

ОТЧЕТ №1/02-2019 об оценке объекта незавершенного строительства: Офисное здание. площадь застройки 1274,6 кв.м., степень готовности 60%

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Конкурсный управляющий Арустамян Артур Михайлович. (ИНН 502480103667, СНИЛС 15417349059), член Ассоциации арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Центральное Агентство Арбитражных Управляющих» (ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523 адрес: 119017, Москва, 1-й Казачий переулок, д.8, стр.1, оф.2).

Дата оценки: 20.02.2019г.

Дата составления отчета: 21.02.2019г.

Москва, 2019

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с письмом кредитора ООО «ЦАИ» об отсутствии необходимости в привлечении оценщика для оценки объекта незавершенного строительства: Офисное здание. площадь застройки 1274,6 кв.м., степень готовности 60%. Адрес: МО, Красногорский район, вблизи д.Марьино.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результата оценки: для принятия управленческого решения. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Результат оценки может быть использован только для указанных целей.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности в Российской Федерации.

При проведении оценки стоимости объекта оценки перед конкурсным управляющим не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за полное описание правового состояния объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на объект оценки.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты рыночной стоимости представлены в Отчете об оценке.

Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод о величине рыночной стоимости без учета НДС 20%:

82 628 412 (Восемьдесят два миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч четыреста двенадцать) рублей.

Конкурсный управляющий ООО «РОСТ-2005»



Арустамян А.М.

Содержание отчета.

1. Идентификация объекта
2. Анализ местоположения объекта
3. Описание наиболее важных факторов
4. Техническое описание объекта
5. Определение стоимости
6. Выбор принципов и методов оценки
7. Подходы к оценке стоимости
8. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования
9. Применение подходов к оценке стоимости
10. Результат и заключение о рыночной стоимости
11. Ограничительные условия.
12. Источники информации

1. Идентификация объекта.

1. Объект оценки: объекта незавершенного строительства: Офисное здание. площадь застройки 1274,6 кв.м., степень готовности 60%. , лит 1Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-11/078/2012-092. Адрес: МО, Красногорский район, вблизи д.Марьино.

2. Исполнитель: Конкурсный управляющий Арустамян Артур Михайлович. (ИНН 502480103667, СНИЛС 15417349059), член Ассоциации арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Центральное Агентство Арбитражных Управляющих» (ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523 адрес: 119017, Москва, 1-й Казачий переулок, д.8,стр.1,оф.2).

3.Форма отчета: Письменная (отчет).

4. Основание для проведения оценки: письмо кредитора ООО «ЦАИ» от 19.02.2019г.

5. Установление имущественных прав: право собственности на основании договора купли-продажи имущества на торгах от 19.10.2015 г, о чем в реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2015 года сделана запись регистрации № 50-50/011-50/011/007/2015-2015/2 и выдано свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ № 114076 от 28.12.2015 г.

6. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

7. Дата оценки: 20 февраля 2019

8. Период проведения оценки: с 20 февраля 2019 года по 21 февраля 2019 года.

9. Дата составления отчета: 21 февраля 2019 года.

10. Использованные документы: Договор купли – продажи имущества на торгах от 19.10.2015 г, свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ № 114076 от 28.12.2015 г, Договор аренды земельного участка №328 от 12.09.2017 года, технический паспорт помещения, план проекта иная документация по объекту.

2. Анализ местоположения объекта.

Рассматриваемые помещения располагаются по адресу: МО, Красногорский район, вблизи д.Марьино. Назначение – объект незавершенного строительства, офисное здание. Подъезд к месту расположения объекта достаточно удобно связывает объект с различными районами. Степень промышленной застройки микрорайона средняя. Все подъездные пути к объекту выполнены в асфальтобетонном исполнении. Инженерное обеспечение объекта осуществлено с учетом их функциональных особенностей использования.

3. Описание наиболее важных факторов.

Объект расположен по адресу МО, Красногорский район, вблизи д.Марьино..

