

«БЮРО СТОИМОСТНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ»



Индивидуальный предприниматель Яковлев Владимир Иванович

Регистрационный № 304770000237258 от 28.06.04, ИНН 772504747871, 115280, Москва, Восточная, дом 2, корпус 3, кв. 50, bk369@bk.ru, www.yakovleff.info, www.yakovleff.ru
р/с. 40802810000070018567 в ПАО АКБ «АВАНГАРД», г. Москва, БИК 044525201, к/с 30101810000000000201.

контактные телефоны: +7 (926) 520-93-69 и +7 (910) 441-71-62

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

РЕЕСТРОВЫЙ № ОН-1265-16-01-2017

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ СОБОЙ
ЕДИНЫЙ ДОХОДНЫЙ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС, В СОСТАВЕ:**

- НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ «АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС»,
ПО АДРЕСУ: МО, Г. ЭЛЕКТРОСТАЛЬ, УЛ. ГОРЬКОГО, 38, И
(2) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНО УКАЗАННОЕ ВЫШЕ
ЗДАНИЕ (ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ, ПОД НЕЖИЛЫМ ЗДАНИЕМ)**



- Номер и дата договора на оценку: ОН-1265-16-01-2017 от 16.01.2017 года;
- Дата оценки: 26.01.2017 года;
- Номер и дата отчёта об оценке: ОН-1265-16-01-2017 от 27.01.2017 года;
- Независимый, частнопрактикующий оценщик Яковлев В.И.;
- Подготовлено для ООО «РЕНТДВЕЛ».

2017



Конкурсному управляющему
ООО «Рентдвел»
г-же Елефтериади Г.С.

УВАЖАЕМАЯ ГАЛИНА СЕРГЕЕВНА !

В соответствии с договором, заключенным между нами, была произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, представляющих собой единый доходный земельно-имущественный комплекс, в составе:

- нежилого здания «Административно-бытовой корпус»: четырёхэтажное, кадастровый (условный) № 50:46:030608:0001, площадью 1 663 кв.м., № государственной регистрации: 50-50-46/37/2006-233 от 15.08.2006 года, по адресу: МО, г. Электросталь, ул. Горького, 38;
- земельного участка, на котором расположено указанное выше здание, кадастровый (условный) № 50:46:0030303:50, площадью 2 943 кв.м., категория: земли населённых пунктов, разрешённое использование: «под нежилым зданием «Административно-бытовой корпус», № государственной регистрации: 50-50-46/030/2014-168 от 11.09.2014 года.

Оценка производится по состоянию на 26.01.2017 года, для цели сделок с указанным имуществом, в рамках арбитражного производства.

Специальная экспертиза правоустанавливающих документов не проводилась.

Состояние объектов определялось исходя из визуального осмотра профессиональным оценщиком, анализа технических и бухгалтерских данных, а также консультаций со специалистами по областям знаний. В качестве консультантов привлекались также работники, находящиеся на самом объекте оценивания.

Итоговые значения рыночной стоимости указанного Вами единого земельно-имущественного комплекса, без НДС, с округлением, по-моему мнению, составляют:

16 831 000 рублей;

обоснование стоимости представлено в Расчётном блоке отчёта;

вероятность продажи объекта, при публичной оферте, средняя

Сообщаю Вам, что реальная цена сделки может отличаться от представленных итоговых стоимостей или стоимостных интервалов в зависимости от возможной предыстории или сегодняшних обстоятельств Вашей сделки, которые могут расходиться с используемыми в профессиональной оценке среднерыночными подходами и предположениями об обязательности так называемой «чистой сделки».





В соответствии с законодательством России об оценочной деятельности представленная стоимость является **рекомендательной** при принятии Вами стоимостных решений при сделках с имуществом.

Было бы ошибкой переносить изложенное в настоящем Заключении о стоимости автоматически на другие объекты, хотя и похожие на оцениваемый, так как изложенное справедливо только для данного имущества и только для обстоятельств, связанных именно с этим имуществом.

Я буду не против, если Вы сочтёте для себя необходимым ознакомить с настоящей оценкой любое лицо, которое примет на себя обязательство **конфиденциальности** в связи с оцениваемыми объектами и сопутствующими имущественными обстоятельствами.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

*Для более однозначного понимания величины текущей рыночной **ценности** и уровня **ликвидности** объекта настоящего оценивания, несколько ниже, мною приводится **главный стоимостной комментарий** предоставленной Вам итоговой стоимости.*

Все необходимые дополнительные комментарии для Вас, указанных Вами лиц и заинтересованных учреждений могут быть мною сделаны в необходимом объёме в рамках заключенного нами договора, без ограничения сроков, исходя только из критерия Ваших потребностей в такого рода комментариях.

Профессиональный оценщик собственности
Яковлев В.И.

м.п. _____



**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЁТА:**

1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ	5
2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	6
2.1. Основные факты и выводы	6
2.2. Исходные данные для проведения оценки	9
2.3. Задание на оценку	9
2.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
2.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком	11
2.6. Применяемый стандарт стоимости	13
2.7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости	14
2.8. Оцениваемые права	15
2.9. Список использованных при проведении оценки материалов	15
2.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности	16
2.11. Этапы оценки	16
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	17
3.1. Принципы сбора информации и идентификация объекта оценки	17
3.1.1. Общие принципы сбора информации об объекте оценки	17
3.1.2. Идентификация объекта оценки	17
3.2. Обзоры различных сегментов рынка	18
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации	19
3.4. Сведения об износе и устареваниях	19
4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)	20
4.1. Общие положения	20
4.2. Описание методики расчета в рамках затратного подхода	21
4.3. Описание методики расчета в рамках сравнительного подхода	21
4.4. Описание методики расчета в рамках доходного подхода	21
4.5. Описание алгоритма расчётов а в рамках доходного подхода	22
4.6. Расчёт ставки дисконтирования:	23
4.6. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки	26
5. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ	28

ВСЕГО ПРОНУМЕРОВАНО, ПРОШИТО И ЗАВЕРЕНО _____ ЛИСТА(ОВ) ОПИСАТЕЛЬНОЙ И РАСЧЁТНОЙ ЧАСТЕЙ, А ТАКЖЕ ПРИЛОЖЕНИЙ К ОТЧЁТУ





1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ

1. **Согласование стоимостей**, полученных разными подходами, проводилось автором настоящего стоимостного исследования, **не между собой**, как это делается в отчётах большинства российских оценщиков, а по отношению к целями и задачами предстоящей имущественной сделки. Международная оценочная практика, проверенная многолетней оценочной практикой Автора, исходят из положения, что процесс согласования стоимости – это не «соизмерение» стоимостей, полученных тремя стандартными подходами МЕЖДУ СОБОЙ, а «соизмерение» предполагаемых к исследованию стоимостей конкретного объекта **с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки**, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.
2. Требование «не введение в заблуждение»¹ является **единственным не формальным**, то есть **значимым обстоятельством**² для формирования у Вас мнения о цене предстоящей имущественной сделки. Именно в этом радикальное отличие требования законодательства об оценке в РФ о «не введении в заблуждение», от десятков иных, **формальных по своей сути**, требований законодательства, которые не оказывают и не могут в принципе оказать влияния на решение потенциальных партнеров в предстоящей имущественной сделке.
3. Нарушение требования о не введении в заблуждение пользователя стоимостной (рыночной) информацией **может привести к возникновению убытков (имущественного вреда)** и может являться основным квалифицирующим условием для перехода от законодательства об оценочной деятельности в РФ (часть 2, ст. 11 Закона 135-ФЗ) к составам уголовных норм: «мошенничество» (ст. 159, УК РФ) и «причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием» (ст. 165 УК РФ).

Все необходимые дополнительные комментарии для Вас, указанных Вами лиц и заинтересованных организаций и учреждений могут быть мною сделаны в необходимом объёме в рамках заключенного нами договора, без ограничения сроков, исходя только из критерия Ваших потребностей в такого рода комментариях.

¹ Часть 2, Статьи 11 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

² **Значимость** – количественное измерение или качественная оценка факта хозяйственной жизни экономического субъекта, **оказывающая или могущая оказать влияние на решения** потенциальных партнеров («Толковый словарь» правовой системы «ГАРАНТ»). Использование принципа существенности при составлении аудиторского заключения означает, что в нем **изложены все существенные** обстоятельства, обнаруженные при проведении аудита, а никакие **иные существенные** обстоятельства не были обнаружены аудиторской организацией при проведении аудита (Перечень терминов и определений, используемых в правилах (стандартах) аудиторской деятельности. Одобрен Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 25 декабря 1996 г.). К сожалению для рынка стоимостной оценки понятие термина «значимость» трактуется чрезмерно расширительно, вплоть до значимости не формальных требований, включая все 100% требований по оформлению отчёта об оценке, **не выполнение которых не способно в принципе оказать влияние** на решения потенциальных партнеров.





2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Основные факты и выводы

Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как цельный документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета. Структура Отчета соответствует логике проведения процедуры оценки.

В первом разделе определено задание на оценку, приведены допущения и ограничения, сделанные в процессе работы, объяснены профессиональные термины и указаны источники использованной информации.

Второй раздел Отчета посвящен анализу собранной информации по внешним и внутренним источникам; дано описание и характеристика объекта оценки, приведен анализ рынка; сделан анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Третий раздел посвящен непосредственно определению рыночной стоимости объекта оценки, именуется оценщиком «Расчётный блок» и представляет собой систему взаимосвязанных таблиц в формате «Excel» или взаимосвязанные «книжки Excel». Логика представления данных «Расчётного блока» – от общего к частному. Иными словами, «Расчётный блок» начинается с расчёта итоговой (рекомендуемой) стоимости, а последующими расчётами происходит обоснование применяемых в итоговом согласовании.³

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на личном жизненном опыте, профессиональных знаниях, умениях и навыках, на информации, полученной по итогам деловых встреч и телефонных интервью, с целью получения *значимой для оценки информации*. Источники информации, а также методика расчетов и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Исходя из целей оценки, все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, *существенно влияющих*⁴ как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

³ Здесь оценщиком имеется ввиду *не согласование стоимостей*, полученных разными подходами к оцениванию *между собой*, а согласование по отношению к целями и задачами предстоящей имущественной сделки. Настоящий рыночный анализ и вся практика автора исходят из предположения, что процесс согласования стоимости – это не «соизмерение» стоимостей, полученных тремя стандартными подходами МЕЖДУ СОБОЙ, а «соизмерение» стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.

⁴ *Существенными* в аудите признаются обстоятельства, *значительно влияющие на достоверность* бухгалтерской отчетности экономического субъекта («Толковый словарь» правовой системы «ГАРАНТ»; Перечень терминов и определений, используемых в правилах (стандартах) аудиторской деятельности. Одобрен Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 25 декабря 1996 г.).





При определении стоимости Объекта оценки использовались/не использовались подходы и методы. Ниже фактически предоставлен АЛГОРИТМ проведённого Оценщиком сбора рыночной ценовой информации и последующего ценового анализа полученных (выявленных) данных:

- **ДОХОДНЫЙ** подход использовался через среднерыночные доходы от потенциально возможной аренды сопоставимых аналогов; применялся метод прямой капитализации по «Модели Гордона»; итоговый результат «по доходам» применялся в качестве основного; результатом применения доходного подхода является суждение Оценщика об итоговой (указанной в настоящем отчёте) расчётной величине рыночной ценности единого доходного недвижимого объекта от его целесообразной гипотетической (вероятностной) коммерческой эксплуатации;
- **ВНИМАНИЕ:** итоговая расчётная величина рыночной ценности единого доходного земельно-имущественного комплекса теоретически может быть УСЛОВНО поделена на составляющие Комплекса: отдельно земельный участок и отдельно здание конторы; **ПОВТОРИМСЯ**, это деление лишь условное, так как генерировать доходы способен лишь единый доходный земельно-имущественный комплекс, именуемый в экономике «предприятие» (смотри ст. 132 ГК РФ);
- **РЫНОЧНЫЙ** (сравнительный) подход – также использовался, но лишь в качестве **ПОВЕРОЧНОГО**; было выявлено некое «предложение к продаже» ЭТОГО ЖЕ объекта;
- По итогам анализа цен предложений к продаже Оценщиком сделан следующий вывод: рыночные данные по «сопоставимым продажам» указывают на явное **ЗАВЫШЕНИЕ** своих ценовых амбиций со стороны Продавцов, что можно именовать как их «чрезмерные рыночные хотелки», когда нормой стало завышение цены предложения объекта относительно потенциально возможной среднерыночной доходности этого же объекта... 5
- Оценщик обоснованно считает, что рыночные данные по «сопоставимым продажам», к сколько-нибудь сопоставимому (корректному) применению не возможны; результат «по продажам» для данного типа доходного имущества носил бы чрезмерно гипотетический (чрезмерно вероятностный) характер, что могло бы ввести в заблуждение относительно рыночной величины ценности объекта исследования;
- **ЗАТРАТНЫЙ** подход – не использовался, так как было выявлено достаточное количество сопоставимых аналогов; расчёт проводился «через» среднерыночные ставки аренды или среднерыночные ставки предложений к аренде; результат «по затратам» для доходного имущества с активным рынком аренды и/или продажи, носит вспомогательный или корректирующий характер; иными словами, подход «по затратам» является, скорее, вспомогательным подходом при возможности использования одного или двух «более рыночных» подходов, доходного и/или сравнительного.

