВС для оценки восстановительной стоимости (стоимости строительства) описывается в самих сборниках.

Полученная в результате величина представляет собой восстановительную стоимость оцениваемого объекта на соответствующий базисный период.

Для ее приведения к восстановительной стоимости на дату оценки необходимо выполнить следующую последовательность операций:

- 1) перейти путем индексации от цен базисного периода 1969 года, к ценам на 01.01.84 г.
- 2) перейти путем индексации от цен на 01.01.84г. к ценам на дату оценки.

Изложенную последовательность можно представить в виде формулы:

$$ПВС = C_{упвс} \times V_{зд} \times I_1 \times K_k \times I_2 \times I_3 \times П,$$

ПВС – полная восстановительная стоимость на дату оценки;

C_{упвс} – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969 года определяется по соответствующему сборнику УПВС

V_{зд} – строительный объем объекта недвижимости, м³, м², п.м.

I₁ – индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 года.

K_к – поправочный территориальный коэффициент для Москвы.

I₂ - индекс изменения стоимости строительства с 1984 года на дату оценки без НДС

I₃ - величина НДС – на данном этапе не учитывалась (будет учтена в итоговом расчете);

П - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора - на данном этапе не учитывался (будет учтен в итоговом расчете).

В настоящем отчете затраты на создание Объекта (восстановительная стоимость объекта) были рассчитаны согласно УПВС.

K_к – климатический коэффициент определялся по технической части к сборнику.

В сборнике даны стоимости для II климатического района. Восстановительные стоимости зданий, расположенных в других климатических районах, в сборнике не приводятся и определяются путем применения к восстановительным стоимостям по II климатическому району.

Так как Москва относится ко II климатическому району, данная поправка отсутствует.

K_т – территориальный коэффициент, определялся по Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94. Равен 1,0.

K_о - поправка на объем/площадь рассчитывалась по техническим частям к соответствующим сборникам УПВС.

Детальные данные об объектах оценки представлены в таблице.

Таблице

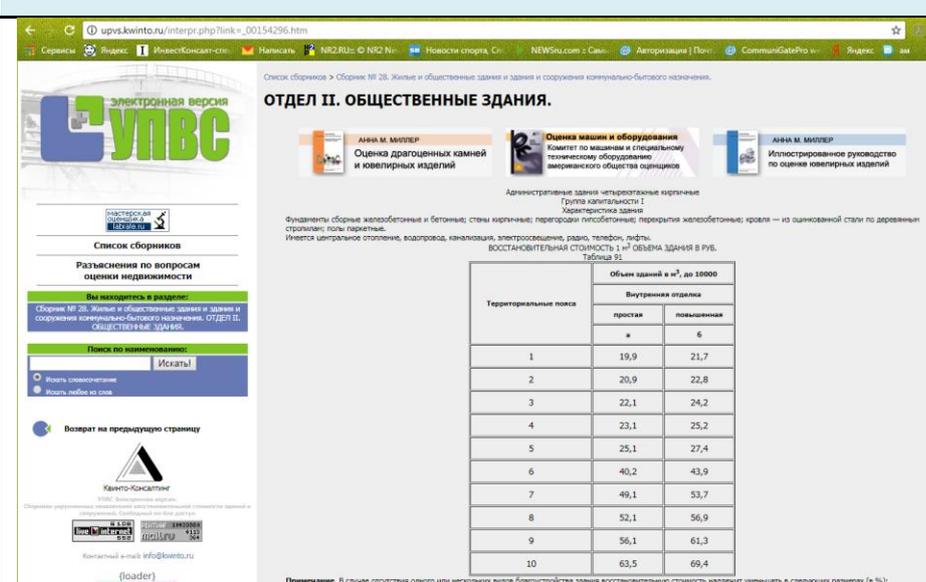
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Площадь объекта оценки,	Высота объекта оценки,	Строительный объем объекта	Источник информации
---	---	-------------------------	------------------------	----------------------------	---------------------

		определенная на основании данных натуральных обмеров (в кв.м.)	определенная на основании данных натуральных обмеров (вм.)	оценки, определенная на основании данных натуральных обмеров (в куб.м.)	
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	3108,7	2,80	8 704,36	Натурные обследования объекта
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	4528,2	3,00	13 584,60	Натурные обследования объекта
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	8333,2	3,20	26 666,24	Натурные обследования объекта

В процессе оценки были использованы соответствующие сборники УПВС.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Сборники УПВС
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	 <p>http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 00154296.htm</p>

2 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электрولитный, д.3б.

ОТДЕЛ II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ.

Административные здания четырехэтажные кирпичные
 Группа капитальности I
 Характеристика здания
 Характеристика здания
 Фундаменты сборные железобетонные и бетонные; стены кирпичные; перегородки гипсобетонные; перекрытия железобетонные; кровля — из оцинкованной стали по деревянным стропилам; полы паркетные.
 Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, лифты.
 ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м³ ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.
 Таблица 81

Территориальные участки	Объем зданий в м ³ , до 10000	
	Внутренняя отделка	
	простая	повышенная
	а	б
1	19,9	21,7
2	20,9	22,8
3	22,1	24,2
4	23,1	25,2
5	25,1	27,4
6	40,2	43,9
7	49,1	53,7
8	52,1	56,9
9	56,1	61,3
10	63,5	69,4

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 00154296.htm>

3 Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электрولитный, д.3б, строен.4.

ОТДЕЛ II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ.

Административные здания одноэтажные кирпичные
 (Дополнительно см. "Разъяснения по вопросам оценки недвижимости")
 Группа капитальности I
 Характеристика здания
 Характеристика здания
 Фундаменты бутобетонные; стены кирпичные; перегородки гипсобетонные, частично шлакобетонные и железобетонные; перекрытия железобетонные; кровля — из асбофибры по деревянным стропилам; полы паркетные.
 Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.
 ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м³ ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.
 Таблица 84

Территориальные участки	Объем зданий в м ³ , до 10000	
	Внутренняя отделка	
	простая	повышенная
	а	б
1	23,1	25,6
2	24,5	27,2
3	25,9	28,7
4	27,3	30,3
5	28,9	32,1
6	46,2	51,1
7	56,6	62,8
8	60,1	66,7
9	64,7	71,8
10	73	81

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 00154289.htm>

Источники информации:

- <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 00154296.htm>
- <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 00154289.htm>

На основании полученных данных были получены величины полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 1969 года без учета прибыли предпринимателя и НДС.

