



Порядковый номер: № 10/11-1/017 от 22 декабря 2017 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ 10/11-1/017 от 22 декабря 2017 года

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; ИНН 7724790807), расположенного по адресу: 127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62.



г. Москва, 2017 год.



Порядковый номер: № 10/11-1/017 от 22 декабря 2017 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ 10/11-1/017 от 22 декабря 2017 года

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого
имущества, принадлежащего на праве собственности
ООО «Садовый Двор»
(ОГРН 1117746394237; ИНН 7724790807),
расположенного по адресу: 127474, город Москва, Дмитровское
шоссе, дом 62.**

Дата проведения оценки – оценка проведена по состоянию на 10 ноября 2017 года

Дата составления отчета – 22 декабря 2017 года

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; дата присвоения ОГРН: 20 мая 2011 года, ИНН 7724790807; юридический адрес (место расположение): 107497, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9 строение 3а), в лице конкурсного управляющего, Шангареевой Юлии Зуфаровны (ИНН 143529715902, СНИЛС 073-968-367 19), члена некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих «Развитие» (г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435), действующей на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 01.06.2017 г. по делу № А40-166288/16-160-256

Оценщик - Независимый оценщик, Казанов Андрей Григорьевич, паспорт серия: 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 607, аккредитованный при саморегулируемой организации арбитражных управляющих «РАЗВИТИЕ» (НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ»), в качестве лица, осуществляющего оценочную деятельность

г. Москва, 2017 год.



Конкурсному управляющему ООО «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; дата присвоения ОГРН: 20 мая 2011 года, ИНН 7724790807; юридический адрес (место расположения): 107497, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9 строение 3а)
Шангареевой Юлие Зуфаровне (ИНН 143529715902, СНИЛС 073-968-367 19), члена некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих «Развитие» (г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435), действующей на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 01.06.2017 г. по делу № А40-166288/16-160-256

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Уважаемая, Шангареева Юлия Зуфаровна!

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

Правовая база оценки.

В соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, статья 130 «Оценка имущества должника», арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков и производит оплату их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов или комитетом кредиторов. Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.

В соответствии с Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-Ф «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статьи 110, 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» внесены существенные изменения, а именно: в соответствии с изменениями, внесенными в



закон от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-Ф «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика (п. 6 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)».

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.

Статьей 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества, однако Закон о банкротстве не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.

Объект оценки.

Объект оценки представляет собой объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; ИНН 7724790807), расположенного по адресу: 127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

Идентификационные данные с указанием площади, точного места расположения и кадастрового номера (то есть признаков, позволяющих точно идентифицировать данный объект оценки), приведены в таблице.

Таблица

№	Вид объекта оценки	Наименование и идентификация объекта оценки	Источник информации
1.	Вид объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
2.	Назначение	Данные отсутствуют	Выписка из ЕГРН
3.	Адрес объекта	127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62.	Выписка из ЕГРН
4.	Кадастровый номер	77:09:0002029:11422	Выписка из ЕГРН Данные публичной кадастровой карты.
5.	Общая площадь	5838,2 кв.м.	Выписка из ЕГРН
6.	Текущее состояние объекта	Объект незавершенного строительства	Натурное наблюдение, осмотр объекта
7.	Обременения (ограничения) прва	Залог в силу договора, весь объект. Запрещение сделок с имуществом.	Выписка из ЕГРН



Полученные данные приводятся в скрин-шотах.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
25.04.2017 № 99/2017/15721819	
Кадастровый номер: 77:09:0002029:11422	
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002029
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127474, ш Дмитровское, д 62
Площадь, м²:	5838.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	данные отсутствуют
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № 1, данные отсутствуют № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	234841536.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002029:1030
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
25.04.2017 № 99/2017/15721819	
Кадастровый номер: 77:09:0002029:11422	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Садовый двор", ИНН: 7724790807
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-09/109/2013-280 от 14.01.2014
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 16.12.2013 №01/ЛА-СД/12-2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Залог в силу закона, весь объект
дата государственной регистрации:	14.01.2014
номер государственной регистрации:	77-77-09/117/2013-413
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 26.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Внешнеэкономический промышленный банк (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705038550
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 16.12.2013 №01/ЛА-СД/12-2013; Кредитный договор от 26.12.2013 №UV749/13
4.1.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению осуществлять регистрацию любых сделок: г.Москва, шоссе Дмитровское, д.62, кад.№ 77:09:0002029:11422, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5 838, 2 кв.м, этаж 1, 2
дата государственной регистрации:	11.11.2015
номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/021/2015-12/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Определение суда от 28.10.2015 №А40-187340/15-53-1548, выдавший орган: Арбитражный суд г. Москвы, судья В.Ф.Козлова
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



Дата оценки

Дата проведения оценки - оценка произведена 10 ноября 2017 года, в период с 10 ноября 2017 года по 22 декабря 2017 года.

Отчет подготовлен - 22 декабря 2017 года.