5 Вину за такое состояние рынка следует возложить на российских оценщиков, так как они не дают соответствующих пояснений Участникам современного российского рынка доходной собственности относительно свойств и качеств доходного имущества, оцениваемого различными ПОДХОДАМИ. Более того, сложилась крайне порочная практика «согласования» стоимостей, полученных различными ПОДХОДАМИ, путём взвешивания, тогда как следовало бы их не «взвешивать», а сопоставлять их между собой. А также пояснять Участникам современного российского рынка доходной собственности **причины расхождения стоимостей**, полученных (оцениваемых) различными ПОДХОДАМИ...





За методологическую основу при сборе и анализе стоимостной информации была принята разработка Финансовой академии при Правительстве РФ – «Оценка бизнеса» (в части оценки недвижимости, машин, оборудования, нематериальных активов и имущественных прав), под редакцией д.э.н. проф. Грязновой А.Г. и д.э.н. проф. Федотовой М.А. (в редакциях 1998 и 2003 годов), а также практические разработки и рекомендации Института профессиональной оценки, в соответствии с требованиями российского законодательства об оценочной деятельности, с учётом международного, российского и личного опыта Автора в области независимой, профессиональной оценки стоимости собственности, а также при производстве работ по обеспечению экономической (стоимостной) безопасности юридических и физических лиц во время подготовки и проведения ими имущественных сделок.

Основная методологическая предпосылка для настоящего экономического (стоимостного) измерения – это объективное, непредвзятое, экономическое **сопоставление** доходного имущества и/или имущественных прав с выгодами от целесообразного (**разумного**) использования этого доходного имущества и/или имущественных прав.

Визуализация изложенной выше методологической предпосылки:



Таблица 1. Основные факты и выводы

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p>	<p>Объекты недвижимости, представляющие собой единый доходный земельно-имущественный комплекс, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилого здания «Административно-бытовой корпус»: четырёхэтажное, кадастровый (условный) № 50:46:030608:0001, площадью 1 663 кв.м., № государственной регистрации: 50-50-46/37/2006-233 от 15.08.2006 года, по адресу: МО, г. Электросталь, ул. Горького, 38; • земельного участка, на котором расположено указанное выше здание, кадастровый (условный) № 50:46:0030303:50, площадью 2 943 кв.м., категория: земли населённых пунктов, разрешённое использование: «под нежилым зданием «Административно-бытовой корпус», № государственной регистрации: 50-50-46/030/2014-168 от 11.09.2014 года.
<p>Результаты оценки, полученные при использовании подходов к оценке при определении рыночной стоимости объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ДОХОДНЫЙ использовался через среднерыночные доходы; применялся метод прямой капитализации по "Модели Гордона"; итоговый результат "по доходам" применялся в качестве ОСНОВНОГО и составил стоимость = 16 831 000 Р. • РЫНОЧНЫЙ – использовался как поверочный; • ЗАТРАТНЫЙ не использовался за ненадобностью.
<p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта</p>	<p>Итоговое, согласованное с целями и задачами сделки, значение рыночной стоимости имущества представлено в сопроводительном письме к отчёту и в конце описательной части отчёта, и составляет 16 831 000 Р.</p>





2.2. Исходные данные для проведения оценки

Таблица 2. Исходные данные для проведения оценки

Основание для проведения оценщиком оценки объекта	Договор на оценку № ОН-1265-16-01-2017 от 16.01.2017 года	
Собственник объекта оценки	ООО «РЕНТДВЕЛ»	
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7). Стандарты и Правила НП «ДСО».	
Объект оценки	Объекты недвижимости, представляющие собой единый доходный земельно-имущественный комплекс, в составе: <ul style="list-style-type: none"> • нежилого здания «Административно-бытовой корпус»: четырёхэтажное, кадастровый (условный) № 50:46:030608:0001, площадью 1 663 кв.м., № государственной регистрации: 50-50-46/37/2006-233 от 15.08.2006 года, по адресу: МО, г. Электросталь, ул. Горького, 38; • земельного участка, на котором расположено указанное выше здание, кадастровый (условный) № 50:46:0030303:50, площадью 2 943 кв.м., категория: земли населённых пунктов, разрешённое использование: «под нежилым зданием «Административно-бытовой корпус», № государственной регистрации: 50-50-46/030/2014-168 от 11.09.2014 года. 	
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	26.01.2017 года	
Дата осмотра (инспекции) объекта	26.01.2017 года	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.	
Задачи проведения оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Определение стоимости объектов для цели арбитражного производства. • ЗАКАЗЧИКОМ оспаривается сделка с указанным единым доходным земельно-имущественным комплексом, состоящим из двух объектов права, единых функционально. 	
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены.	
Номер, дата составления отчета	№ ОН-1265-16-01-2017 от 27.01.2017 года	
Форма отчета	Письменная, полный развернутый отчет, только значимая и существенная информация, необходимая для не введения в заблуждение пользователей настоящей стоимостной информацией.	
График проведения оценки	С даты инспекции объекта (изучения соответствующего сегмента рынка) до даты составления отчета как документа.	

2.3. Задание на оценку

Проведение оценки включает в себя несколько логических этапов, первый из которых – это заключение *договора* на проведение оценки, *включающего*, в свою очередь, задание на оценку, состоящее из описания: объекта оценки, имущественных прав на объект оценки, формулирование цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки), вид стоимости, дата оценки, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. Так как все указанные обстоятельства уже были указаны в настоящем отчёте, остановимся только на допущениях и ограничениях, на которых должна основываться оценка:

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
4. От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей





- оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе(ях) не лежит ответственность по обнаружению разного рода скрытых факторов или, в случае их обнаружения, реагирования эти факторы (факты) иначе, чем того требует профессиональное поведение, кодекс этики оценщика, а также права и обязанности гражданина Российской Федерации.
 8. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
 9. Мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
 10. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами, будут указаны в Отчете дополнительно и более конкретно.
 11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**.
 12. Оценщик исходит из допущения, что с даты оценки до даты осмотра с объектом оценки не произошло изменений, способных повлиять на стоимость объекта оценки.
 13. Для получения информации, по которой у Оценщика нет достаточных знаний и опыта, например, при определении величины физического и функционального износа сложной недвижимости, машин и оборудования, Оценщик использует квалитметрические методы, подробное описание которых приведено в соответствующем разделе Приложений к настоящему Отчету.
 14. ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ оказывает услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, представляющих собой единый доходный земельно-имущественный комплекс, в составе:
 1. нежилое здание «Административно-бытовой корпус», четырёхэтажное, кадастровый (условный) № 50:46:030608:0001, площадью 1 663 кв.м., № государственной регистрации: 50-50-46/37/2006-233 от 15.08.2006 года, по адресу: МО, г. Электросталь, ул. Горького, 38;
 2. земельный участок, на котором расположено указанное выше здание, кадастровый (условный) № 50:46:0030303:50, площадью 2 943 кв.м., категория: земли населённых пунктов, разрешённое использование: «под нежилым зданием «Административно-бытовой корпус», № государственной регистрации: 50-50-46/030/2014-168 от 11.09.2014 года;
 - **задачей**, решаемой настоящим договором на оценку, является обоснование величины рыночной стоимости указанного имущества на соответствующем сегменте открытого и конкурентного рынка;
 - имущественные **права** на объекты оценки: ЗАКАЗЧИКОМ оспаривается сделка с указанным единым доходным земельно-имущественным комплексом, состоящим из двух объектов права, единых функционально;
 - **цель** оценки: установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости;
 - предполагаемое **использование** результатов оценки и связанные с этим **ограничения**: аргументированное **обоснование наиболее вероятной цены продажи** на открытом и конкурентном рынке сопоставимой собственности; связанных с этим ограничений нет;
 - **вид** стоимости: рыночная;
 - **дата** оценки: 26.01.2017 года;





- **допущения и ограничения**, на которых должна основываться оценка: не установлены, кроме общего методологического допущения, что арбитражный управляющий не предпринимает никаких инвестиционных решений и/или ремонтно-восстановительных (ремонтно-строительных) затрат в отношении оцениваемого имущества и/или его составляющих;
- иными словами, имущество (имущественные права) оценивается **«как оно есть»** на указанную выше дату оценки.

2.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	ООО «Рентдвел» (ИНН 2224104377, ОГРН 1062224065750), Адрес: 144000, Московской области, г. Электросталь, ул. Горького, д. 38; Решением Арбитражного суда Московской области, по делу № А41-63914/16В от 06.12.2016 года, в отношении ООО «Рентдвел» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, сроком на шесть месяцев, до 06 июня 2017 года.
Местонахождение	
ОГРН, дата присвоения	
Реквизиты Заказчика	В лице Конкурсного управляющего Елефтериады Галины Сергеевны , Члена Союза АУ "Возрождение" (141371, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково-1, а/я 600).

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Фамилия, Имя, Отчество	Яковлев Владимир Иванович (индивидуальный предприниматель)
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт 4506 № 621640, выданный ОВД «Даниловский», 06.05.2004 года
Местонахождение	Москва, Восточная, 2-3-50.
Информация о членстве в СРОО	Член НП «ДСО»
Реестровый номер, дата включения	№ 495 от 09.06.2012 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 064474, Институт переподготовки кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ, регистрационный № 270/2000.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика на дату оценки № 433-020737/16, сроком действия до 02.05.2017 года, в Страховом акционерном обществе "ИНГОССТРАХ"
Дополнительная информация о квалификации Оценщика	Имеется в соответствующем Приложении к настоящему отчету (копии разного рода Сертификатов, Дипломов и Свидетельств).
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1995 года
Привлекаемые к оценке иных оценщиков и (или) специалистов по областям знаний	Иные специалисты не привлекались к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, однако, привлекались в качестве консультантов по областям экономических, технических и/или специальных знаний для адекватного формирования у Оценщика понимания основных качественных и количественных характеристик объекта оценки , если у самого Оценщика нет специальных познаний в этой области или познания ограничены

2.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

I. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за





подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем исполнять настоящие условия, даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

II. Общая цель отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

III. Положения об ответственности

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа **соответствует профессиональным стандартам, нормам целесообразного экономического поведения, а также здравому смыслу**, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской и иной проверки документации и информации, представленной для проведения оценки, а исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой.

Отчет об оценке содержит **профессиональное мнение (суждение) Оценщика** относительно стоимости имущества и его не следует рассматривать в качестве заключения для иных, чем указанные, целей и обстоятельств.

Отчет представляет собой оценку стоимости доходного (а в редких случаях потребительного) имущества, являющегося предметом предполагаемой имущественной сделки, проводимой между условным покупателем и условным продавцом, на дату оценки, в отношении которой, как покупатель, так и продавец располагают необходимой информацией. В рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату может отличаться от величины, приводимой в данном Отчете.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на величину стоимости объекта оценки.

В своих действиях мы поступали как **независимые** исполнители.

Размер **вознаграждения** ни в коей степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.

IV. Дополнительные работы

Согласно положениям договора об оценке, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

V. Описание имущества

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим проблемы, которые могут проявиться в будущем. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Согласно положениям договора об оценке от Оценщика не требовалось проведение технических экспертиз, Оценщик исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих





на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при **визуальном осмотре**.