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 1969 года без учета прибыли предпринимателя и НДС.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Площадь объекта оценки, определенная на основании данных натурных обмеров (в кв.м.)	Высота объекта оценки, определенная на основании данных натурных обмеров (в м.)	Строительный объем объекта оценки, определенная на основании данных натурных обмеров (в м ³)	№ сборника и таблицы УПВС.	Восстановительная стоимость единицы измерителя в ценах 1969 года, в рублях	Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 года, в рублях

				куб.м.)			
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:000300 2:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	3108,7	2,80	8 704,36	Сборник № 28. Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ОТДЕЛ II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Таблица № 91	19,9	173 216,76
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:000300 2:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	4528,2	3,00	13 584,60	Сборник № 28. Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ОТДЕЛ II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Таблица № 91	19,9	270 333,54
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:000300 2:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	8333,2	3,20	26 666,24	Сборник № 28. Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ОТДЕЛ II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Таблица № 84	23,1	615 990,14

На следующем этапе исследования была определена, величина полной восстановительной стоимости в ценах 1984 года.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица.

№	Наименование объекта оценки	Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 года, в рублях	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1969 года к уровню 1984 года составляет 1,17

1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	173 216,76	202 663,61
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	270 333,54	316 290,24
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	615 990,14	720 708,47

Затем цены были пересчитаны на текущую дату на основании Письма Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2017 г. № КЦ/2017-12ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2017 года"

<http://www.ocenchik.ru/docsm/3050-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-december17.html>



The screenshot shows the website interface with a navigation menu on the left, a main content area with a document title, and a list of points regarding construction cost indices. The document title is: "Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2017 г. № КЦ/2017-12ти 'Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2017 года'".

<http://www.ocenchik.ru/docsm/3050-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-december17.html>

На основании имеющейся информации, была определена величина стоимости объекта оценки в ценах декабря 2017 года и начала 2018 года.

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на декабрь 2017 года и начала 2018 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка	Территориальные коэффициенты:	
		к элементам прямых затрат (без НДС)	к общей

	- к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона	оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	СТОИМОСТИ СМР (без НДС)
1	2	3	4	5	6
I	Центральный федеральный округ, в среднем	20,922	12,760	7,183	10,439
		321,90	262,86	171,58	196,78
18	г. Москва	25,972	15,704	9,518	13,419
		381,54	268,28	199,86	228,06

<http://www.ocenchik.ru/docsm/3050-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-december17.html>



№	Наименование	2017.10	2017.12	2018.01	2018.01
15	Тверская область	24,529	12,900	7,273	11,197
		355,20	268,28	177,24	206,54
16	Тульская область	20,201	15,144	8,081	11,171
		296,00	292,67	169,70	193,09
17	Ярославская область	21,403	12,339	6,914	10,289
		329,30	238,47	177,24	200,89
18	г. Москва	25,972	15,704	9,518	13,419
		381,54	268,28	199,86	228,06
II	Северо-Западный федеральный округ, в среднем	26,934	14,723	9,158	13,251
		344,10	273,70	186,66	212,45
19	Республика Карелия	25,972	14,863	9,338	13,221
		347,80	276,41	196,09	220,47
20	Республика Коми	31,263	15,704	9,787	14,624
		355,20	281,83	197,98	223,36

<http://www.ocenchik.ru/docsi/2883-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-april17.html>

НА основании полученных данных была определена величина полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах декабря 2017 года и начала 2018 года.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица.

№	Наименование объекта оценки	Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 года, в рублях	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1969 года к уровню 1984 года составляет 1,17	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1984 года к уровню декабря 2017 года и начала 2018 года составляет 228,06
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б.	173 216,76	202 663,61	46 219 463,78
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	270 333,54	316 290,24	72 133 152,54
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по	615 990,14	720 708,47	164 364 773,32

адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.			
--	--	--	--

При расчете текущей стоимости строительства приведенные индексы следует применять к сметной стоимости СМР (с учетом накладных расходов и сметной прибыли) в базисном уровне, определенной без учета НДС. В дальнейшем учитывается величина НДС равная 18%.

Начисление НДС производится на итог сводного сметного расчета.

Затем учитывается прибыль инвестора, которая может колебаться в диапазоне от 10% до 20%.

На основании данного алгоритма, используя конкретные данные каждого конкретного объекта недвижимости, можно определить восстановительную стоимость каждого отдельно взятого объекта недвижимости в рамках затратного подхода.

Предпринимательский доход (прибыль инвестора)

Прибыль предпринимателя у нас ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор, и т.п.

Для организации процесса строительства в общих чертах требуется:

- определить местоположение и возможность приобретения участка земли;
- разработать инвестиционный проект (справочно: консалтинговые услуги по разработке инвестиционного проекта имеют свою прибыль);
- выбрать оптимальный вариант;
- использовать либо свои деньги, либо взять кредит, либо привлечь инвесторов "на паях" (определить линию финансирования);
- вступить в права владения или аренды земельным участком (одновременно определить разрешенные варианты застройки и выхода площадей при строительстве), при этом определяется и арендуется дополнительная вспомогательная площадь, требуемая для производства строительных работ в части расположения бытовок, складирования материалов, работы механизмов;
- заказать индивидуальный проект строительства или привязать типовой проект на местности с учетом архитектурных сервитутов, возможностей подсоединения к имеющимся инженерным сетям и грунтовых особенностей (справочно: проектировщики имеют свою прибыль, для снижения которой устраиваются тендеры);
- пройти процедуры согласования;
- найти генподрядчика - строителя, при этом зачастую устраиваются тендеры для определения генподрядчика с минимальной (или оптимально приемлемой) сметной стоимостью строительства (т.е. с минимальной прибылью застройщика);
- согласовать с генподрядчиком сметы, календарные планы, графики финансирования;
- создать дирекцию строящегося комплекса;
- начать, строительство.

В процессе строительства при необходимости заключаются договора на услуги риэлторских фирм по продаже площадей объекта недвижимости по завершению строительства (риэлторы имеют свою прибыль).

Смещение всех этих понятий ведет к общему - к прибыли предпринимателя. Наличие прибыли предпринимателя и ее величина зависят от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель (инвестор, девелопер и т.п.).

Таким образом, прибыль предпринимателя (ПП) - отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта, который включает в себя - затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный со строительством риск.

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

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$$ПП = \Sigma(R) + R \text{ безрисков,}$$

- ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;
- $\Sigma(R)$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;
- R безрисковая – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является ставка рефинансирования ЦБ РФ, составляющая на дату оценки по данным ЦБ РФ 7,5%.

http://www.cbr.ru/statistics/print.asp?file=credit_statistics/refinancing_rates.htm

Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принимается равной 10,00%. По авторитетному мнению к.т.н. Яскевича Е.Е. (ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) общая прибыль предпринимателя может колебаться в диапазоне 10-25%.