Рынок подобного вида недвижимости в МО достаточно развит, имеет сложившиеся уровни спроса и предложения;

Период маркетинга для объекта оценки составляет 6 месяцев;

Факторами, оказывающими наибольшее влияние на стоимость объекта, являются:

Отчет об оценке рыночной стоимости

стабильный высокий уровень спроса на подобного типа недвижимость;
Неблагоприятным фактором, влияющим на величину стоимости оцениваемого объекта в целом, является: не достаточно высокая престижность места расположения объекта; большая площадь оцениваемого объекта, степень готовности 60%

4. Техническое описание объекта.

Литер 1Б, офисное здание, этап законченного строительства 60%, 7-ми этажное здание переменной этажности, фундамент – бетонный монолит, стены – бетонный монолит.

Технико-экономические показатели участка: площадь земельного участка 1 га, площадь застройки, всего 1596 кв.м, в том числе: офисное здание 1502,8 кв.м, котельной 75,6 кв.м, КТП 17,6 кв.м. площадь покрытий 4500 кв.м, площадь озеленения 3900 кв.м.

Инженерное оборудование и его техническое состояние:

Газоснабжение – имеется доступ (письмо мособлгаз)

Водоснабжение - имеются тех. условия (письмо управления ЖКХ)

Электроснабжение - имеются тех. Условия (письмо сетевой организации)

Канализация – имеются тех. Условия (письмо управления ЖКХ)

Площади помещений - общая площадь помещений S = 1502,8 м2

5. Определение стоимости.

Согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; 4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей – либо стороны не было; 5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Оценка объекта проведена по состоянию на 20 февраля 2019 года. Под датой оценки подразумевается оценка состояния зданий и сооружений на вышеуказанную дату оценки.

Этапы проведения работ по оценке:

- визуальное обследование объекта;
- исследование и анализ рынка недвижимости г. Красногорске и Красногорском районе МО;
- определение исходных данных для анализа и расчетов;
- оценка стоимости объектов;
- составление письменного отчета.

6. Выбор принципов и методов оценки.

Принципы оценки:

1. Принцип спроса и предложения применяется при определении рыночной стоимости объекта, т.к. обусловлен соотношением спроса и предложения на свободном рынке недвижимости на дату оценки. В нашем случае рассматриваемый объект, возможно, отнести к коммерческой недвижимости с достаточно высоким уровнем спроса со стороны покупателей, и достаточно умеренным уровнем спроса со стороны потенциальных арендаторов, что обуславливает выбор методов оценки.
2. Принцип изменения требует, что каждая оценка стоимости была привязана к определенной дате, учитывая, что физические, социальные, политические и экономические условия находятся в динамике и приводят к колебанию цен и стоимости. Используются, т.к. все изменения прямо влияют на стоимость объекта. В данном отчете эффективной датой оценки стоимости является “20” февраля 2019 г.
3. Принцип конкуренции гласит, что цены устанавливаются посредством постоянного соперничества и взаимодействия покупателей, продавцов и др. участников рынка. Играет значительную роль при оценке рыночной стоимости.
4. Принцип замещения, в соответствии с которым рациональный покупатель не будет платить за недвижимость больше, чем стоимость приобретения другой равным образом подходящей недвижимости (т.е. недвижимости равной полезности или производительности с учетом стоимости времени или отсрочки). Используется, т.к. оцениваемый объект сопоставляется с объектами равной полезности. Рынок подобного вида недвижимости в г. Москва достаточно развит, характеризуется высоким спросом на коммерческую недвижимость. Оценщику не известны достоверные факты передачи подобных объектов в результате коммерческой сделки.
5. Принцип переменных пропорций определяет, что недвижимость достигает точки максимальной производительности для лучшего использования, когда факторы производства (земля, труд, капитал и управление) сбалансированы один с другим. Возможно применение при расчете издержек в строительстве.
6. Принцип вклада гласит, что стоимость любого фактора производства или компоненты недвижимости зависит от того, сколько его присутствие добавляет к общей стоимости недвижимости или насколько уменьшится общая стоимость в отсутствии данного компонента. Он определяет различия в составе и качестве объектов недвижимости при подходе на основе затрат. В данном отчете играет значительную роль при разделении объекта на различные строительные компоненты и расчете их вклада в общую стоимость.
7. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования определяется исходя из анализа двух важнейших элементов недвижимости - земельного участка и связанных с ним улучшений (зданий и сооружений, находящихся на нем) и получения максимальных доходов от их использования. Является одним из основных при определении рыночной стоимости и ориентиром при принятии любых решений относительно недвижимости. В нашем случае рыночная стоимость определяется при текущем использовании как возможно офисных помещений.
8. Принцип ожидания, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типичных

Отчет об оценке рыночной стоимости

покупателей и продавцов. Рассматривается при оценке доходной недвижимости. Рассматривается в рамках применения метода капитализации дохода (прямой капитализации) для определения величины потенциального чистого дохода и риска, связанного с его получением.