На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Оценщик исходит из допущения, что на дату оценки имущественные права на объект оценки (право собственности) оформлены должным образом.

Оценщик исходит из допущения, что с даты оценки до даты осмотра с объектом оценки не произошло изменений, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

VI. Особые положения

Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Собранная информация о последних предложениях купли-продажи в районах, близлежащих к оцениваемому объекту, представляет собой информацию об объектах, представленных в виде публичной оферты, и опубликованную в печатных изданиях или на интернет-сайтах. **Однако приоритет Оценщиком отдаётся информации, предоставленной носителями этой информации – специалистам по областям знаний и профессиональным участникам того или иного сегмента рынка доходной собственности.**⁶

Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

VII. Заключительные положения

Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Оценщик исходил из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2.6. Применяемый стандарт стоимости

В настоящей оценке Оценщиком использовалась **рыночная** база оценки (вид стоимости).

Понятие рыночной стоимости определяется в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), в частности, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости».

Рыночная стоимость – **наиболее вероятная цена**, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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;

⁶ Основная задача и профессиональное требование к оценщику – это надлежащий **сбор и анализ** собранной информации, а также соблюдение требований **независимости и непредвзятости**.





- о платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

2.7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости

Объект оценки – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективного использования объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка - операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Элементы сравнения – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.





2.8. Оцениваемые права

ЗАКАЗЧИКОМ **оспаривается сделка** с указанным единым доходным земельно-имущественным комплексом, состоящим из двух объектов права, единых функционально.

2.9. Список использованных при проведении оценки материалов

- I. *Материалы, переданные заказчиком:*
 1. Общие сведения об объекте оценки.
 2. В Приложениях к настоящему Отчёту могут приводиться копии документов.
- II. *Количественные и качественные характеристики объекта(ов) оценки:*
 3. Данные по ценам сопоставимых аналогов оцениваемых объектов.
 4. Инвестиционный риск в российских регионах. Источник: Национальное рейтинговое агентство «Эксперт РА».
 5. Получены от Заказчика или представителей заказчика на объекте.
 6. Получены от специалистов по областям знаний, от профессиональных участников конкретного сегмента рынка, а также «*втемную*»⁷, то есть от иных источников, которым не раскрывалась не только цель и задачи, но и сам факт проведения настоящей оценки.
- III. *Законодательные и нормативные акты:*
 7. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ, принят ГД ФС РФ 21 октября 1994 года.
 8. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
 9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).
 10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).
 11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3).
- IV. *Монографии и методологические материалы:*
 12. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов: Пер. с англ. – 3-е изд. – М.: Альпина Бизнес Бук, 2006.
 13. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики: Хрестоматия. – М.: Интерреклама, 2003.
 14. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. – М.: Интерреклама, 2003.
 15. Микерин Г.И. и др. Методологические основы оценки стоимости имущества / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. – М.: Интерреклама, 2003.
 16. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: Интерреклама, 2003.
 17. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, М.А. Эскиндаров и др. – М.: Интерреклама, 2003.
- V. *Информация агентств недвижимости, размещенная в периодических и Интернет изданиях:*

⁷ Детективные методы сбора значимой и существенной информации, а также проверка (перепроверка) информации, полученной от Заказчика или собранной из «открытых» (публичных) источников.





18. Источники указаны в месте использования информации (расчётные таблицы) или в Приложениях к настоящему отчёту.

2.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки:

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «ДСО».

2.11. Этапы оценки

Этап № 1 – Заключение договора на проведение оценки, осмотр объекта оценки, сбор данных и их анализ

На данном этапе был заключен договор на проведение оценки, включающий задание на оценку. Оценщиком проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах города и района расположения объекта.

Дополнительно был проведен более детальный анализ информации, относящейся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных и технических служб, визуального осмотра объекта оценки и консультаций с привлечёнными специалистами по областям знаний.

Этап № 2 – Проведение расчетов. Согласование результатов

При определении рыночной стоимости объекта оценки использовались указанные выше подходы к оцениванию.

Этап № 3 – Составление Отчета об оценке

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде Отчета об оценке, включая «Расчётный блок» и Приложений к Отчету.





3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

3.1. Принципы сбора информации и идентификация объекта оценки

3.1.1. Общие принципы сбора информации об объекте оценки

Инспекция объектов оценивания проводится методом **визуального осмотра** и идентификации по документам, предоставляемым Заказчиком инициативно или по просьбе Оценщика. В обязанности Оценщика **не входит**:

- проведение сложного инструментального анализа с вскрытием крышек, лючков или полостей;
- проведение физического, химического, экологического, бактериологического, пожарного или иного специально анализа объекта оценивания или его окружения, иначе как по предоставленным ему об этом документам самим Заказчиком или в рамках высшего образования и знания общих признаков и свойств материальных предметов и физических явлений.

Оценщик является **специалистом в области сбора и анализа информации** об объекте собственности и не обязан владеть профессионально знаниями профессий или специализаций, связанных с объектами оценивания, для выполнения своих обязанностей. По этой причине Законодатель допускает «привлечение по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки **иных** оценщиков либо **других** специалистов» (Статья 14 «Права оценщика», Закона 135-ФЗ-1989 года).

3.1.2. Идентификация объекта оценки

ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ оказывает услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, представляющих собой единый доходный земельно-имущественный комплекс, в составе:

1. нежилое здание «Административно-бытовой корпус», четырёхэтажное, кадастровый (условный) № 50:46:030608:0001, площадью 1 663 кв.м., № государственной регистрации: 50-50-46/37/2006-233 от 15.08.2006 года, по адресу: МО, г. Электросталь, ул. Горького, 38;
 2. земельный участок, на котором расположено указанное выше здание, кадастровый (условный) № 50:46:0030303:50, площадью 2 943 кв.м., категория: земли населённых пунктов, разрешённое использование: «под нежилым зданием «Административно-бытовой корпус», № государственной регистрации: 50-50-46/030/2014-168 от 11.09.2014 года;
- **задачей**, решаемой настоящим договором на оценку, является обоснование величины рыночной стоимости указанного имущества на соответствующем сегменте открытого и конкурентного рынка;
 - **имущественные права** на объекты оценки: ЗАКАЗЧИКОМ оспаривается сделка с указанным единым доходным земельно-имущественным комплексом, состоящим из двух объектов права, единых функционально;
 - **цель** оценки: установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости;
 - предполагаемое **использование** результатов оценки и связанные с этим **ограничения**: аргументированное **обоснование наиболее вероятной цены продажи** на открытом и конкурентном рынке сопоставимой собственности; связанных с этим ограничений нет;
 - **вид** стоимости: рыночная;
 - **дата** оценки: 26.01.2017 года;
- **допущения и ограничения**, на которых должна основываться оценка: не установлены, кроме общего методологического допущения, что арбитражный управляющий не предпринимает никаких инвестиционных решений и/или ремонтно-восстановительных (ремонтно-строительных) затрат в отношении оцениваемого имущества и/или его составляющих;
 - иными словами, имущество (имущественные права) оценивается **«как оно есть»** на указанную выше дату оценки.





3.2. Обзоры различных сегментов рынка

Несколько ниже по тексту настоящего отчета приведены: **(1)** качественные и количественные характеристики сопоставимых аналогов; **(2)** обобщающие эти данные расчётные таблицы, а также **(3)** имеются достаточно подробные комментарии к ним.

Указанное можно считать качественным и, главное, количественным обзором сегмента рынка того или иного оцениваемого имущества.

Рынок недвижимости и, в частности, земельных участков, а, особенно, его региональные сегменты, на протяжении последних лет находится в состоянии стагнации.

Цены предложений и, соответственно, сделок за этот период, сколько-нибудь существенно, не изменились.

Качественные и количественные характеристики объекта, а, главное, сопоставимых аналогов, были получены и идентифицированы по итогам консультаций с профессиональными участниками рынка (местными, для регионов, и столичными):

- **Московские** Участники рынка недвижимости и иные «узкие» специалисты по отдельным сегментам (движимым и/или недвижимым):

- а. Головкин Алексей Владимирович – профессиональный **риэлтор**, генеральный директор ООО Компания «Эст-линия», на рынке недвижимости с 1999 года, контактный телефон: 719-08-86, 719-06-79, конт. моб. телефон: 8-925-772-58-04,
- б. Мирошниченко Александр Петрович, профессиональный **риэлтор**, генеральный директор ООО «Столичный Банк Недвижимости», моб. телефон: 8(903)795-10-41,
- в. Индюков Алексей Леонидович – профессиональный **строитель**, специализация – экспертиза состояния строительных конструкций, экспертная специальность 16.1: "Исследование строительных объектов и территории функционально связанной с ними, в том числе с целью их оценки", конт. телефон: 8-903-753-49-38,
- д. Шумков Алексей Эдуардович – **строительный эксперт**; стаж работы в области строительства, эксплуатации зданий и сооружений – 35 лет; специализация – обследования и испытания зданий, сооружений, а также инженерных сетей и систем; имеет Сертификат соответствия, выданный «Палатой судебных экспертов» (регистрационный № РОСС RU.И597.04НЯ00);
- е. Безенсон Виктор Альбертович, **архитектор**, контактный (моб.): 8-906-719-15-15,
- ф. Аникин Владимир Михайлович – аттестованный **специалист финансового рынка** (аттестационный Сертификат серия AV-03 004299 от 07.07.2008 года), специализация на рынке – анализ рынка ценных бумаг, инновационные проекты и индивидуальные финансовые бизнес-модели, один из первых столичных девелоперов, конт. телефон: 8(985)293-80-44.

В настоящем исследовании нет нужды в разного рода качественных характеристиках рынков и сегментов России, то есть, того, что считается макроэкономическим состоянием экономики, так как это, зачастую, либо только лишь качественная информация, либо, информация количественная, но не несущая абсолютно никакой значимой информации **для конкретного объекта оценки.**





3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 13, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной:

- Использованная информация является **достаточной**, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.
- Использованная информация является **достоверной**, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик также принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. раздел 3 Отчета, несколько ниже). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать **достаточной и достоверной**.

3.4. Сведения об износе и устареваниях

(сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и о других факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость)

Износ и/или устаревание ОКС практически соответствуют фактическому возрасту строения, так как ОКС изначально и размещалось, и строилось в соответствии со своим последующим (доходным) использованием.

Элементов, входящих в состав объекта оценки (помещений), которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, более того, что описано выше, во время инспекций объекта, не установлено.

К «**другим** факторам и характеристикам, относящимся к объекту оценки, существенно влияющим на его стоимость», можно отнести то обстоятельство, что объект настоящего стоимостного исследования, указанный в настоящем отчете, располагается «полностью в периметре» границ земельного участка.





4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)

4.1. Общие положения

Земельный участок, недостроенный или с улучшениями (имеющимися строениями), является объектом недвижимости.

Стоимость создается полезностью объекта недвижимости – его способностью удовлетворять нужды и потребности людей.

Стоимость любого объекта недвижимости определяется его уникальностью, долговечностью, постоянством местоположения, относительной ограниченностью предложения на рынке недвижимости, а также специфической полезностью конкретного земельного участка.

Полезность объекта недвижимости и, как результат, стоимость объекта недвижимости являет собой суммарное действие всех рыночных факторов, присущих объекту либо окружающих объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости является объективным выражением его полезности с точки зрения рынка, а не его отвлеченного физического статуса.

Рыночная стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Оценка объекта недвижимости предусматривает использование трех подходов для расчета его стоимости, которые традиционно установились практикой независимой оценки и которые вошли в Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимости:

- подход с точки зрения затрат на производство аналога;
- подход с точки зрения сопоставимых продаж подобных объектов целиком;
- подход с точки зрения дохода от коммерческой эксплуатации.

Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимости требуют от оценщика применять все три подхода при расчете стоимости каждого оцениваемого объекта. При этом признано, что не всегда возможно применить все три подхода в силу недостаточности доступной информации для того или иного подхода, а также не всегда целесообразно применять все три подхода в силу имеющихся обстоятельств конкретной предполагаемой Заказчиками сделки.

Следует учесть, что рынок недвижимости в России представлен в основном только квартирными рынками в крупных городах.