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в таблице: Таблица

№ п/п	Факторы риска \ ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Экономические и политические факторы										
1	Общеэкономические тенденции				x						
2	Внешнеэкономическая деятельность					x					
3	Инфляция						x				
4	Инвестиции				x						
5	Доходы и сбережения населения				x						
6	Система налогообложения						x				
7	Угроза передела собственности							x			
8	Внутриполитическая стабильность					x					
9	Внешнеполитическая деятельность				x						

10	Угроза террористических актов							x			
	Количество наблюдений	0	0	0	4	2	2	2	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	0	6	2	2	4	0	0	0
	Сумма произведений	14									
	Количество факторов	10									
	Взвешенное значение	1,4%									
	Социальные и региональные факторы										
1	Социальная стабильность в стране							x			
2	Социальная обеспеченность граждан							x			
3	Тенденции развития экономики в регионе			x							
4	Социальная стабильность в регионе				x						
	Количество наблюдений	0	0	1	1	0	2	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	3	4	0	2	0	0	0	0
	Сумма произведений	9									
	Количество факторов	4									
	Взвешенное значение	2,25%									
	Предпринимательский фактор										
1	Ликвидность актива		x								
2	Уровень конкуренции в отрасли					x					
3	Инвестиционная привлекательность района			x							
4	Тенденции развития отрасли		x								
	Количество наблюдений	0	2	4	0	4	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	4	3	0	5	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	13									
	Количество факторов	10									
	Взвешенное значение	1,3%									
	Фактор условий строительства										
1	Сейсмичность района							x			
2	Затопляемость, смерчи и прочие						x				
3	Климатические условия района строительства			x							
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства			x							
5	Уровень развития отрасли оборудования				x						
6	Наличие трудовых ресурсов			x							
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе					x					
8	Геологические особенности строительной площадки				x						
	Количество наблюдений	0	0	3	2	1	1	1	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	9	8	5	6	7	0	0	0
	Сумма произведений	35									
	Количество факторов	8									
	Взвешенное значение	4,38%									
	Суммарный уровень риска	9,33%									
	Величина безрисковой ставки доходности	7,5%.									

В данном случае значение прибыли предпринимателя равно 16,83%, что является наиболее объективным показателем.

Аналитическая статья официального клуба РОО www.appraiser.ru

На основании имеющейся информации, была определена величина стоимости объекта оценки в ценах декабря 2017 года и начала 2018 года, с учетом НДС и прибыли предпринимателя

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта оценки	Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 года, в рублях	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1969 года к уровню	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1984 года к уровню	Стоимость объекта в ценах декабря 2017 года и начала 2018 года с	Стоимость объекта в ценах декабря 2017 года и начала 2018 года с

			1984 года составляет 1,17	декабря 2017 года и начала 2018 года составляет 228,06	учетом НДС 18%	учетом прибыли предпринимате ля 16,83%
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б.	173 216,76	202 663,61	46 219 463,78	54 538 967,26	63 717 875,45
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	270 333,54	316 290,24	72 133 152,54	85 117 120,00	99 442 331,30
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	615 990,14	720 708,47	164 364 773,32	193 950 432,52	226 592 290,31

РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА.

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных и технологических факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа оценщики применили натурные обследования, проведенные на месте объекта оценки.

В данном случае, все объекты имеет устранимый физический износ.

Физический износ 1 типа.

Объекты оценки представляют собой нежилые здания на этапе незавершенного строительства, с высокой степенью незавершенных работ.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Объекты недвижимого имущества (Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения).	Информация об объекте оценки	Степень незавершенности
---	------------------------------	-------------------------

			стоимольных работ в%.
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б.	Объект незавершенного строительства	35%
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	Объект незавершенного строительства	35%
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	Объект незавершенного строительства	35%

Физический износ 2 типа.

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками на основании ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения», которое устанавливает состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (далее здания и объекты) по перечню согласно СНиП 2.08.02—85 независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности, конкретно главы раздела №3 «ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ», путем обследования технического состояния оцениваемого здания.

Из результатов обмерно-обследовательского метода и представленной документации, следует, что данные объекты недвижимости имеют существенную степень физического износа, оценщику были представлены документы БТИ, исходя из этого представляется возможным достаточно точно определить накопленный износ здания.

Согласно единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных Постановлением Совмина СССР от 22.10.90 г. № 1072, оцениваемые объекты недвижимости можно отнести к следующей категории, а именно: здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона.

Исходя из произведенных наблюдений и натурных исследований с применением обмерно-обследовательского метода, оценщик делает вывод о величине физического износа оцениваемых объектов, путем обследования технического состояния оцениваемых помещений, был определен физический износ.

Характеристика физического износа объекта недвижимого имущества.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

	Объекты недвижимого имущества (Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения).	Материал фундамента и стен	Характеристика состояния параметра
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва,	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный. Стены - ж/б; Кровля – шифер, металл.	Существенные внешние деформации ж/б конструкций. Растрескивание и обрушение фундамента.

	пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	листовой по обрешетке.	Раскрошивание и обрушение отдельных фрагментов стен. Обрушение кровли.
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный. Стены – ж/б; Кровля – шифер, металл. листовой по обрешетке.	Существенные внешние деформации ж/б конструкций. Растрескивание и обрушение фундамента. Раскрошивание и обрушение отдельных фрагментов стен. Обрушение кровли.
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный. Стены - ж/б; Кровля – шифер, металл. листовой по обрешетке.	Существенные внешние деформации ж/б конструкций. Растрескивание и обрушение фундамента. Раскрошивание и обрушение отдельных фрагментов стен. Обрушение кровли.

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками на основании данных, предоставленных представителем Заказчика, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице.

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹

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

Величина физического износа, определенная опытным (эмпирическим путем) находится в доверительном диапазоне:

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета,

¹ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

характеризуется трещинами между блоками. плиток). Большое число поврежденных ступеней.

Величина физического износа конкретизирована оценщиком для каждого объекта.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

	Объекты недвижимого имущества (Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения).	Материал фундамента и стен	Характеристика состояния параметра	Величина физического износа, в %.
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный. Стены - ж/б; Кровля – шифер, металл. листовой по обрешетке.	Существенные внешние деформации ж/б конструкций. Растрескивание и обрушение фундамента. Раскрошивание и обрушение отдельных фрагментов стен. Обрушение кровли.	46%
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный. Стены - ж/б; Кровля – шифер, металл. листовой по обрешетке.	Существенные внешние деформации ж/б конструкций. Растрескивание и обрушение фундамента. Раскрошивание и обрушение отдельных фрагментов стен. Обрушение кровли.	43%
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	Фундамент - железобетон. Тип – ленточный. Стены - ж/б; Кровля – шифер, металл. листовой по обрешетке.	Существенные внешние деформации ж/б конструкций. Растрескивание и обрушение фундамента. Раскрошивание и обрушение отдельных фрагментов стен. Обрушение кровли.	35%

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный износ был определен оценщиком равным 0%.

Экономический (внешний) износ

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Исходя из этого, экономический износ был определен оценщиком равным 0%.

Величина износа объекта оценки представлено в следующей формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}})$$

где:

I – величина общего износа;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ.