9. Принцип предельной доходности гласит, что последовательное добавление улучшений к объекту, будет сопровождаться ростом его стоимости, превышающим себестоимость улучшений, вплоть до достижения точки максимальной производительности. Любое привнесение дополнительных улучшений выразится в увеличении стоимости объекта на величину, отстающую от затрат на создание улучшений.

7. Подходы к оценке стоимости

Все методы, применяемые в процессе оценки стоимости недвижимости, могут быть сгруппированы в рамках следующих подходов:

- 1) подход с точки зрения затрат - этот подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляет должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли. Поскольку рассматриваемый объект представляет собой отдельное офисное здание, заключен договор на аренду земельного участка поэтому производятся расчеты стоимости прав аренды земельного участка.

- 2) подход с точки зрения сопоставимых продаж - основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты аналогии затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Считается, что стоимость земельного участка автоматически включается в стоимость объекта, рассчитанного данным подходом. Стоимость объектов рассчитывается методом анализа вторичного рынка по средней стоимости одного кв. метра общей площади аналогичных помещений.

- 3) подход с точки зрения дохода - данный подход основан на предположении о том, что стоимость недвижимости определяется современной стоимостью будущих доходов от нее. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Особенностью, приносящей доход недвижимости является наличие компонентов, не относящихся к недвижимости - мебели, приборов, оборудования и т.п.,

Отчет об оценке рыночной стоимости

стоимость которых следует отделять от стоимости самой недвижимости. В основе указанного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод и преимуществ от владения недвижимой собственностью. Считается, что стоимость земельного участка автоматически включается в стоимость объекта рассчитанного данным подходом.

8. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

Лучшее и наиболее эффективное использование - вероятное, разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости. На основе документов, устанавливающих права собственности на рассматриваемый объект, возможным, наиболее эффективным является текущее использование в качестве производственных, учебно-научных, учрежденческих и прочих помещений. Расположение здания, в котором находится объект, благоустройство и физические характеристики территории, возможность подъездов к зданию, а также физические параметры, конструктивные особенности встроенных помещений позволяют определить возможно, наиболее эффективный вариант применения оцениваемых объектов - текущее использование в качестве торгового центра, складских помещений, офисного здания. **Вывод:** на основании анализа использования оцениваемого объекта на дату оценки лучшим и наиболее эффективным использованием, возможно, является использование объекта в качестве торгового центра или офисного здания

9. Применение подходов к оценке стоимости.

1. Подход с точки зрения сопоставимых продаж.

Основываясь на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, опираясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж, который обычно именуют Подходом с точки зрения сравнения рыночных данных, основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу. После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Цена, которую выплачивает типичный покупатель, часто представляет собой результат процесса выбора, в ходе которого изучается и оценивается большое количество объектов недвижимости.

Принцип замещения гласит, что при наличии нескольких товаров или услуг схожей пригодности, тот из них, который имеет самую низкую цену, пользуется наибольшим спросом и имеет самое широкое распространение. Индивидуальные продажи часто отличаются от рыночной нормы цен из – за мотивации участников сделки, условия их осведомленности и / или условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Когда имеется информация по достаточному количеству сопоставимых продаж и предложений на продажу для данного рынка, то легко определить ценовые тенденции.