Что касается рынка офисов, то по общим оценкам, даже он, будучи к дате настоящей оценки достаточно активным, - только формируется.

Рынки производственно-складской недвижимости и, особенно, региональные – находятся фактически в зачаточном состоянии.

Настоящая оценка исходит из предположения полных прав собственности на объект.

Если имеются документы, подтверждающие имущественные права на объект оценки, то их копии они могут приводиться в Приложениях к настоящей оценке.

Под полным правом собственности понимается осуществление собственником (его доверенным лицом) комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и тому подобное.





4.2. Описание методики расчета в рамках затратного подхода

Подход к оценке с точки зрения затрат, наравне с другими двумя подходами, является обязательным для оценки любого объекта недвижимости и отказаться от него можно только при наличии объективных причин, не позволяющих его использовать.

Подход к оценке недвижимости с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения его физического (технического), функционального (морального) и конъюнктурного (экономического) состояния на дату оценки.

Текущая восстановительная стоимость недвижимого объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (восстановительной стоимостью или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет износа. При этом в текущую стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль Заказчика (Инвестора), называемая предпринимательской прибылью.

Изложенное справедливо также и для движимого имущества, для которого «восстановительная терминология» заключается не в строительстве, а в приобретении и монтаже сопоставимых по функциональности движимых объектов (отдельные машины, оборудование или единые производственные комплексы).

Когда оценщик имеет возможность подобрать наиболее близкий функциональный аналог, полная восстановительная стоимость рассчитывалась через физические параметры объекта (строительные объёмы), полученные на местах.

4.3. Описание методики расчета в рамках сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые:

- являются сходными по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки, и цена которых известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях
- или включены в реестр предложений на продажу (допускается практикой оценки, исходя из комментариев на эту тему Уполномоченного органа – Росимущества).

Стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнение сопоставимых продаж применим для объектов недвижимости (имущественным комплексам) и «бизнесу», по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация на рынке продаж отсутствует или она слабо сопоставима с объектом оценивания, то сравнительный подход не применим.

4.4. Описание методики расчета в рамках доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа, что стоимость приносящей доход недвижимости непосредственно связана с текущей (сегодняшней) стоимостью всех будущих чистых доходов, которая принесет данная недвижимость. То есть, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги **в обмен на право получать в будущем доход** от ее коммерческой эксплуатации, а также и некую сумму от последующей продажи, в конце периода эксплуатации (реверсия), если расчёты не охватывают оба условных периода прогнозный и постпрогнозный.





4.5. Описание алгоритма расчётов а в рамках доходного подхода

В описательной части настоящего отчёта, а также в Приложениях к нему, даются ВИЗУАЛЬНЫЕ характеристики и проводятся расчеты оцениваемого единого доходного земельно-имущественного комплекса (далее может именоваться как ЕДЗИК) ООО «РЕНТДВЕЛ», которые позволили бы оценить этот ЕДЗИК как доходный объект недвижимости и «по доходам» и «по продажам».

При этом, естественно, на этапе стоимостного оценивания, никаких реальных мероприятий по реструктуризации не проводится, и, соответственно, никакого реального дополнительного инвестирования не осуществляется (ни реально, ни гипотетически).

Иными словами, **допущения и ограничения**, на которых должна основываться оценка, не установлены, кроме общего методологического допущения, что указанное выше имущество оценивается «как оно есть» на указанную выше дату оценки, что является **обоснованным экономическим критерием для любого заинтересованного контрагента**:

1. **для Арбитражного управляющего** – реальная, а не гипотетическая, то есть, обременённая разного рода инвестиционными предположениями, реализовать оцениваемый объект на открытом и конкурентном рынке;
2. **для Банка**, то есть, для кредитно-финансового института, согласного приобрести оцениваемый объект в качестве залогового имущества;
3. **для Инвестора**, то есть, для лица, желающего приобрести оцениваемый объект если он будет выставлен на продажу из банковского залога;
4. **наконец, для Оценщика (Исполнителя настоящей оценки)**, то есть, для специалиста, возможность избежать расчётных процедур, построенных на не свойственных подавляющему большинству оценщиков России, которые никогда не имели собственного опыта реального предпринимательства и, стало быть, не в состоянии в принципе делать сколько-нибудь вменяемые инвестиционные предположения относительно разного рода доходной собственности; последнее обстоятельство особенно важно в связи с требованиями к оценщику, который:
 - a. в основу своей профессиональной деятельности кладёт **требование** «не введение в заблуждение»⁸, которое является единственным не формальным, то есть значимым обстоятельством⁹ для формирования у Потребителей его услуг мнения о цене предстоящей имущественной сделки;
 - b. в основу своей профессиональной деятельности кладёт **понимание** того, что нарушение требования о не введении в заблуждение пользователя стоимостной (рыночной) информацией, может привести к возникновению убытков (имущественного вреда) у Заказчика и/или его контрагентов по сделке.

⁸ Часть 2, Статьи 11 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

⁹ **Значимость** – количественное измерение или качественная оценка факта хозяйственной жизни экономического субъекта, **оказывающая или могущая оказать влияние на решения** потенциальных партнеров («Толковый словарь» правовой системы «ГАРАНТ»). Использование принципа существенности при составлении аудиторского заключения означает, что в нем **изложены все существенные** обстоятельства, обнаруженные при проведении аудита, а никакие **иные существенные** обстоятельства не были обнаружены аудиторской организацией при проведении аудита (Перечень терминов и определений, используемых в правилах (стандартах) аудиторской деятельности. Одобрен Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 25 декабря 1996 г.). К сожалению для рынка стоимостной оценки понятие термина «значимость» трактуется чрезмерно расширительно, вплоть до значимости не формальных требований, включая все 100% требований по оформлению отчёта об оценке, **не выполнение которых не способно в принципе оказать влияние** на решения потенциальных партнеров.





Расчётный блок настоящего отчёта содержит дополнительные к предоставленным выше:

**(1) описания, (2) скриншоты предложений (фото экрана с предложениями),
а также (3) таблицы расчётов с необходимыми комментариями и пояснениями,
для понимания проведённых расчётных процедур.**

4.6. Расчёт ставки дисконтирования:

Ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базовой для определения рыночной стоимости бизнеса.

Ставка дисконта (далее СД) – это требуемая инвестором ставка дохода на основе альтернативных инвестиций, используемая для приведения будущих денежных потоков от производственной деятельности оцениваемого предприятия к дате оценки; это функция факторов производственного и инвестиционного рисков, связанных «с оцениваемым бизнесом».

Существуют различные методики определения ставки дисконта, наиболее распространенными из которых являются:

1. Для денежного потока для собственного капитала:
 - модель оценки капитальных активов;
 - метод кумулятивного построения;
2. Для денежного потока для всего инвестированного капитала:
 - модель средневзвешенной стоимости капитала.

СД имеет "жёсткую привязку" к виду денежного потока. Чтобы определиться, для какого денежного потока оценщики будут определять СД, были проведены необходимые консультации с ответственными работниками Заказчика, а также со "сторонними" активными участниками оцениваемого рынка.

При том предпринимательском рисунке, который характерен для объекта оценки, необходимо определение СД для собственного капитала. Эту задачу, как выше было сказано, практика оценки позволяет решить двумя способами: используя модель оценки капитальных активов или используя метод кумулятивного построения.

Что касается модели оценки **капитальных активов**, то этот метод предоставляет возможность получить достаточно объективную информацию о стоимости капитала во времени для конкретных видов бизнеса, так как вся основная информация для расчётов берётся с фондового рынка, а субъективные суждения оценщика – минимальны.

Проблема в том, что современный российский фондовый рынок, не смотря на все заявления «теоретиков оценки» не способен предоставить достаточно надёжных ключевых инструментов: «безрисковую» ставку, коэффициент бета, а также обоснованную среднерыночную доходность российского рынка в целом, для их использования в расчётах ставки дисконтирования методом капитальных активов. И это, не смотря на то, что любые «расчётные модели» определения СД содержат ещё и массу субъективных величин: поправка за размер компании, поправка за риск инвестиций именно в эту компанию, поправка на "страновой" риск, поправка на "региональный" риск.

Что касается метода **кумулятивного построения** СД, то этот метод может быть реализован двумя способами:

- он может быть построен практически полностью на субъективных суждениях оценщика, основанных на результатах опросов экспертов, что обосновано к применению в тех случаях, когда нет информации по рынку и отрасли или такая "рыночная" информация скудна и не может заслуживать доверия.





- он может быть построен не только на субъективных суждениях оценщика, но и на анализе финансового состояния как оцениваемого предприятия, так и предприятий – наиболее близких функциональных аналогов, на основе ключевых показателей работы таких аналогов (активы, доходы, прибыль, ликвидность и так далее).

Сегодняшним состоянием рынка в России вполне можно объяснить применение оценщиком метода кумулятивного построения СД:

- ☞ рыночные отношения не устоялись и находятся в стадии формирования;
- ☞ на фондовом рынке России котируются акции нескольких сот наиболее крупных компаний (в основном добывающих отраслей);
- ☞ мотивация участников фондового рынка России скорее спекулятивная, чем инвестиционная;
- ☞ российские информационные агентства хотя и начали предоставлять аналитическую информацию по фондовому рынку, но построена на анализе ограниченного круга котирующихся компаний;
- ☞ в условиях российской экономики (на российской статистике) сложно найти финансовый инструмент, который бы позволил выделить "российскую безрисковую" ставку, как некую отправную точку в расчётах СД для России;
- ☞ количество, а, главное, качество сделок с имуществом (особенно таким "хлопотным", как недвижимость или бизнес) не позволяют говорить о сколько-нибудь надлежащем качестве статистических данных ни для рыночного подхода в оценке, ни для расчётов разного рода технического инструментария для доходного подхода, где основным инструментом как раз и является ставка дисконта и её составляющие;
- ☞ практически единственным положительным фактором в связи с проблемой оценки можно считать постепенное формирование нового и, главное, профессионального сегмента рынка России – **независимой профессиональной оценки собственности**.

Таким образом, в настоящей работе профессиональный оценщик счёл для себя возможным попытаться обосновать применяемую СД на основе скудных, но всё же рыночных данных, а не только личных мнений и суждений.

Поэтому оценщиком будет использованы:

1. Модель оценки капитальных активов.
2. Модель кумулятивного построения СД.
3. Расчёт СД в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 22.11.1997 года № 1470 "Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения об оценке эффективности инвестиционных проектов" (**в настоящей оценке используется модель расчёта СД в соответствии с ПП РФ**).

Экспертное мнение оценщика относительно поправки на риск конкретного проекта при построении ставки дисконта

Указанная поправка вводится в соответствии с п. 8 Постановления Правительства РФ от 22.11.1997г. № 1470 «Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения об оценке эффективности инвестиционных проектов». Смотри Приложение: «Определение ставок дисконта и капитализации для расчёта стоимости по доходам от эксплуатации объектов недвижимости или оценки бизнеса».

Использование именно этой методики построения ставки дисконтирования оценщиками считается наиболее обоснованным на текущем этапе развития рынка, который не предоставляет более точного инструментария для её объективного построения. Следование же устоявшейся «моде» построения оценщиками ставки дисконтирования методом кумулятивного построения на основе собственных (субъективных) и, зачастую, малообоснованных данных, Авторами считается пагубной истораживающей тенденцией современного рынка российской оценки.

При кумулятивном методе построения ставки дисконтирования оценщикам приходится «обосновывать» 7 (семь) или 8 (восемь) показателей, в зависимости от того, что он использует в качестве безрисковой ставки.





В отличие от кумулятивного метода построения ставки дисконтирования при использовании указанного правового документа имеется ряд существенных преимуществ:

1. Используются обоснованные макроэкономические показатели уровня развития рынка России в целом, когда Авторами выступают авторитетные государственные институты: Центробанк и Министерство финансов.
2. Указанная поправка хотя и вводится в соответствии с экспертным мнением оценщика, но является единственной и при этом прозрачно определены в тексте самого Постановления и могут легко контролироваться.
3. Оценщиками используется обоснованная корректировка на регион, что дифференцирует общероссийские риски «по региональному признаку».