Исходя из данной формулы, износ объектов недвижимого имущества составляет: Таблица

№	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах декабря 2017 года и начала 2018 года с учетом прибыли предпринимателя 16,83%	Величина физического износа 1 вида, в %	Величина физического износа 2 вида, в %	Величина функционального износа в %	Величина экономического (внешнего) износа в %	Величина совокупного накопленного износа в %	Восстановительная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки определенная в рамках затратного подхода, с учетом совокупного износа в рублях
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б.	63 717 875,45	35%	46%	0,00%	0,00%	81%	11 953 281,39
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	99 442 331,30	35%	43%	0,00%	0,00%	78%	21 828 470,38
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый	226 592 290,31	35%	35%	0,00%	0,00%	70%	67 478 175,48

номер: 77:05:0003002:10 56, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитн ый, д.3б, строен.4.					
--	--	--	--	--	--

РЕЗУЛЬТАТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом совокупного износа, без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках затратного подхода составляет с учетом корректировок и округлений, по состоянию на дату оценки 1 февраля 2018 года в рублях.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 1 февраля 2018 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировок и округлений, без учета стоимости земельного участка, выраженная в рублях
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	11 953 281,39 рублей
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	21 828 470,38 рублей
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	67 478 175,48 рублей

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения,

соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА – МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗ ПРОДАЖ

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади нежилых зданий, то есть анализировались цены нежилых зданий, приходящиеся на 1 кв.м.

Для оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению цены продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Определение стоимости объекта недвижимости методом сравнения сопоставимых продаж

В процессе сбора исходной информации из массива предложений на продажу были отобраны 3 объекта-аналога, у которых были указаны цены предложения купли-продажи, а также сведения об основных ценообразующих качественных и количественных характеристиках, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Копии источников информации по объектам-аналогам приведены в таблице ниже. По информации представителей продавцов информация по предложениям указанных аналогов являлась действительной на дату оценки.

Дополнительная информация по аналогам устанавливалась путем прозвона представителей продавца по указанным в принтскринах телефонам.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

АНАЛОГ № 1



↑ Продажа складов, производственных помещений - все объекты

Распечатать страницу

Продажа помещения под склад – Чагинская ул, Москва ☆

весь объект ▾ 16 800 000 руб. / 268 800 \$ / 235 200 € / 201 600 £

ОБЪЕКТ

объект № 12 500 414

Район ЮВАО, Текстильщики район
Метро, ориентир м. Братиславская – 3,6 км

Площадь 1 805 м²
Этаж не указан/не указано

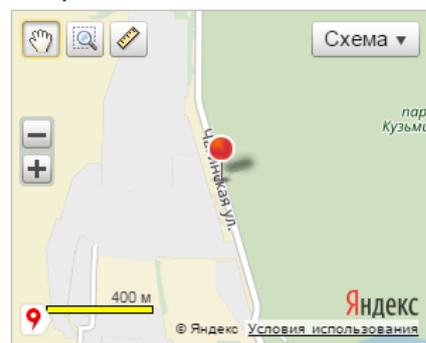
Здание

Всего этажей не указано
Водоснабжение нет
Электроснабжение нет
Отопление нет
Канализация нет

Дополнительная информация

Продаются складские блоки на 1 этаже : 253,4 кв.м , 470 кв.м, 520 кв.м, 562 кв.м. Рабочая высота потолков в разных помещениях от 4 до 7 метров.Класс " С" . Шаг колонн 11*9м и 9*7 метров. Въездные ворота для грузового транспорта. Спринклерная система 6 минут транспортом от метро

На карте



Фотографии объекта



Контактная информация

Ольга Эдмундовна

тел.: 8 963 6049149

эл. почта: apex@apex-realty.ru

веб сайт: [www.apex-realty.ru/view.php?](http://www.apex-realty.ru/view.php?id=142932&utm_source=theproperty.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=theproperty)

[id=142932&utm_source=theproperty.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=theproperty](http://www.apex-realty.ru/view.php?id=142932&utm_source=theproperty.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=theproperty)

<http://theproperty.ru/12500414/>

АНАЛОГ № 2

theproperty.ru/12426112/

Сервисы Я Яндекс I ИнвестКонсалт-спен Написать NR2.RU:: © NR2 New Новости спорта, Спорт NEW

theproperty
коммерческая недвижимость

АРЕНДА ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ
ТЦ И ТРК

↑ [Продажа складов, производственных помещений - все объекты](#) [Распечатать страницу](#)

Продажа помещения под склад — Энтузиастов ш, Москва ☆

весь объект ▾ **7 059 000 руб. / 112 944 \$ / 98 826 € / 84 708 £**

ОБЪЕКТ объект № 12 426 112

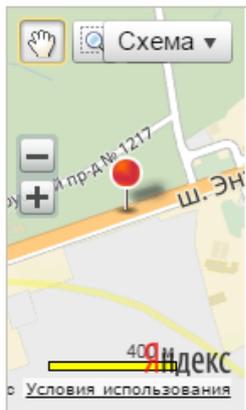
Район	ЮЗАО, Северное Бутово район
Метро, ориентир	м. Авиамоторная — 3,3 км
Площадь	2 300 м ²
Этаж	не указан/не указано

Здание

Всего этажей	не указано
Водоснабжение	нет
Электроснабжение	нет
Отопление	нет
Канализация	нет

Дополнительная информация
Продаются отапливаемые складские помещения 181, 282, 1072, 2108, 2305 м² в капитальном строении. Отдельный вход, полы бетон, потолки 6-11 м, электричество, вода, канализация, огороженная охраняемая территория. Цена от 7 059 000-86 500 000 рублей.
10 минут пешком от метро

На карте



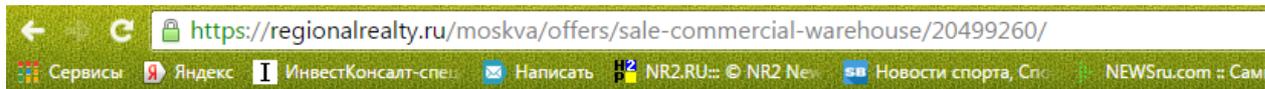
Фотографии объекта



Контактная информация
[Алексей Юрьевич](#)
тел.: 8 926 2384797
эл. почта: apex@apex-realty.ru
веб сайт: www.apex-realty.ru/view.php?id=136412&utm_source=theproperty.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=theproperty.ru

<http://theproperty.ru/12426112/>

АНАЛОГ № 4



100 000 000

руб

📍 Москва, Коровинское шоссе (Россия, Московская область) м. Петровско-Разумовская