Отчет об оценке рыночной стоимости

Принцип замещения также применим и к доходной недвижимости. Типичный информированный покупатель сравнивает объекты доходной недвижимости, предложенных на продажу, также рассматривает варианты вложения капитала. Покупатели – инвесторы сравнивают сроки окупаемости своих инвестиций, нормы прибыли на капиталовложение при разных вариантах, учитывая при этом многие факторы. Экспертизе не известны факты передачи прав собственности на аналогичные объекты в реальных рыночных условиях в результате коммерческой сделки, которые можно использовать в качестве аналогов для оценки рассматриваемого объекта методом парных продаж. Поэтому расчет рыночной стоимости проводим методом анализа вторичного рынка. По имеющейся у нас информации и по данным риэлторских фирм интерес покупателей к подобным объектам достаточно высок из – за специфичности использования объектов при нынешнем развитии экономической ситуации в Москве, при этом уровень спроса достаточно сильно зависит от места положения, уровня отделки внутренних помещений, наличия инженерных сетей, подъездных автомобильных путей, наличия автостоянки и т.п. Однако, по имеющимся данным в средствах массовой информации можно достаточно точно определить стоимость объектов недвижимости, для этого используем данные специализированных изданий («Недвижимость и цены», «КДО» и разделов (газета «Из рук в руки») по недвижимости, а также данные риэлторских фирм, сайты по продаже недвижимости. На основании проведенного анализа составляем список объектов – аналогов выставленных на продажу на рынок недвижимости г. Москвы.

Список объектов аналогов.

№	Местоположение объекта	Площадь, м ²	Состояние помещения	Текущее использование	Стоимость 1 кв.м. в руб. без учета НДС
1	Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с. Ильинское-Усово, ул. Центральная Усадьба, д. 1А.	1018	Удовлетворительное	Офисное помещение	68 762
2	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4	1 288	Хорошее	Офисное помещение	135 870
3	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, Ильинское ш., 1а	2050	Хорошее	Торгово-офисный комплекс	70 732

За единицу сравнения принимаем стоимость одного квадратного метра общей площади, без учета НДС. Полученные откорректированные данные по стоимости 1 м² площадей нескольких аналогичных объектов, используем в качестве средних величин с помощью средней арифметической,

$$X_{\text{ср}} = \sum x_i / n,$$

Отчет об оценке рыночной стоимости

Где, $X_{ср}$ – средняя арифметическая;

x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость 1 м² сравниваемого объекта по данным наблюдений;

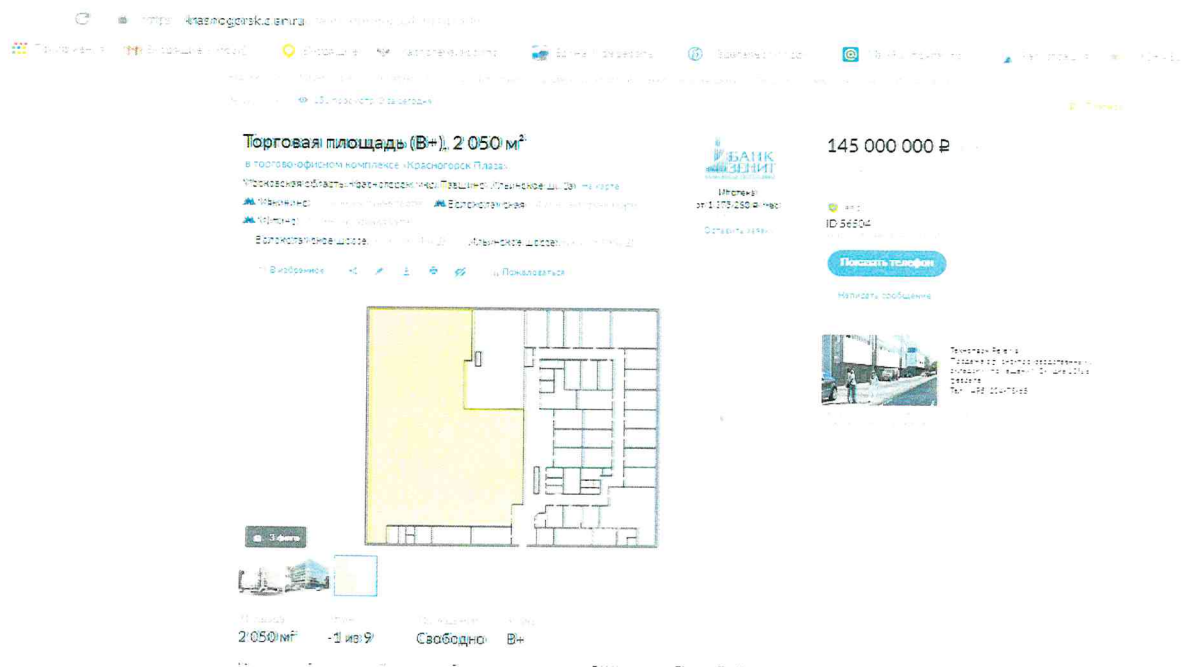
n – число наблюдений.