Поправка в расчётной ставке дисконта на риск проекта

определяется по данным таблицы п. 8 ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470 «Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения об оценке эффективности инвестиционных проектов»:

Уровень риска	Цели проекта («приведенные» предпринимательские обстоятельства)	Процент
Низкий	Вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники	3-5
Средний	Увеличение объема продаж существующей продукции	8-10
Высокий	Производство и продвижение на рынок нового продукта	13-15
Очень высокий	Вложения в исследования и инновации	18-20

Это единственный показатель в используемой модели, который вводится в соответствии с экспертным мнением, которое, ко всему прочему, достаточно «прозрачно» контролируется при следующей интерпретации **для объектов недвижимости**:

- формула «вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники» – означает **минимальные** риски некоего девелоперского проекта, когда объект уже существует, функционален полностью, может быть использован в качестве объекта рыночных арендных отношений, находясь при этом на достаточно продвинутом сегменте рынка недвижимости или в достаточно продвинутом регионе России (**примеры**: почти вся жилая недвижимость почти на всей территории России или административно-офисная недвижимость в крупных городах России);
- формула «увеличение объема продаж существующей продукции» – означает риски **несколько большие**, чем минимальные риски некоего девелоперского проекта, когда объект уже существует, функционален полностью или требует незначительных вложений, может быть использован в качестве объекта рыночных арендных отношений с учётом некоторого прогнозного (инвестиционного) периода, находясь при этом на достаточно продвинутом сегменте рынка недвижимости или в достаточно продвинутом регионе России (**примеры**: почти вся нежилая недвижимость почти на всей территории России, кроме производственной);
- формула «производство и продвижение на рынок нового продукта» – означает **средние (нормальные)** риски некоего девелоперского проекта, когда объект ещё не существует, или существует, но не функционален, не может быть использован в качестве объекта рыночных арендных отношений, так как представляет собой лишь инвестиционные планы, реальность и доходность которых определяется «продвинутостью» сегмента рынка недвижимости или «продвинутостью» региона России (**примеры**: почти вся нежилая недвижимость почти на всей территории России, имеющая потенциальный коммерческий спрос);
- формула «вложения в исследования и инновации» – означает **высокие (ненормальные)** риски некоего девелоперского проекта, когда объект не существует, или существует, но не функционален, не может быть использован в качестве объекта рыночных арендных отношений, так как представляет собой лишь инвестиционные планы, реальность и доходность (целесообразность) которых не очевидна с точки зрения предпринимательской целесообразности, а объект оценивания относится к сегменту рынка недвижимости или региону России, где «правила игры» ещё не сформировались в полной мере (**примеры**: почти вся производственная недвижимость советского периода, почти на всей территории России, а также объекты жилой и нежилой недвижимости, которые имеют неочевидную коммерческую





ценность или расположены в слабо развитых в рыночном отношении регионах России, а также **права требования**).

Физический смысл значения «нормы возврата инвестированного капитала» понимается в настоящей оценке как «требуемый» (приемлемый) срок окупания для российского предпринимателя его первоначальных инвестиций в объект недвижимости, принятых за 100%. Оценщик исходит из собственных наблюдений, которые указывают, что приемлемый срок окупания низко- и средне-бюджетных проектов, в эквиваленте до 1 млн. долларов США, для вменяемого российского предпринимателя составляет до 3 – 5 лет, а первоначальных инвестиций в высоко-бюджетные проекты, в эквиваленте свыше 1 млн. долларов США – максимум за 10 лет. Проекты с возвратом капитала сроками более 10 лет для России на дату оценки либо не актуальны, либо являются не частными, не коммерческими, или государственными инвестициями. В своих оценках Оценщик исходит из предположения, что минимальный требуемый **срок возврата** инвестированного капитала составит **20 лет**, а, следовательно, минимальная **норма возврата** инвестированного капитала составит **5%**.

Таким образом:

Итоговое расчётное значение ставки капитализации =
средневзвешенной величине ставки дисконтирования + норма возврата инвестированного капитала

Поправку на региональный риск можно проверить в Приложении: «Рейтинговое агентство "Эксперт РА": рейтинг инвестиционной привлекательности регионов (инвестиционный риск российских регионов); размещение в Интернет по адресу: <http://expert.ru/ratings>».

Расчёты и подробные комментарии приводятся в одноимённых таблицах Расчётного блока к настоящей оценке, а также в Приложениях к настоящей оценке.

В Приложениях к Расчётному блоку настоящего Отчёта приведены прозрачные расчётные таблицы, а также имеются достаточно подробные комментарии к ним.

4.6. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки

Считается, что на заключительном этапе оценки стоимости собственности оценщиком должна быть решена достаточно важная практическая задача, а именно согласование стоимостей, полученных в рамках использования различных подходов.

За методологическую основу оценщиками **могут быть приняты** положения учебника «Оценка бизнеса» под редакцией д.э.н. проф. Грязновой А.Г. и д.э.н. проф. Федотовой М.А. (Москва, «Финансы и статистика», 1998 год), который констатирует следующие возможные способы решения вопроса согласования стоимостей:

- экспертная оценка полученных вариантов стоимости – метод субъективного взвешивания (учитывается достоверность исходной информации, количество и качество допущений, важность отдельных свойств объекта и другое; на практике является достаточно распространённым способом согласования);
- методы математического взвешивания (в практике не достаточно распространён);
- метод экспертной квалиметрии (в практике не достаточно распространён);
- вероятностный подход (в практике не достаточно распространён);
- метод анализа иерархий (МАИ) (на практике является достаточно распространённым способом согласования, однако в своей основе содержит экспертную оценку полученных вариантов стоимости, являясь, по сути, аналогом метода субъективного взвешивания);
- механизм усреднения результатов оценки (на практике является наиболее распространённым способом согласования).

При присвоенные веса «доверия» применяемым методам в рамках описанной процедуры «согласования» стоимостей **оценщики, по сути выполняемых ими действий**, эмитируют использование расчётных методов, однако, на деле, эти «доморощенные расчёты» несут, в основе





своей, всё то же *мнение* (суждение) и в 99-ти случаях из 100 построены на личном и профессиональном опыте самого оценщика.¹⁰

В настоящем отчёте и в своей практике в целом, под процедурой согласования стоимостей, оценщиком понимается не согласование стоимостей, полученных разными «подходами» между собой, а согласование каждой из полученных стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.¹¹

Вывод:

Предпринимательские обстоятельства, связанные с оцениваемой собственностью, *не требуют* от Автора применения какого-либо «ранжирования» полученных стоимостей между собой, кроме использования метода «среднее арифметическое» по ходу расчётов.

Итоговые значения рыночной стоимости указанного Вами единого земельно-имущественного комплекса, без НДС, с округлением, по-моему мнению, составляют:

16 831 000 рублей;

обоснование стоимости представлено в Расчётном блоке отчёта;

вероятность продажи объекта, при публичной оферте, средняя

Профессиональный оценщик собственности
Яковлев В.И.

м.п. _____

¹⁰ Даже не на мнении привлечённых экспертов (специалистов по областям знаний)...

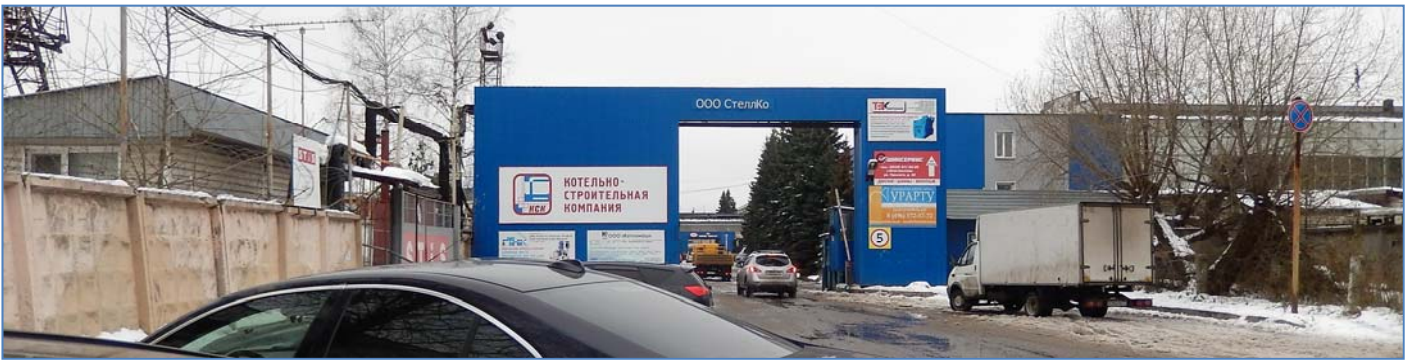
¹¹ Это, вполне очевидное, требование к заключительной фазе стоимостного оценивания аналогичным образом трактуется и профессиональным оценщиком Гленном М. *Десмондом*, и опытным финансистом-практиком Ричардом Э. *Келли* («Руководство по оценке бизнеса», перевод и издание РОО, Москва, 1996 год, стр. 121-122). Массовая практика оценки пошла по иному пути, согласовывая стоимости, полученные разными подходами, именно между собой. Оценщик и некоторые его коллеги не считают этот метод согласования единственно верным. Зачастую, такое «профессиональное» поведение приводит к существенному искажению рыночных данных, и без того скудных в России.

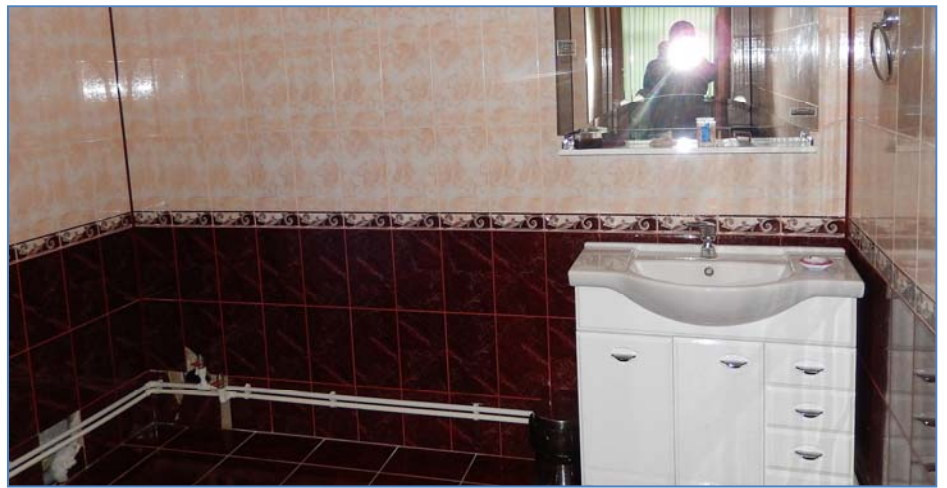




5. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ









Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
(резоллютивная часть)

г.Москва
06 декабря 2016 года

Дело №А41-63914/16

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Е.В. Моисеева,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Рыбинец А.Д.,
рассмотрев в судебном заседании заявление ООО "ВЛайн" о признании несостоятельным
(банкротом) ООО «Рентдвел» (ИНН 2224104377, ОГРН 1062224065750)
при участии в судебном заседании - согласно протоколу судебного заседания
установил:

Руководствуясь ст. 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Произвести замену заявителя по делу – Индивидуального предпринимателя Пустошилова Евгения Федеоровича на его правопреемника - ООО "ВЛайн" (ИНН 5047181802).

Заявление ООО "ВЛайн" о признании должника ООО «Рентдвел» (ИНН 2224104377, ОГРН 1062224065750, адрес 144000, Московской области, г. Электросталь, ул. Горького, д. 38), несостоятельным (банкротом) признать обоснованным.

Признать должника ООО «Рентдвел» (ИНН 2224104377, ОГРН 1062224065750, адрес 144000, Московской области, г. Электросталь, ул. Горького, д. 38) - несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Рентдвел» конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев, до 06 июня 2017 года.

Утвердить конкурсным управляющим должника Елефтериади Галину Сергеевну – члена Союза АУ "Возрождение" (141371, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково-1, а/я 600), с ежемесячным вознаграждением в размере 30.000 руб. за счет средств должника.

Обязать орган управления должника в трехдневный срок передать конкурсному управляющему печати и штампы, материальные ценности, бухгалтерскую и иную документацию.