Характеристики

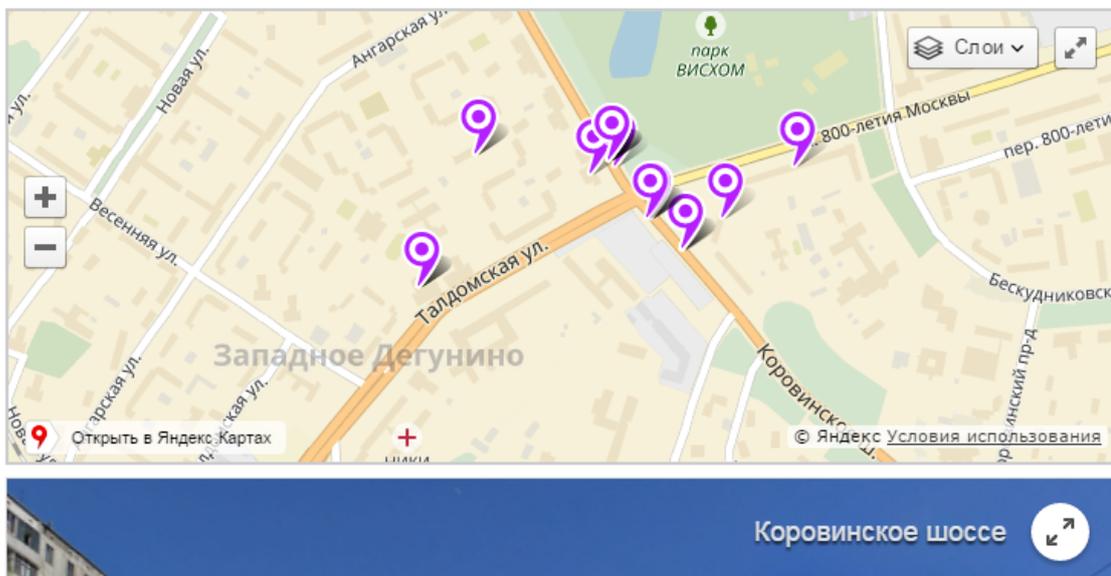
Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Складское помещение
Площадь, м ²	4800	Этаж	1 / 1

Описание

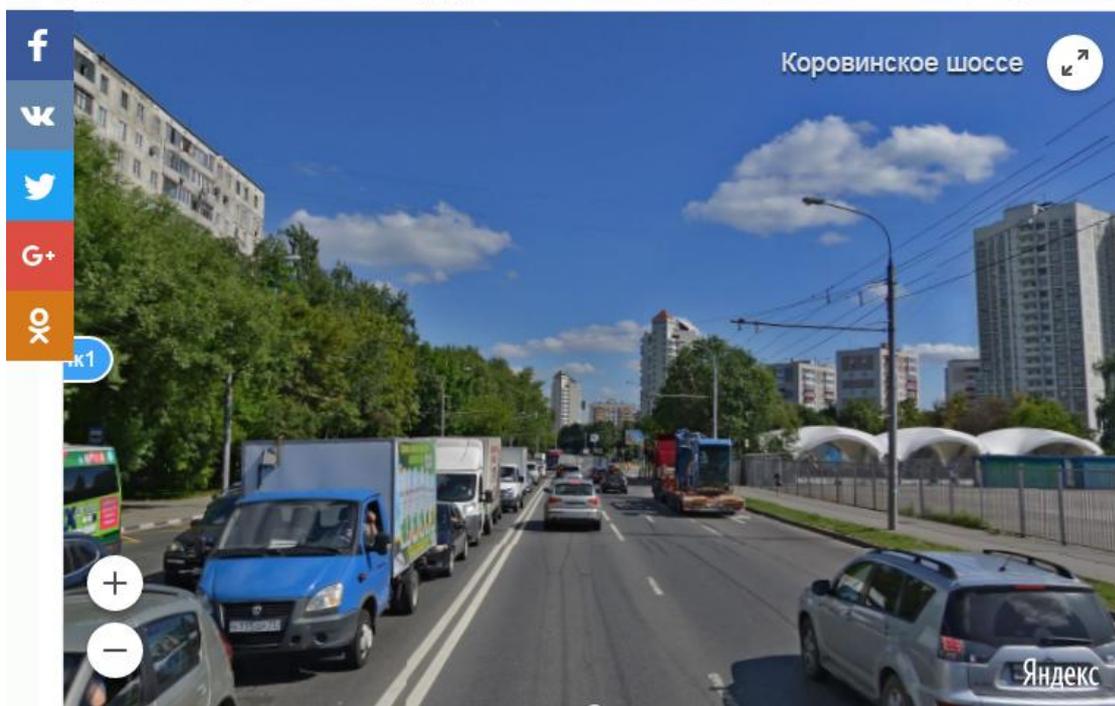
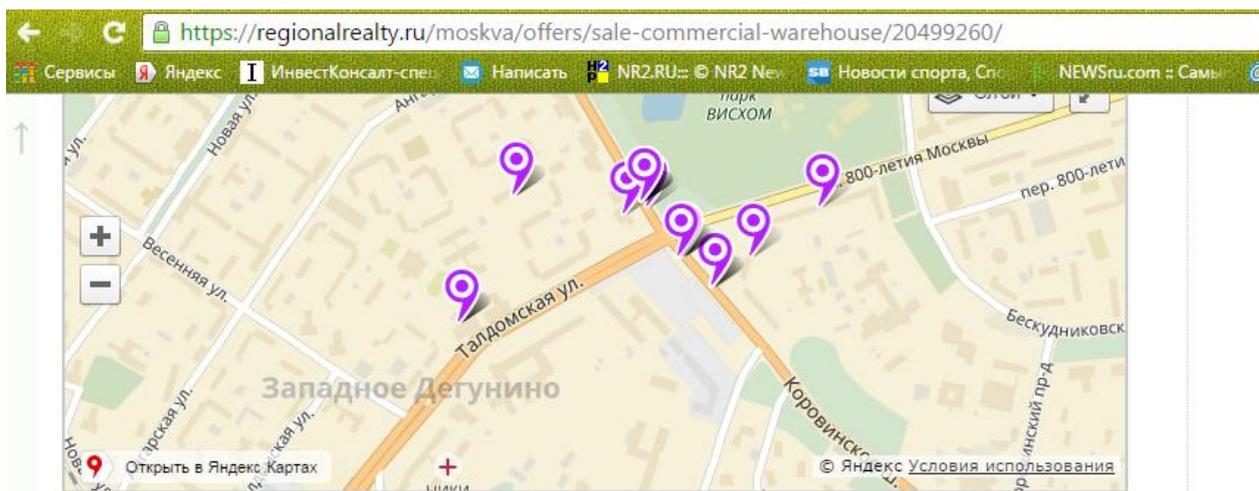
Москва г, Северный административный округ, Коровинское шоссе , продается Склад, общ. пл. 4800, 1/1 этаж, Продам склад 4800 кв.м. в 3 км от станции метро Петровско-Разумовская. Склад не отапливаемый ангар. Высота потолков 7,5 метров. бетонные полы, удобный подъезд еврофур, круглосуточный доступ, хранения, большая площадь перед складом. Возможна аренда офисного помещения в административном здании. Высокие ворота, фура въезжает внутрь. Оперативный показ. Звоните.