Курсы иностранных валют на дату оценки

Расчет величины рыночной стоимости определяется оценщиком в рублях РФ.

Процедура исследования объекта оценки

Оценщиком были обследованы объекты оценки, была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объекта оценки.

Фотографии объекта оценки



Фотография объекта оценки



Фотография объекта оценки



Фотография объекта оценки



Фотография объекта оценки



Фотография объекта оценки



Фотография объекта оценки



Фотография объекта оценки



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 объекты оценки подтверждено соответствующей документацией.

Обременение существующих прав

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.

Методическая база оценки объектов недвижимого имущества 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”)
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.

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://rosreestr.ru>

Оценка объектов оценки.

Оценка объектов произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.

В процессе оценки были последовательно применены все необходимые и достаточные, предусмотренные законодательством подходы к оценке:

-Затратный подход.

При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается восстановительная стоимость за вычетом сумм общего износа и с учетом сопутствующих затрат.

Восстановительная стоимость определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа).

Замещение предусматривает замену объекта оценки подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

При оценке оборудования, как и других активов, рассчитываются основные три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический). Общий износ рассчитывается по формуле:

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

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{Фун}}$ – функциональный (моральный) износ;

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки сравнительной стоимости единицы; количественного анализа

Восстановительная стоимость определяется расходами в текущих ценах на создание точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же технических решений, материалов, а также с тем же качеством работ.



Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на создание объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но произведенного с использованием современных нормативов, материалов, технологий и оборудования.

В рамках настоящей оценки данный подход реализован:

1. в рамках системы методов индексной оценки полной восстановительной стоимости объектов оценки, с учетом совокупного износа;

2. в рамках метода идентичного аналога (метод завода – изготовителя) с определением полной восстановительной стоимости объектов оценки, с учетом совокупного износа;

-Сравнительный подход.

Объект оценки, был оценен оценщиком на основании информации, представленной заказчиком, а также объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

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

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.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Данный подход реализован в рамках метода сравнения продаж, с исследованием рынка объектов недвижимого имущества производственного назначения и земельных участков, и



определения корректных объектов-аналогов с идентичными объекту оценки, характеристиками.

-Доходный подход.

В рамках настоящего Отчета доходный подход не применялся, в связи с тем, что в настоящее время данные объекты не используются, таким образом, отсутствует возможность определения величины денежных потоков, получаемых за счет эксплуатации данных объектов.

Кроме того, данный подход не применялся, в связи с отсутствием достоверных данных о величине денежных потоков, возможно/или невозможно генерируемых в процессе эксплуатации земельного участка, а также временном периоде прогнозирования.

Этим объясняется обоснованный отказ от применения доходного подхода.

В том случае, если применение какого-либо подхода, в процессе оценки, было невозможным, оценщик обосновывал отказ от использования подхода, в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО).

Методы оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании аналитического исследования рынка, широкой базы данных, личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Расчетная база построена в соответствии со стандартами оценочной деятельности на основе общепотребимых методик.

Аналоговая база оценки

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

- Объекты имущества, были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки. Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.
- При наличии корректных аналогов свыше трех результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

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 по объектам недвижимого имущества.

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

Информация об аналоговой базе оценки представлена в таблице.

Таблица

№	Вид объекта оценки	Наименование и идентификация объекта оценки	Аналоговая база оценки
1.	Объект недвижимого имущества	Нежилое помещение, площадью 5838,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002029:11422, расположенное по адресу: 127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62.	http://zдание.net/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=cid 28996914 search&utm_content=gid 2834604460 aid 4558545498 10515963680_&utm_term=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B7%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F&pm_source=none&pm_block=premium&pm_position=2&yclid=6782437083225528856 http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-nezhilyh-pomeshcheniy-dmitrovskoe-shosse/ https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&highway%5B0%5D=7&offer_type=offices&quality=1&sort=area_order

Вид определяемой стоимости.

В процессе оценки была определена **рыночная** стоимость объекта оценки

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами



оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

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" и других.

В процессе оценки была определена рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; ИНН 7724790807), расположенного по адресу: 127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62

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, объекты оценки оценены без НДС.

Процесс оценки

Объект оценки, был оценен в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Полученные результаты, итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 10 ноября 2017 года, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений:

Величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; ИНН 7724790807), расположенного по адресу: 127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62, с учетом корректировок и округлений, без учета НДС, составляет:

54 146 127,69 рублей
(Пятьдесят четыре миллиона сто сорок шесть тысяч сто двадцать семь 69/100) рублей.



Отдельные части и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
- 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
- Федеральных стандартов оценки (ФСО), 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 25 сентября 2014 года № 611

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

С уважением,

Оценщик,
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

22 декабря 2017 года.



ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

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 недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности ООО «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; ИНН 7724790807), расположенного по адресу: 127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		
1	Вид объекта	Нежилое помещение
2	Назначение	Данные отсутствуют
3	Адрес объекта	127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62.
4	Кадастровый номер	77:09:0002029:11422
5	Общая площадь	5838,2 кв.м.
6	Текущее состояние объекта	Объект незавершенного строительства
7	Обременения (ограничения) прва	Залог в силу договора, весь объект. Запрещение сделок с имуществом.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1	Выписка из ЕГРП на объект недвижимого имущества	
2	Кадастровый паспорт на объект недвижимого имущества	
3	Инвентаризационная опись основных средств (ОС)	
5	Решение Арбитражного суда г. Москвы от 01.06.2017 г. по делу № А40-166288/16-160-256	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Оцениваемые права	Право собственности
1	Обременения (ограничения) прва	Залог в силу договора,



		весь объект. Запрещение сделок с имуществом.
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 № 10/11-1/017 – от 10 ноября 2017 года	
Дата оценки	10 ноября 2017 года	
График (срок) проведения оценки	С 10 ноября 2017 года по 22 декабря 2017 года	
Дата составления Отчета об оценке	22 декабря 2017 года	
Порядковый номер отчета	№ 10/11-1/017 от 22 декабря 2017 года	

Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки

Объект оценки	Объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности ООО «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; ИНН 7724790807), расположенного по адресу: 127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		
1	Вид объекта	Нежилое помещение
2	Назначение	Данные отсутствуют
3	Адрес объекта	127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62.
4	Кадастровый номер	77:09:0002029:11422
5	Общая площадь	5838,2 кв.м.
6	Текущее состояние объекта	Объект незавершенного строительства
7	Обременения (ограничения) прва	Залог в силу договора, весь объект. Запрещение сделок с имуществом.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1	Выписка из ЕГРП на объект недвижимого имущества	
2	Кадастровый паспорт на объект недвижимого имущества	
3	Инвентаризационная опись основных средств (ОС)	
5	Решение Арбитражного суда г. Москвы от 01.06.2017 г. по делу № А40-166288/16-160-256	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том		



числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Оцениваемые права	Право собственности
1	Обременения (ограничения) прва	Залог в силу договора, весь объект. Запрещение сделок с имуществом.
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 № 10/11-1/017 – от 10 ноября 2017 года	
Дата оценки	10 ноября 2017 года	
График (срок) проведения оценки	С 10 ноября 2017 года по 22 декабря 2017 года	
Дата составления Отчета об оценке	22 декабря 2017 года	
Порядковый номер отчета	№ 10/11-1/017 от 22 декабря 2017 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 сдлках купли – продаже в рамках 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 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.



	Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.
Вид определяемой стоимости	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: <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.
Допущения и ограничения при проведении оценки	<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 исследования 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, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие



	<p>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



	<p>оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297</p> <ul style="list-style-type: none">• 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»; <p>СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»</p>
--	---

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки

Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; дата присвоения ОГРН: 20 мая 2011 года, ИНН 7724790807; юридический адрес (место расположение): 107497, г. Москва, ул. Монтажная, д. 9 строение 3а), в лице конкурсного управляющего, Шангареевой Юлии Зуфаровны (ИНН 143529715902, СНИЛС 073-968-367 19), члена некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих «Развитие» (г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435), действующей на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 01.06.2017 г. по делу № А40-166288/16-160-256
------------------------	---

Сведения об Оценщике (Исполнителе).

Оценщик	Независимый оценщик, Казанов Андрей Григорьевич, паспорт серия: 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, действительный член саморегулируемой организации
----------------	---



	оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 607, аккредитованный при Ассоциации арбитражных управляющих «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (МСО ПАУ).
Аккредитация при Ассоциация СРО «МСО ПАУ»	Аккредитованное лицо при Ассоциации арбитражных управляющих «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (МСО ПАУ) (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 29, стр. 8), в качестве лица, сопровождающего процедуры банкротства
Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 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).
Документ, удостоверяющий личность оценщика	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
Стаж работы по специальности	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 11 лет.
Категория	Специалист 1 категории
Членство в саморегулируемой организации	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
Повышение квалификации	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».



	<p>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».</p> <p>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.</p>
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» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26).
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 № 170000-035-000192, 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
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.
Информация об оценщиках, подписавших отчет, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	<ul style="list-style-type: none">•Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;•Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607,•право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,•за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.



ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ, ИТОГИ И ВЫВОДЫ.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 10 ноября 2017 года, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений:

Величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Садовый Двор» (ОГРН 1117746394237; ИНН 7724790807), расположенного по адресу: 127474, город Москва, Дмитровское шоссе, дом 62, с учетом корректировок и округлений, без учета НДС, составляет:

**54 146 127,69 рублей
(Пятьдесят четыре
миллиона сто сорок
шесть тысяч сто
двадцать семь 69/100)
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.

С уважением

Оценщик,
выполнивший
подписавший
настоящий отчет

и



Казанов Андрей
Григорьевич

22 декабря 2017 года



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с требованиями существующего законодательства в сфере оценочной деятельности.

- 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)».

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, обязательных 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 25 сентября 2014 года № 611
- Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО N 8)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 326.
- Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N12)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 № 721.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ
ОЦЕНЩИКОМ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