Обязать конкурсного управляющего включить требование ООО "ВЛайн" в сумме 1 762 167 руб. 35 коп., в том числе 1 730 363 руб. 35 коп. основного долга, 31 804 руб. 00 коп. расходов по государственной пошлине, в третью очередь реестра требований ООО «Рентдвел».

Взыскать с ООО «Рентдвел» в пользу ООО "ВЛайн" расходы по уплате госпошлины в размере 6 000 руб.

По завершении расчетов с кредиторами конкурсному управляющему представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Е.В.Моисеева

Доходный подход

Оценка доходного имущественного комплекса по чистым доходам, которые этот комплекс способен генерировать

Метод **капитализации чистых выгод** от предполагаемой целесообразной (доходной) деятельности (моделирование потоков)

1

Расчёт стоимости объекта доходной недвижимости (модель Гордона):		
Единый доходный земельно-имущественный комплекс в г. Электросталь, МО		КОНТОРА
СТАВКА аренды, установленная по результатам консультаций, для помещений объекта оценивания, руб./кв.м./мес.		
	(без НДС)	350р.
СТАВКА аренды, установленная по результатам консультаций, для помещений объекта оценивания, руб./кв.м./ГОД		
		4 200р.
Общая площадь всех помещений объекта оценивания, сданных в аренду, кв.м.		
	по факту	1 663,0
Эмпирический "коэффициент" функциональности оцениваемых помещений		
		90%
Функциональная площадь доходного строения, кв.м.		
		1 496,7
Величина суммарных (эмпирических) затрат при коммерческой эксплуатации объекта (налог на прибыль, на имущество, иные налоги и платежи, а также коммунальные и хоз.затраты на содержание всего объекта оценивания) принимается на среднестатистическом уровне для ЭТОГО типа		
Эмпирические данные, подтверждённые также и Аналитическими материалами бюллетеня RWAY, № 213 за декабрь 2012 года (стр 93)		30%
"Заполняемость" объекта оценки (физическая и перерывы в платежах)		
из-за НЕвысокой рыночной привлекательности местоположения ("задворки города"), МАКСИМАЛЬНАЯ возможная заполняемость оцениваемых помещений		80%
Налогообложение (по упрощённой системе)		
	упрощённая система ("с оборота")	6%
Чистый эксплуатационный доход от доходного объекта (бизнес, дела):		
		3 309 024р.
$V = [CF * (1 + g)] / (R - g)$		
Ставки капитализации (по ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470 с комментариями)		
Ставка капитализации для данной инвестиционной сделки (R).		
	Принимается в соответствии с собственными (обоснованными ниже) расчётами Оценщика	19,7%
ПРИМЕЧАНИЕ: Для прямой капитализации допустимо использование "рублёвой" расчётной ставки капитализации для значений прибыли, представленной также и в эквиваленте (\$ или €)		
Долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g), связанные с рынком недвижимости расцениваются Оценщиком как "ВСТРЕЧНОЕ ДВИЖЕНИЕ": тенденций "роста" мирового рынка недвижимости и эмпирических данных об обратном "процессе" - инфляции "мировой" валюты - доллара США (плюс/минус 3-4% годовых) или аналогичная "ПАРА" для России - 15-25% годовых, что не вписывается в применяемую модель Гордона впринципе. По этой причине долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g) принимаются для данного объекта равными НУЛЮ .		
		0%
Стоимость по доходам бизнеса (дела) (FVr), в рублях и в эквиваленте		
		16 831 291р.
Фактор года (коэффициент приведения стоимости к "текущей" дате)		
		1,0000
"Текущая" рыночная стоимость доходного объекта, по доходам от его целесообразной коммерческой эксплуатации		
		16 831 000р.

Во время настоящего исследования рынка аренды конторских помещений в г. Электросталь, МО, применялись детективные методы сбора и анализа ценовой информации о ставках аренды разного типа и качества контор, расположенных в различных районах города. Было установлено, что в центральной части города, ставки на хорошего качества конторы, которые чаще риелторами именуется "офисы", доходит до **550 рублей за квадратный метр в месяц**. Оцениваемый участок расположен **"на самом отшибе"** города, в промзоне, в её самой "тупиковой" части. Сдать конторы в аренду в этой части города очень проблематично, **даже за 350 рублей за квадратный метр в месяц**: "Не берут. Далеко, не удобно, есть большой выбор гораздо более выгодных предложений в городе..."

Ставки дисконта и капитализации

(1) Расчёт ставок дисконта и капитализации для последующего расчёта стоимости по доходам от коммерческой эксплуатации объектов недвижимости или оценки бизнеса

(2) Корректировка на риск конкретного региона России

Вводится в соответствии с экспертным мнением (п.8 ПП №1470):
Поправка на риск проекта определяется по данным следующей таблицы:

Величина риска	Пример цели проекта	Процент
Низкий	вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники	3-5
Средний	увеличение объема продаж существующей продукции	8-10
Высокий	производство и продвижение на рынок нового продукта	13-15
Очень выс.	вложения в исследования и инновации	18-20

2

Определение ставок *дисконта и капитализации* для расчёта стоимости по доходам от эксплуатации объектов недвижимости или оценки бизнеса:

1. По модели оценки капитальных активов (валютная ставка)

<input type="checkbox"/> Rf - "безрисковая" ставка дохода	(за 30 лет фондового рынка США)	
<input type="checkbox"/> b - коэф-т "бэтта" (мера систематического риска для операций с недвиж.)		
<input type="checkbox"/> Rm - среднерыночная ставка дохода	(по рынку России в целом)	
<input type="checkbox"/> S1 - поправка за размер компании		
<input type="checkbox"/> S2 - поправка за риск инвестиций именно в эту компанию		
<input type="checkbox"/> C1 - возможная поправка на "страновой" риск		
<input type="checkbox"/> C2 - поправка на "региональный" риск	(для Московской области)	0,921

1

$$R = R_f + b \cdot (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C_1 \cdot C_2 =$$

0,00%**ИСТОЧНИКИ:**

- Rf - издательства "ДЕЛО" АНХ при Правительстве РФ (серия "Экономика", 1999 год)
- b - информационная баз «AK&M-List»
- Rm - аналит. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"
- S1 - компания является малой по размеру, с малыми фондами
- S2 - компания не является "лучшей в отрасли"
- C1 - аналит. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"
- C2 - аналит. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"

2. Методом кумулятивного построения (валютная ставка)

Rупр.	риски качества управления или ключевой фигуры в бизнесе	
Rкап.	риски, связанные со структурой капитала	
Rтов.	риски, связанные с товарной (производственной) диверсификацией	
Rкл.	риски, связанные с диверсификацией клиентуры ("качество" клиентуры)	
Rпр.	риски, связанные с прогнозируемостью величины прибыли	

2

$$R = R_f + R_{упр.} + R_{кап.} + R_{тов.} + R_{кл.} + R_{пр.} + S_1 + S_2 + C_1 \cdot C_2 =$$

0,00%

3. По Постановлению Правительства РФ от 22.11.1997г. № 1470

"Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения

об оценке эффективности инвестиционных проектов" (рублёвая ставка):

Шаг 1	Ставка рефинансирования ЦБ РФ на дату оценки	10,00%
Шаг 2	Темп инфляции, объявленный Правительством РФ	9,00%
Шаг 3	Поправка на риск конкретного проекта (п. 8)	15,0%
Шаг 4	Коэффициент дисконтирования (п. 7) (для России в целом)	15,92%
Шаг 5	Поправка на "региональный" риск	0,921

3

Скорр-ный коэффициент дисконтирования **(для Московской области)**

14,66%

Средневзвешенная величина ставки дисконтирования (для бизнеса):

R 1	Вес R1	R 2	Вес R2	R 3	Вес R3	R итоговая
0,00%	0%	0,00%	0%	14,66%	100%	14,66%

Округлённо**15%**

Определение итогового значения ставки капитализации (для недвиж.):

Средневзвешенная величина ставки дисконтирования			15%
Норма возврата инвестированного капитала, рассчитанная методом Ринга	Типовой срок службы объекта	110	Формула расчёта нормы возврата капитала: 1 / остаточный срок
	Фактический срок службы объекта	1	
	Остаточный срок службы объекта	109	
Норма возврата инвестированного капитала, рассчитанная методом "Здравого смысла"			20 лет максимум
Итоговое значение ставки капитализации			19,66%

Округлённо**20%**

Макроэкономический показатель "Темп инфляции, объявленный Правительством РФ", принимается по статистике не 2014 и 2015 годов, которая была "обременена" специфическими рисками для России (усиление санкций + стратегические затраты по Крыму + война в Сирии + общая глубокая стагнация экономики мира и России), а принимается по статистике предыдущих, более "спокойных" от специфических рисков годов, а также, по той причине, что макроэкономический прогноз "по рискам" делается для достаточно мало рискованного сектора экономики - для ближнего ОКРУЖЕНИЯ мегаполиса.

Рейтинговое агентство "Эксперт РА": рейтинг инвестиционной привлекательности регионов (инвестиционный риск российских регионов) до 2015 года: размещено в сети Интернет по адресу: <http://raexpert.ru/ratings/regions/2015/>



Субъект федерации (по алфавиту)	Средневзвешенный индекс риска (Россия=1)	Без Крыма и без Севастополя				С Крымом и Севастополем	
	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	
Алтайский край	1,187	-0,066	0,000	0,007	-0,023	-0,001	1,104
Амурская область	1,124	-0,050	-0,025	-0,004	-0,002	-0,005	1,038
Архангельская область	1,091	-0,023	-0,020	0,001	-0,015	0,007	1,041
Астраханская область	1,139	-0,048	-0,003	-0,007	-0,035	0,058	1,104
Белгородская область	0,883	-0,011	-0,004	-0,001	0,019	-0,005	0,881
Брянская область	0,937	-0,025	-0,035	-0,010	0,025	-0,022	0,870
Владимирская область	0,955	0,005	0,001	-0,015	-0,016	0,002	0,932
Волгоградская область	0,866	0,007	-0,014	0,008	0,010	-0,007	0,870
Вологодская область	0,923	-0,022	0,034	-0,072	0,042	-0,016	0,889
Воронежская область	0,800	0,000	-0,068	-0,020	-0,020	0,035	0,727
Еврейская автономная область	1,409	-0,047	0,038	-0,002	0,015	0,012	1,425
Забайкальский край	1,413	-0,008	0,006	-0,008	0,017	-0,008	1,412
Ивановская область	1,161	-0,050	-0,026	-0,032	0,013	0,008	1,074
Иркутская область	1,321	-0,020	-0,030	-0,044	0,023	0,008	1,258
Кабардино-Балкарская Рес-ка	1,217	0,014	-0,004	0,070	0,002	-0,006	1,293
Калининградская область	1,551	-0,023	-0,022	-0,021	-0,021	0,022	1,486
Калужская область	0,863	-0,015	-0,013	0,024	-0,020	0,010	0,849
Камчатский край	1,463	-0,009	0,063	-0,073	0,030	-0,045	1,429
Карачаево-Черкесская Республика	1,786	-0,002	-0,003	-0,005	-0,022	0,023	1,777
Кемеровская область	1,142	-0,041	0,015	0,004	-0,006	-0,003	1,111
Кировская область	1,305	-0,038	0,001	-0,003	-0,020	-0,031	1,214
Костромская область	1,160	-0,020	-0,034	-0,029	-0,019	0,019	1,077
Краснодарский край	0,835	-0,016	0,014	0,002	-0,024	0,003	0,814
Красноярский край	1,094	-0,038	0,006	-0,008	-0,022	0,010	1,042
Курганская область	1,122	-0,007	0,003	-0,020	-0,014	0,000	1,084
Курская область	0,911	-0,004	0,021	-0,073	-0,030	-0,007	0,818
Ленинградская область	1,152	-0,018	-0,011	-0,029	0,007	0,000	1,101
Липецкая область	0,740	-0,012	-0,010	-0,006	-0,019	0,013	0,706
Магаданская область	1,521	-0,043	-0,061	-0,050	0,047	-0,030	1,384
Москва	0,899	0,002	-0,023	-0,005	-0,010	0,025	0,888
Московская область	0,957	-0,032	-0,002	0,006	-0,010	0,002	0,921
Мурманская область	1,051	-0,032	0,007	-0,020	0,008	0,003	1,017
Ненецкий автономный округ	1,592	-0,001	0,027	-0,051	0,017	0,034	1,618
Нижегородская область	0,984	0,018	-0,056	-0,011	-0,041	-0,015	0,879
Новгородская область	0,987	-0,003	0,009	-0,028	0,003	-0,002	0,966
Новосибирская область	1,165	-0,009	-0,015	-0,025	-0,029	-0,002	1,085
Омская область	0,967	-0,025	-0,016	0,007	-0,013	0,004	0,924
Оренбургская область	1,002	-0,003	0,007	0,000	-0,009	0,008	1,005
Орловская область	1,058	-0,016	-0,038	0,009	-0,023	-0,008	0,982
Пензенская область	0,839	0,020	-0,014	-0,040	-0,010	-0,008	0,787
Пермский край	1,138	-0,013	-0,003	0,001	-0,030	0,006	1,099
Приморский край	1,174	-0,029	-0,044	-0,007	-0,006	0,003	1,091
Псковская область	1,000	0,010	0,027	0,009	-0,021	-0,006	1,019
Республика Адыгея	0,953	-0,033	-0,004	-0,030	0,012	0,017	0,915