Дополнительное описание

Продается складское помещение в 1этажном доме на 1 этаже по адресу Россия, Москва, Коровинское шоссе. недалеко от станции метро Петровско-Разумовская. Общая площадь 4 800 м². Цена 100 000 000 руб.



<https://regionalrealty.ru/moskva/offers/sale-commercial-warehouse/20499260/>



+79067007871

Обратный звонок

Написать письмо



ОКН

Добавлено Виталий Иванов

<https://regionalrealty.ru/moskva/offers/sale-commercial-warehouse/20499260/>

ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «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».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) 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;

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

Для расчета стоимости 1 м² Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<https://www.cian.ru/>

<http://theproperty.ru>

<https://regionalrealty.ru>

<https://moskva.domoscope.com>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия. Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ. <http://rway.ru/file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких

условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) 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;

б) 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».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно, выбор оценщиком объектов-аналогов из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

КОРРЕКТИРОВКИ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

С учетом типа объекта оценки, наиболее типичной единицей сравнения является единица общей площади помещения (кв.м.). Использование других единиц сравнения (п.м., куб.м.) не является целесообразным, поскольку не подтверждается принятой на рынке практикой. При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж оценщиком были сделаны следующие корректировки:

- **Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов**

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные ризлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка

неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.

Агентство недвижимости «Миэль» Офис: м. «Домодедовская» «НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»
 ул. Домодедовская, д. 20, корп. 3 +7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком» Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А
 +7 (495) 363-99-30

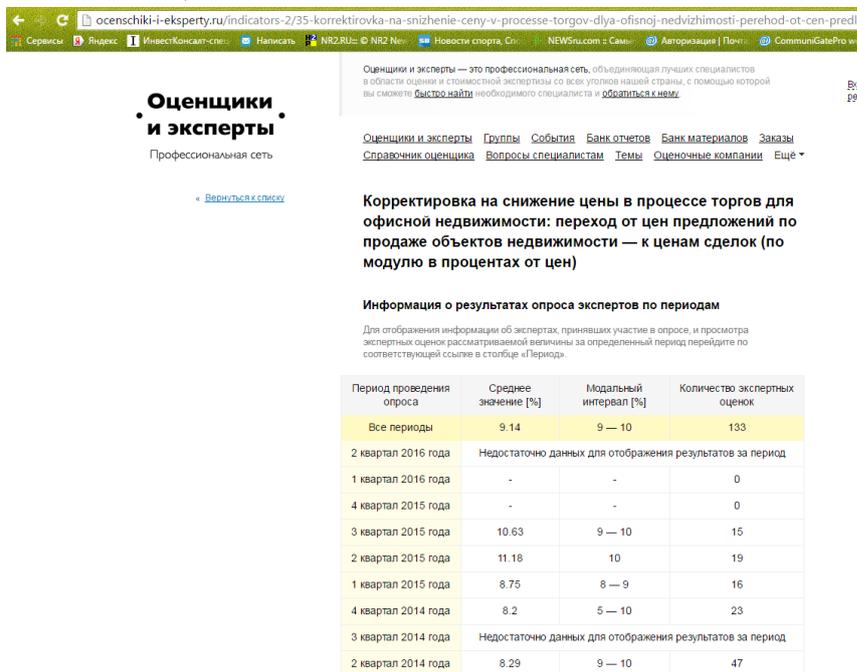
Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти». адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1,
 телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила -10,0% от общей стоимости объекта.

2. Материалы информационного портала «Оценщики и эксперты»

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Скидки на цены административно – офисной недвижимости (в процентах от цен) составляют 9,0%-10,0%



Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему.

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
 Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё

Корректировка на снижение цены в процессе торгов для офисной недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	9.14	9 — 10	133
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	10.63	9 — 10	15
2 квартал 2015 года	11.18	10	19
1 квартал 2015 года	8.75	8 — 9	16
4 квартал 2014 года	8.2	5 — 10	23
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	8.29	9 — 10	47

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/35-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-nedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Величина корректировки, полученная по данным информационного портала «Оценщики и эксперты» составила -9,5% от общей стоимости объекта.

3. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-12%



Скидка на уторгование, %									
Регион	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	5-6	9-12	6-7	9-13	7-8	9-12	6-8	10-12	9-11
Среднее по крупным городам в ноябре 2015	5	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРД №17-2015

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7897&ContId=1855>

<http://срса.ру/Manuals/019/srd17sv.pdf>

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере – 11,5%.

Корректировка на передаваемые права

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

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия рынка.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на местоположение

Анализ рынка административно – офисной и производственно-складской недвижимости г. Москвы показал, что цены-предложений подобных объектов практически не зависят от района расположения (за исключением ЦАО). Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в промышленных зонах г. Москвы, примерно на одинаковом удалении от центра города. Необходимо отметить, что потенциал развития районов, а также общий уровень цен на недвижимость конкретного округа и района города, косвенно влияет на ценность недвижимого имущества. Однако, подобные показатели не могут быть достоверно оценены. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на тип помещения

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями производственно-складского назначения с наличием административных (бытовых) площадей. Наличие части бытовых помещений является обычной практикой, что объясняется необходимостью обеспечения персонала соответствующими бытовыми условиями. При наличии административного блока в составе производственно-складского помещения, устройство дополнительных помещений подобного назначения, не требует существенных затрат. Таким образом, между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на физическое состояние

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов имеет различия. Объекты аналоги находятся в состоянии завершеного строительства, объект оценки, находится в состоянии незавершеного строительства, степень незавершенности работ, определенная безинструментальными методами контроля составляет 30%.

Таким образом, данная корректировка равна -30,0%.

В числовом выражении корректировка составляет 0,7.

На площадь объекта

В связи с тем, что реализация объектов – аналогов возможна как полностью, так и частями, корректировка на величину общей площади объекта оценки не проводилась.

Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена среднее арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{\text{ар.прост.}} = \frac{\sum X}{N}$$

где X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение; N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в следующей таблице