№1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Офисное помещение, 1018 м²" (Office space, 1018 m²) with a price of "70 000 000 ₽". The listing includes a large photograph of a modern, multi-story office building with a glass facade. Below the main photo is a grid of smaller images showing interior office spaces. To the right of the main photo, there are buttons for "Показать телефон" (Show phone) and "Написать сообщение" (Write message). Below these buttons, the user's profile is visible, including the name "Андрей", a green checkmark indicating a verified profile, and the text "10 объявлений пользователя". At the bottom right, there is a small advertisement for clothing items with discount tags.

№2

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Офис (А), 1 288 м²" (Office (A), 1 288 m²) with a price of "175 000 000 ₽". The listing includes a large photograph of a modern office interior with a glass partition and a reception desk. Below the main photo is a grid of smaller images showing different parts of the office. To the right of the main photo, there are buttons for "Показать телефон" (Show phone) and "Написать сообщение" (Write message). Below these buttons, the user's profile is visible, including the name "Эксклюзив ILM" and the logo for "ИЛМ". At the bottom right, there is a small advertisement for a building with the text "Эксклюзив ILM".



За единицу сравнения принимаем стоимость одного квадратного метра общей площади. Корректировки по объектам вносились экспертным путем, в основе которых мнение о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога, что основано на анализе рыночных данных по объектам недвижимости.

1. Переданные права собственности. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка отсутствует.
2. Условия финансового расчета приобретения недвижимости. Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку объекты – аналоги № 1 и №2 и №3 предлагаются к продаже путем публичной оферты, корректировка отсутствует.
3. Условия продажи. Отклонений от чистоты сделок нет по всем сравниваемым объектам. Корректировка отсутствует.
4. Динамика сделок. Объекты-аналоги № 1, 2, 3 предлагаются к продаже в одно и тоже время. Корректировка отсутствует.
5. Место расположения. Объекты-аналоги № 1,2,3 имеют лучшее расположение. Корректировка составит 20 % со знаком минус.
6. Внутреннее состояние помещений. Объекты-аналоги № 1,2 и 3 находятся в хорошем состоянии в отличие от оцениваемого объекта, по мнению экспертов, затраты на приведение оцениваемого объекта к состоянию объектов - аналогов составляют 2000 рублей на кв.м. со знаком минус.
7. Конструктивные отличия. Объекты-аналоги № 1,2 и 3 не имеют такое количество этажей в отличие от оцениваемого объекта. Корректировка составит 10 % со знаком плюс.
8. Транспортная доступность. Объекты-аналоги № 1,2,3 имеют хорошую транспортную доступность, нежели оцениваемый объект. Корректировка составит 15 % со знаком минус.
9. Различие в площади. Объекты с меньшей площадью пользуются большим спросом, т.к. требуют меньших затрат на приобретение и благоустройство, а также снижается риск потери ожидаемых прибылей от недозагрузки помещений. Объект-аналог № 1 имеет меньшую площадь, чем оцениваемый объект. Объект-аналог №2 имеет схожую площадь. Объект-аналог №3 имеет большую площадь. Для объекта аналога №1 вносим корректировку

Отчет об оценке рыночной стоимости

10 % со знаком «+» (плюс), для объекта аналога №2 вносим корректировку 5 % со знаком «-» (минус), для объекта аналога №3 вносим корректировку 10 % со знаком «-» (минус).

10. Типичная скидка при продаже. При продаже аналогов предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом в среднем на 5 %. Расчеты сведены в таблицы.

Расчет рыночной стоимости объекта с точки зрения сопоставимых продаж.

Цена предложения 1 м² общей площади после корректировок, без учета НДС по результатам составляет 64 826, 94 рубля.

С точки зрения сопоставимых продаж рыночная стоимость объекта составит, без учета НДС:
1274,6 м² * 64 826, 94 рубля = 82 628 412.