Республика Алтай	1,175	-0,072	0,056	0,013	-0,019	0,000	1,153
Республика Башкортостан	0,954	0,026	0,009	0,002	-0,040	0,013	0,964
Республика Бурятия	1,143	-0,023	0,035	-0,015	-0,006	0,017	1,151
Республика Дагестан	1,453	0,007	0,014	-0,013	0,020	0,002	1,483
Республика Ингушетия	2,394	-0,102	0,026	-0,059	0,025	-0,002	2,282
Республика Калмыкия	1,885	-0,013	0,013	-0,074	0,037	-0,037	1,811
Республика Карелия	1,157	0,017	-0,035	0,005	0,035	0,000	1,179
Республика Коми	0,976	-0,008	-0,004	-0,025	0,002	0,021	0,962
Республика Крым							
Республика Марий Эл	1,135	-0,006	-0,029	-0,019	-0,043	-0,006	1,032
Республика Мордовия	0,950	0,037	0,008	-0,043	-0,020	-0,003	0,929
Республика Саха (Якутия)	1,125	-0,023	-0,022	-0,005	0,001	0,000	1,076
Республика Сев. Осетия — Алания	1,266	-0,057	0,054	0,016	-0,075	0,040	1,244
Республика Татарстан	0,902	0,009	-0,025	-0,008	0,000	-0,004	0,874
Республика Тыва	1,688	-0,071	0,007	0,023	0,012	-0,055	1,604
Республика Хакасия	1,157	-0,012	0,027	-0,037	0,047	-0,032	1,150
Ростовская область	0,753	-0,063	0,014	-0,019	0,021	0,014	0,720
Рязанская область	0,886	-0,004	-0,033	-0,005	-0,018	-0,013	0,813
Самарская область	1,008	-0,059	0,005	-0,025	-0,017	0,012	0,924
Санкт-Петербург	0,808	-0,010	-0,009	-0,007	-0,002	0,008	0,788
Саратовская область	0,912	-0,016	0,011	0,035	-0,028	-0,002	0,912
Сахалинская область	1,362	-0,006	0,018	-0,010	-0,003	0,010	1,371
Свердловская область	1,137	-0,001	-0,027	-0,007	-0,007	0,008	1,103
Севастополь							
Смоленская область	0,980	-0,008	-0,023	0,008	-0,032	0,008	0,933
Ставропольский край	0,861	-0,084	0,020	-0,015	0,002	-0,011	0,773
Тамбовская область	0,815	0,004	-0,028	0,004	-0,016	-0,014	0,765
Тверская область	1,009	-0,006	0,044	-0,018	-0,024	-0,017	0,988
Томская область	1,055	-0,031	0,000	0,013	-0,038	0,007	1,006
Тульская область	0,951	0,014	-0,043	-0,004	-0,016	0,000	0,902
Тюменская область	1,045	0,023	0,017	-0,036	-0,005	-0,017	1,027
Удмуртская Республика	1,047	0,016	-0,031	-0,005	-0,005	0,006	1,028
Ульяновская область	0,899	-0,025	-0,013	0,000	-0,006	0,032	0,887
Хабаровский край	1,298	-0,085	-0,023	-0,002	-0,031	0,037	1,194
Ханты-Мансийский авт. округ — Югра	1,009	0,021	-0,006	-0,017	-0,003	-0,022	0,982
Челябинская область	1,132	-0,016	-0,012	0,004	-0,002	-0,024	1,082
Чеченская Республика	1,739	-0,062	-0,016	-0,038	-0,090	0,016	1,549
Чувашская Республика	1,051	0,013	-0,032	-0,027	-0,033	0,010	0,982
Чукотский автономный округ	1,745	0,055	-0,049	0,014	0,010	0,004	1,779
Ямало-Ненецкий автономный округ	1,068	-0,002	0,006	-0,007	0,002	-0,001	1,066
Ярославская область	0,923	-0,019	-0,027	0,001	-0,006	-0,006	0,866

2 - 1 - Книга - Здание конторы с ЗУ в Электростали - ЕЛЕФТЕРИАДИ - 2017.xlsx

Год ▾	янв ↕	фев ↕	мар ↕	апр ↕	май ↕	июн ↕	июл ↕	авг ↕	сен ↕	окт ↕	ноя ↕	дек ↕	Всего ↕
2016	9,77	8,06	7,26	7,24	7,30	7,48	7,21	6,84	6,42	6,09			4,50
2015	14,97	16,71	16,93	16,42	15,78	15,29	15,64	15,77	15,68	15,59	14,98	12,91	12,91
2014	6,05	6,20	6,92	7,33	7,59	7,80	7,45	7,56	8,03	8,30	9,07	11,36	11,36
2013	7,07	7,28	7,02	7,23	7,38	6,88	6,45	6,49	6,13	6,25	6,48	6,45	6,45
2012	4,16	3,74	3,70	3,57	3,61	4,30	5,59	5,95	6,58	6,55	6,47	6,58	6,58
2011	9,56	9,47	9,46	9,61	9,59	9,42	9,01	8,16	7,21	7,19	6,78	6,10	6,10
2010	8,02	7,18	6,46	6,04	5,97	5,74	5,46	6,04	6,96	7,50	8,06	8,78	8,78
2009	13,35	13,85	13,98	13,16	12,28	11,87	12,01	11,60	10,69	9,69	9,10	8,80	8,80
2008	12,56	12,66	13,35	14,30	15,12	15,14	14,73	15,04	15,05	14,23	13,78	13,28	13,28
2007	8,20	7,61	7,37	7,60	7,76	8,48	8,70	8,59	9,35	10,83	11,49	11,87	11,87
2006	10,71	11,18	10,61	9,77	9,42	9,03	9,26	9,62	9,44	9,15	9,03	9,00	9,00
2005	12,70	12,96	13,63	13,77	13,84	13,68	13,16	12,53	12,33	11,68	11,27	10,91	10,91
2004	11,28	10,58	10,25	10,22	10,15	10,13	10,36	11,28	11,38	11,53	11,70	11,74	11,74
2003	14,29	14,82	14,78	14,62	13,62	13,93	13,91	13,35	13,28	13,20	12,48	11,99	11,99
2002	19,15	17,82	16,88	16,14	16,02	14,79	15,05	15,15	14,92	14,89	15,12	15,06	15,06
2001	20,72	22,27	23,85	24,95	24,95	23,74	22,16	20,95	20,11	18,93	18,82	18,82	18,82
2000	28,90	25,06	22,38	19,89	19,42	20,24	19,07	18,84	18,60	19,42	19,77	20,13	20,13
1999	97,01	103,26	107,70	113,08	116,69	120,58	126,31	120,85	61,97	57,16	50,47	36,59	36,59

В настоящих расчётах в качестве показателя "Темп инфляции, объявленный Правительством РФ" используются "фактические" темпы инфляции, "объявленные", по результатам своих "статистических наблюдений", профильным государственным органом управления, Госкомстатом России, что расценивается оценщиком вполне адекватным и обоснованным замещением такого показателя, как "Темпы инфляции, объявленные Правительством РФ".

Иными словами, оценщик исходит из предположения, что то, что "объявляет" Госкомстат России, является "объявленным" Правительством России.

Источник расположен в сети Интернет, по адресу: "<https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>"

**Среднерыночные интервалы значений
основных рыночных показателей (источник указан):**

**Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости
Москвы и ближнего Подмосковья. III квартал 2016 г.**

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2016 г., млн кв.м	15,1–16,8	10,9–11,3	10,9
Прирост площадей за I полугодие 2016 г., тыс. кв.м	177,7	511,9 (229,1)	436,2 ⁴
Прирост площадей за III квартал 2016 г. ¹ , тыс. кв.м	140,8	482,4 (236,2)	368,8
Уровень вакансий			
класс «А»	22,1%	12,0% ²	11,5%
класс «В+»	18,0%		2,6%
класс «В»	13,6%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	105 000–400 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ³	11 000–46 000	5000–140 000	3200–4900
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2400–8000	3000–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	10,7–11,6	11,0–12,8

¹ Новое строительство.

² Действующие торговые центры.

³ Без учета НДС и операционных расходов.

⁴ Уточненные данные.

- Суммарный объем введенных в 2016 г. офисных площадей составит порядка 400 тыс. кв.м, что на 56% меньше, чем в 2015 г.
- Рекордный объем поглощения офисных площадей в «Москва-Сити» в 2016 г.: за первые три квартала было арендовано и куплено свыше 220 тыс. кв.м, что является максимальным значением для этого субрынка.
- Заполняемость большинства открываемых торговых центров составляет порядка 40–60%.
- В течение 2016 г. произошло снижение доли вакантных площадей в стрит-ритейле в центре Москвы.
- Доля складов, построенных в формате BtS, в 2016 г. увеличилась относительно 2015 г. примерно в 2 раза.

Указанное выше справедливо для качественных помещений в Москве

П О В Е Р О Ч Н О Е И С П О Л Ъ З О В А Н И Е

Сравнительный подход

Оценка доходного имущественного комплекса через анализ сопоставимых продаж или (что гораздо чаще в России) предложений к продаже

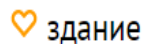
Метод СОПОСТАВЛЕНИЯ аналогов

3

<http://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/148814726>

Недвижимость в Электростали > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Электростали > улица Горького

Новый поиск



здание

Московская область, Электросталь городской округ,
Электросталь, ул. Горького, 38 [Показать на карте](#)

24 000 000 руб.

14 432 руб. за м², продажа

Продать быстрее

Просмотров: всего 35, за сегодня 1

 Выделение

 Премиум

сегодня, 02:30

О здании

Тип здания: административное здание

Общая площадь: 1 663 м²

Этажей в здании: 4

Высота потолков: 3 м

Участок: в собственности

Категория: действующий

СРОЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!! Продается четырех этажное здание с хорошим ремонтом. Своя парковка.

ID:9658114

НЕТ ФОТО

elektrostal.cian.ru/sale/commercial/148814726/

СРОЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!! Продается четырех этажное здание с хорошим ремонтом. Своя парковка.