Таблица

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена-предложения единого объекта недвижимого имущества, руб.	16 800 000,00	7 059 000,00	95 000 000,00	100 000 000,00
Общая площадь нежилого помещения, выраженная в кв.м.	1 805,00	2 300,00	12 000,00	4 800,00
Величина рыночной 1 кв.м. стоимости нежилого помещения, выраженная в рублях	9 307,48	3 069,13	7 916,67	20 833,33
Состав объекта недвижимого имущества	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов	Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения
Корректировка, %	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 231,38	2 714,29	7 001,37	18 424,64
Корректировка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 231,38	2 714,29	7 001,37	18 424,64
Финансовые условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 231,38	2 714,29	7 001,37	18 424,64
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 231,38	2 714,29	7 001,37	18 424,64
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 231,38	2 714,29	7 001,37	18 424,64
Корректировка на тип помещения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	8 231,38	2 714,29	7 001,37	18 424,64
Физическое состояние объекта	Имеются различия в площади	Имеются различия в площади	Имеются различия в площади	Имеются различия в площади
Корректировка, %	-30%	-30%	-30%	-30%
Скорректированная цена, руб/кв.м	5761,966	1900,003	4900,959	12897,248
На площадь объекта	Площади сопоставимы.	Площади сопоставимы.	Площади сопоставимы.	Площади сопоставимы.
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	5761,966	1900,003	4900,959	12897,248
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, с учетом весового коэффициента, выраженная в рублях	1440,4915	475,00075	1225,23975	3224,312
Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, выраженная в рублях				6365,044 рублей за 1 кв.м.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж составляет по состоянию на 1 февраля 2018 года.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, в кв.м.	Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж, в рублях.
1	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	3108,7 кв.м.	6365,044 рублей за 1 кв.м.	19 787 012,28 рублей
2	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	4528,2 кв.м.	6365,044 рублей за 1 кв.м.	28 822 192,24 рублей
3	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	8333,2 кв.м.	6365,044 рублей за 1 кв.м.	53 041 184,66 рублей

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов. Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для оценки объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

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.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке объекта;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного объекта в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного объекта генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за данный объект;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данная информация представляется заказчиком, или определяется оценщиком исходя из представленной достоверной и проверяемой информации. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного объекта в будущие периоды.

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, то есть в процессе сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Против использования доходного подхода в рамках настоящей оценки у оценщика имелись обоснованные аргументы.

Доходный подход. В процессе оценки было выяснено, что в данной юридическое лицо, являющееся собственником оцениваемого объекта, находится в процедуре конкурсного производства, его деятельность прекращена.

Длительность процедуры конкурсного производства неопределенна, и может продолжаться несколько лет. В связи с этим использование данного объекта нежилой коммерческой недвижимости как доходной, в обозримом будущем не представляется возможным.

Кроме того, при реализации данного объекта, в рамках процедуры конкурсного производства цели и планы использования данного помещения новым собственником не выяснены.

Несмотря на развитый рынок аренды помещений в городе Москве, этот рынок остается «теневым», в результате чего точно определить величину денежного потока, возможно получаемого за счет аренды помещений, не представляется возможным.

Договоры аренды помещений часто заключаются на срок менее года (364 календарных дня, что позволяет потенциальным сторонам не регистрировать их.

Бытует мнение, что в случае заключения договора на срок более года, он требует обязательной регистрации в Росреестре. В действительности, это не так. Гражданский кодекс РФ и ФЗ №122-ФЗ от «21»июля 1997г. «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не содержат требований об обязательной регистрации договора найма помещений, поэтому решение о регистрации принимается по согласованию сторон и совершенно добровольно.

Регистрация в большей мере необходима нанимателю помещений в качестве гарантии того, что его право на аренду помещений охраняется законом. Механизм защиты прост: сведения о том, что помещение находится в аренде, вносятся в ЕГРП и в случае если собственник решит продать помещение, ему придется: во-первых: заблаговременно уведомить нанимателя о смене собственника, во-вторых: уведомить потенциального покупателя помещений об обременении. В случае если всех устроит такое положение вещей, то сделка купли-продажи состоится, а новый владелец помещений будет обязан перезаключить договор найма помещений с нанимателем, не ухудшая положения последнего. Внимание: условия одностороннего досрочного расторжения договора наймодателем предусмотрены ст. 687 ГК РФ и включают в себя: использование нанимателем помещения не по назначению, значительное ухудшение состояния помещений нанимателем или лицами, за которых ответственен наниматель, не внесение арендной платы более двух раз подряд (в случае если договор заключен на год или меньше) и более полугода (при сроке договора более года). Данный перечень обстоятельств является исчерпывающим. Во всех остальных случаях, наниматель может в судебном порядке отстаивать свое право на проживание в помещении.

Для наймодателя же регистрация договора не влечет никаких особенных гарантий, кроме, разве что, дополнительных доказательств существования арендных отношений с нанимателем в случае возникновения судебного спора. Кстати, ГК РФ предусматривает право нанимателя на одностороннее расторжение договора найма помещения, при условии уведомления об этом наймодателя не менее чем за три месяца до предполагаемой даты освобождения квартиры.

http://sovetik.consultant.ru/arenda_i_najm_zhil_ia/chto_trebuat_zakon_pri_sdache_zhil_ia_v_arenda_bez_posrednikov/

Также, официальные ставки арендной платы сознательно занижаются, в целях уменьшения налогооблагаемой базы. Каждому наймодателю необходимо помнить, что получение платы за сдачу помещений в найм, является доходом, который облагается налогом на доходы физических лиц в размере 13% от полученной суммы. Декларацию о таких налогах необходимо подавать самостоятельно. Платить НДФЛ в соответствии с Налоговым кодексом РФ можно ежемесячно или одновременно вносить всю сумму за год.

http://sovetik.consultant.ru/arenda_i_najm_zhil_ia/chto_trebuat_zakon_pri_sdache_zhil_ia_v_arenda_bez_posrednikov/

Кроме того, сдача помещений в аренду регулируется достаточно сложным законодательством. Основную роль в вопросах аренды и найма играет федеральное законодательство: и Гражданский кодекс.

Гражданский кодекс содержит нормы, относящиеся, именно к аренде и найму.

Законодатель предлагает нам два варианта для того, чтобы сдать помещение:

- юридическим лицам жилые помещения сдаются по договору аренды (гл. 34 ГК РФ),
- физическим – по договорам найма (гл. 35 ГК РФ).

Следует упомянуть такой документ, как Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В данном законе дается определение государственной регистрации (гл. 1), также говорится об органе, осуществляющем такую регистрацию, его правах и обязанностях (гл. 2). Закон определяет порядок государственной регистрации (гл. 3).

Эти обстоятельства не позволяют оценщику собрать информацию, необходимую для выяснения достоверной, подтверждаемой величины денежного потока. Информация, не подтвержденная документально, не может быть использована в рамках настоящего отчета, с тем что бы исключить возможность введения пользователя отчета в заблуждение.

Таким образом, оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

Применяя три подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Результаты расчета рыночной стоимости

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта	Итоговая величина рыночной стоимости	Итоговая величина рыночной стоимости	Итоговая величина рыночной стоимости
---	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

оценки	объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях	объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях	объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях
1. Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б.	11 953 281,39 рублей	19 787 012,28 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода
2. Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	21 828 470,38 рублей	28 822 192,24 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода
3. Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	67 478 175,48 рублей	53 041 184,66 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода

Для обобщения результатов применялся метод анализа иерархии.

Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы.

Метод анализа иерархии состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии.

Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии.

Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.