2. Подход с точки зрения затрат

Подход с точки зрения затрат, основан на предположении о том, что издержки на строительство здания являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. Поэтому в основе его лежит определение текущей стоимости недвижимого имущества на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения накопленного износа (физического, функционального и экономического (внешнего)). Данный метод оценки в классическом виде, по мнению управляющего, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект куплен на торгах, по заведомо заниженной цене. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях.

3. Подход с точки зрения дохода.

Люди приобретают недвижимость, по крайней мере, по трем основным причинам: для непосредственного использования (проживания); для получения доходов; для удовлетворения чувства гордости от владения недвижимостью.

Рассматриваемый метод делает упор на мотивацию получения дохода и на то, как можно анализировать доход, генерируемый недвижимым имуществом, с целью использования его в качестве показателя стоимости недвижимости. Доходы (прибыли), создаваемые недвижимым имуществом, могут поступать к владельцу в виде: текущих денежных поступлений; будущих доходов от арендной платы; доходов от прироста капитала, реализуемых при продаже недвижимости в будущем.

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными суммами расходов и доходов. Для упрощения расчетов принято постоянство потока наличности в ближайший за датой оценки период, опущено влияние изменения цен, инфляции национальной валюты и т.п. Потоки дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости (реверсия) капитализируются (конвертируются) в текущую общую стоимость. Базовой для этого подхода является формула:

Доход / Ставку капитализации = Стоимость

Отчет об оценке рыночной стоимости

По мнению убавляющего, оцениваемый объект может обеспечить стабильный доход, однако объект является объектом незавершенного строительства и предположить его дальнейшее назначение для управляющего не представляется возможным.

10. Результат и заключение о рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объектов определена как стоимость непосредственно недвижимого имущества. Произведена оценка объектов тремя известными подходами:

1. Подход с точки зрения затрат - Не использовался
2. Подход с точки зрения сопоставимых продаж - 82 628 412 рублей
3. Подход с точки зрения дохода - Не использовался

Вывод: при выводе итоговой величины стоимости управляющий руководствуется, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу. Рассматриваемый объект относится к коммерческому виду недвижимости, и, т.к. рынок подобных объектов достаточно развит в городе, их стоимость могут в достаточной степени точно отражать результаты применения подходов, основанных на анализе рыночных данных. При расчете с точки зрения сопоставимых продаж для расчетов приняты данные предложений объектов к продаже на рынке недвижимости г. Красногорска и Красногорского района МО на дату оценки - февраль 2019 года. Исходя из вышеизложенного и руководствуясь своим опытом, подход с точки зрения сопоставимых затрат является наиболее благоприятным для данного вида объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости - 82 628 412 (Восемьдесят два миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч четыреста двенадцать) рублей

11. Ограничительные условия.

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
2. Мнение относительно стоимости является действительным на дату, специально оговоренную настоящим отчетом. Конкурсный управляющий не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.
3. Конкурсный управляющий не производил личного обмера помещений, полагаясь на правильность информации в предоставленных документах.
4. Должником не предоставлена информация в полном объеме необходимом для получения достоверных результатов оценки стоимости объектов. Однако на основании полученной информации, информации имеющейся у управляющего и полученной в ходе работы, управляющим получены результаты достаточно близкие к достоверным.
5. Конкурсный управляющий предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.
6. Конкурсный управляющий не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав оцениваемой собственности. Право

Отчет об оценке рыночной стоимости

оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

7. Конкурсный управляющий не несет ответственности за выявление дефектов несущих конструкций оцениваемых зданий, сооружений и помещений.

8. Информация, оценки и мнения, полученные управляющим и содержащиеся в настоящем отчете, были добыты из источников, достоверных согласно мнению управляющего, у которого есть все основания предполагать их верность. Тем не менее, Конкурсный управляющий не может принять на себя ответственность за точность этих данных.

12.Источники информации:

1. <https://krasnogorsk.cian.ru>.
2. https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk.
3. <https://pkk5.rosreestr.ru>.
4. Земельный кодекс РФ.
5. Конституция РФ.
6. Гражданский кодекс РФ.
7. Стандарты оценки обязательные к применению согласно Постановления Правительства РФ от 06 июля 2001 г. № 519.