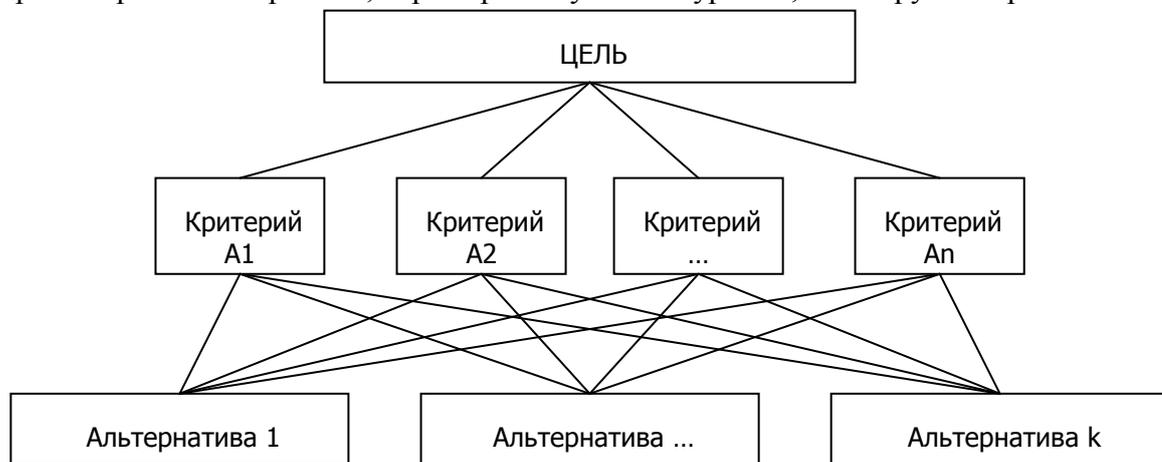


Схема иерархии.

Источник информации: http://www.aup.ru/books/m94/3_6.htm

где:

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень - критерии согласования.
- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - З, доходным – Д, сравнительным - С подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия А1, А2, А3, А4.

С помощью критериев: А1, А2, А3, А4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

А1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;

А2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

А3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

А4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом этой матрицы $\alpha(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $\alpha(i,j) = \beta$, то при сравнении второго фактора j с первым - i получаем $\alpha(j,i) = 1/\beta$.

Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев

Таблица

Критерий	А	Б	В	Г	Среднегеометрическое значение	Веса приоритетов
А	1,00	3,00	3,00	5,00	2,590020064	0,500332329
Б	0,33	1,00	3,00	5,00	1,491596308	0,288142114
В	0,33	0,33	1,00	3,00	0,756026961	0,146047027
Г	0,20	0,20	0,33	1,00	0,338956122	0,06547853
Сумма					5,176599456	1,00

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию А4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Следующим по важности является критерий А2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в

качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки.

Следующими по важности являются критерии А3 и А1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы (результаты, полученные затратным – З и доходным - Д подходами) по каждому из критериев 4 таблицы ниже. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Критерий А1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ДП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ЗП	0,33	1,00	5,00	1,18	0,668942139
СП	0,20	1,00	1,00	0,584803548	0,331057861
Сумма				1,766469298	1,00

Критерий А2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ДП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ЗП	3	1	1	1,44	0,676067619
СП	0,33	1	1	0,691042323	0,323932381
Сумма				2,133291893	1,00

Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ДП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ЗП	5	1	1	1,71	0,808843474
СП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Таблица

Подход	ЗП	СП	ДП	Среднегеометрическое значение	Весы
ДП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ЗП	5	1	1	1,71	0,808843474
СП	0,33	1	0,2	0,404124002	0,191156526
Сумма				2,114099949	1,00

Расчет весов подходов Определение итоговых весов по каждой альтернативе (подходам)

Итоговое согласование результатов представлено ниже в таблице. Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Расчет итоговых весов по каждой альтернативе

Таблица

	А	Б	В	Г
Подход\Критерий	0,500332329	0,288142114	0,146047027	0,06547853
ДП	0,00	0,00	0,00	0,00
ЗП	0,668942139	0,676067619	0,808843474	0,808843474
СП	0,331057861	0,323932381	0,191156526	0,191156526

Расчет итоговых весов по каждой альтернативе с учетом весов.

Подход\Критерий	А	Б	В	Г	Итоговый вес
ДП	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ЗП	0,334693379	0,194803553	0,118129185	0,052961882	0,700587997
СП	0,165638951	0,093338561	0,027917842	0,012516648	0,299412002
					1

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблице

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, а, состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	11 953 281,39 рублей	19 787 012,28 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	21 828 470,38 рублей	28 822 192,24 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	67 478 175,48 рублей	53 041 184,66 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	

	С учетом весового коэффициента	0,700587997	0,299412002	0,0	1,0
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.6.	8 374 325,47 рублей	5 924 468,96 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	14 298 794,43 рублей
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б.	15 292 764,34 рублей	8 629 710,28 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	23 922 474,62 рублей
3.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4.	47 274 399,80 рублей	15 881 167,29 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	63 155 567,09 рублей
	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, а, состоянию на 1 февраля 2018 года в рублях				101 376 836,14 рублей

ГЛАВА № 7. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 1 февраля 2018 года.

Результаты определения величины рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ООО "Снежная долина" (ОГРН: 1137746113680, ИНН: 7726714569), расположенных по адресу (место расположение): 115230, г. Москва, проезд Электролитный, 3Б, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений	101 376 836,14 рублей (Сто один миллион триста семьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать шесть 14/100) рублей
--	---

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводится в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная на 1 февраля 2018 года в рублях
1.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1059, общей площадью 3108,7 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.б. Вид права: собственность 77-77-05/094/2013-261 13.12.2013. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	14 298 794,43 рублей
2.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1055, общей площадью 4528,2 кв.м., количество этажей: 4 (четыре), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-460 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001	23 922 474,62 рублей

3.	<p>Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:05:0003002:1056, общей площадью 8333,2 кв.м., количество этажей: 1 (один), расположенное по адресу: г.Москва, пр.Электролитный, д.3б, строен.4. Вид права: собственность 77-77-05/003/2014-459 29.01.2014. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Снежная долина" (ИНН:7726714569 ОГРН:1137746113680 КПП:772601001). Существующие обременения (ограничения) права: ипотека. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Коммерческий банк "БФГ-Кредит" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7730062041 ОГРН:1037739226128 КПП:775001001</p>	63 155 567,09 рублей
	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях	101 376 836,14 рублей

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП «АРМО», заявляю, что:

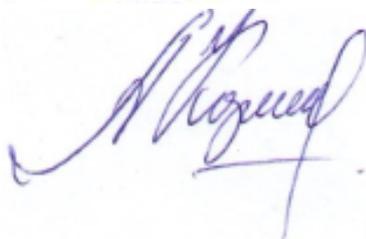
- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Генеральный директор
ООО
«ИнвестКонсалт»



Бригадина Надежда
Андреевна

Оценщик,
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

5 марта 2018 года.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
2. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
3. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
6. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
9. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
 - "Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
 - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
 - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
10. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
11. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