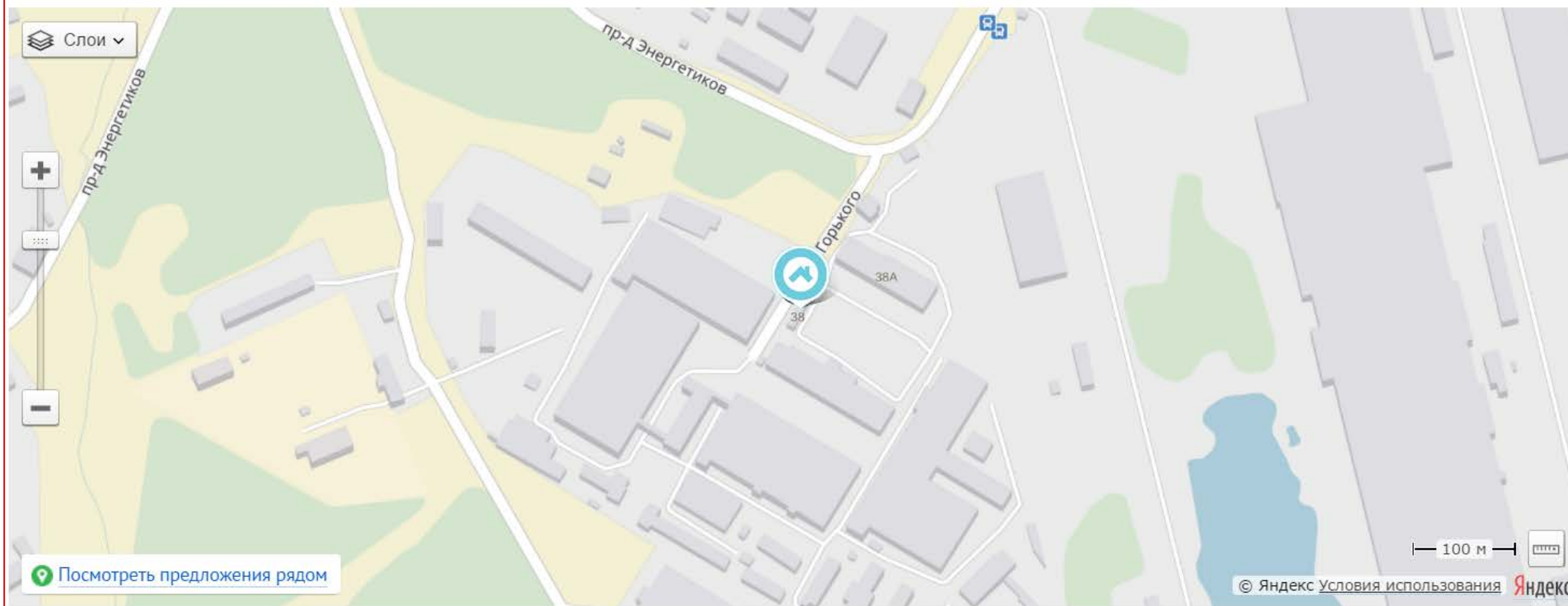


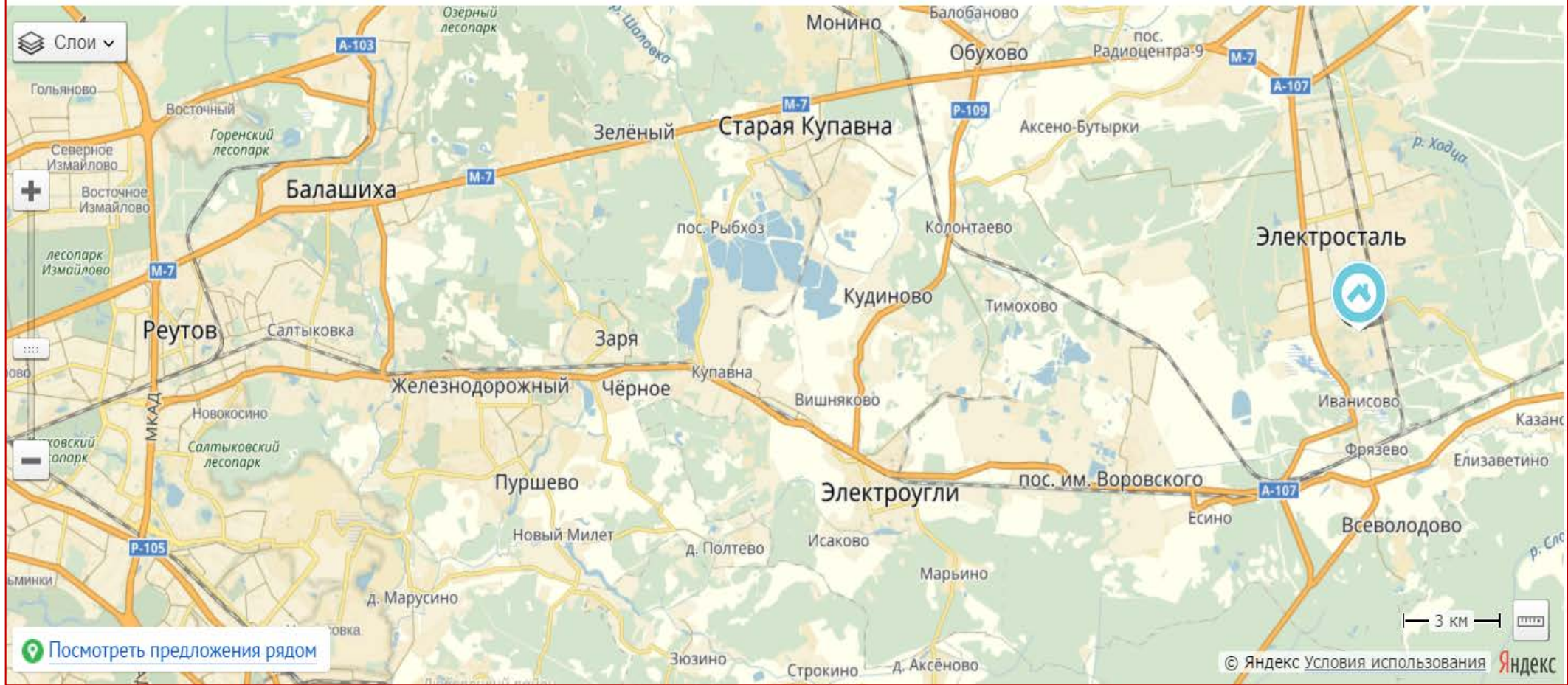
ID:9658114

+7 985 276-99-99

elektrostal.cian.ru/sale/commercial/148814726/


КАРТА **ПОХОЖИЕ РЯДОМ**





Слои



 [Посмотреть предложения рядом](#)

3 км

<https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/148814726>

СРОЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!! Продается четырехэтажное здание с хорошим ремонтом. Своя парковка.

Надежный | <https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/148814726/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Электростали > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Электростали > улица Горького Новый поиск

здание Продать быстрее Просмотров: всего 196, за сегодня 3 Выделение **Премиум** вчера, 14:41

Московская область, Электросталь городской округ,
Электросталь, ул. Горького, 38 [Показать на карте](#)

23 000 000 руб.
13 831 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 276-99-99 , +7 985 342-98-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 663 м ²
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	3 м
Участок:	в собственности

Вчера, означает, 25-го января 2017 года, в 14.41, было размещено это (новое) объявление о продаже. По сравнению с предыдущим, **на декабрь 2016 года** (смотри выше), это предложение «подешевело» на 1 млн.руб. **ОДНАКО** даже после «уценки» Собственники совершенно не представляют себе уровня несоответствия **ЦЕНЫ** их предложения («ценовой хотелки») и потенциальной рыночной ценности **ИХ ОБЪЕКТА** с точки зрения этого самого **РЫНКА...**

Согласование «между собой» полученных значений стоимостей «по доходам» и «по продажам»

Предоставляется Заказчику для понимания общей методологии (мотивации) ценовой проблематики

В любом предстоящем гипотетическом инвестиционном «проекте» по продаже/покупке доходного движимого или недвижимого имущества, может быть **только один критерий целесообразности** – это положительное значение NPV (чистой приведённой стоимости «проекта»), что для потенциального Покупателя любой доходной собственности означает положительное значение чистой приведённой стоимости **ДОХОДНОЙ СДЕЛКИ**.

Формула NPV чрезвычайно проста:

$$\text{NPV} = \text{Доходы} - \text{Затраты, направленные на получение этих доходов}$$

За доходы, как известно, «отвечает» доходные методы стоимостного оценивания. Иными словами, применив доходный подход к оценке доходного имущества, мы, тем самым, моделируем **уменьшаемое** в приведённой выше формуле, а цена приобретения потенциальным Инвестором (гипотетическим Покупателем) этого имущества – это **вычитаемое** в приведённой формуле.

Для нашего, конкретного, оцениваемого случая, Затраты потенциального Инвестора на покупку доходного объекта, то есть, стоимость «по продажам», оказались равными **23 000 000 рублей**, а текущая стоимость всех прогнозных выгод от владения указанным объектом, то есть, стоимость «по доходам» – равной (округлённо) **17 000 000 рублей**.

Подставляем эти **фактические** цифры в «формулу целесообразности» гипотетической инвестиционной сделки, получаем:

$$\text{NPV}_{\text{сделки}} = 17\,000\,000 - 23\,000\,000 = \text{минус } 6\,000\,000 \text{ рублей,}$$

что следует трактовать как заведомый убыток ещё на этапе сделки.

Иными словами, Вы ещё ничего и не начали «доходно эксплуатировать», а уже, в день сделки, получили убыток...

ИТОГОВЫЙ ВЫВОД:

Иные стоимости, **кроме стоимости «по доходам»**, а, следовательно, и иные методы в рамках иных подходов, для цели инвестиционной сделки, то есть, **при оценке доходной собственности**, не должны интересовать никого: ни Инвестора, ни Текущего Владельца, ни, соответственно, Оценщика. В противном случае, и Инвестор, и Текущий Владелец, и Оценщик, грубо нарушают **фундаментальное определение экономики** – определение рыночной стоимости, а, через это нарушение, грубо нарушают **фундаментальный рыночный ПРИНЦИП**, который сформулирует даже двоечник регионального экономического ВУЗа – **принцип экономической выгоды предпринимательской деятельности - «получение ПРИБЫЛИ»**.

В определении рыночной стоимости он звучит следующим образом: «...когда стороны сделки действуют **разумно...**»

Далее, без комментариев...

Выписка из Федерального закона
от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ
"Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
(в редакции от 27.07.2006 № 157-ФЗ):

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности:

Субъектами оценочной деятельности признаются **физические лица**, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь **частной практикой**, а также на основании трудового договора **между оценщиком** и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

Статья 15. Обязанности оценщика:

Оценщик обязан:

- **быть членом** одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- ...представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- ...представлять **по требованию заказчика** страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- ...по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Необходимые разъяснения по изменениям в законодательстве по оценке сделаны;
все необходимые сведения Заказчику предоставлены
на этапе преддоговорных отношений.

ВНИМАНИЕ: С 01 января 2008 года рынок оценочных услуг в России перешёл из стадии государственного регулирования (лицензирование отменено) в стадию саморегулирования – членство в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)

НИЖЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ:

- **КОПИЯ ОСНОВНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ДОКУМЕНТА ОЦЕНЩИКА – СВИДЕТЕЛЬСТВА О ЧЛЕНСТВЕ В СРО ОЦЕНЩИКОВ, С НОМЕРОМ РЕЕСТРА ЭТОЙ ОРГАНИЗАЦИИ,**
- **КОПИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
- **А ТАКЖЕ КОПИЯ ЛИЦЕНЗИИ, ПОДТВЕРЖДАЮЩЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНУЮ КВАЛИФИКАЦИЮ СПЕЦИАЛИСТА В ОБЛАСТИ СБОРА И АНАЛИЗА ИНФОРМАЦИИ**

- **КОПИИ РЕТРО СЕРТИФИКАТОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ И СРОКА В ПРОФЕССИИ (С 1995 ГОДА)**

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-020737/16

г. Москва

«05» апреля 2016 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Яковлев Владимир Иванович
Паспортные данные: 4506, 621640, ОВД Даниловский, 06.05.2004 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Ляпуновская, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный увеличением и записью в решении арбитражного суда или припиской Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
6.1. С «03» мая 2016 года по «02» мая 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, за исключением Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:**
9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300,000 (Триста тысяч)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100,000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:**
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
11.1. Рублей **1,400 (Одна тысяча четыреста)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выданным счетом в срок по **03.05.2016 г.**
При наступлении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
№ 31
Для страховых договоров
ИНГОССТРАХ
Ingostrakh
От Страховщика: *Александр Александрович*
(Подпись)
Иванович
(Подпись)
Доверенности № 4729885-3/15 от 18.11.2015 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Яковлев Владимир Иванович
От Страхователя: *Владимир Иванович*
(Подпись)
Иванович
(Подпись)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Яковлев Владимир Иванович

Паспорт выдан: Отделом внутренних дел «Даниловский» города Москвы

Зарегистрирован: Москва, Восточная ул., д.2, корп.3, кв.50

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 495
Дата выдачи: **09 июня 2012 г.**

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

"Деловой Союз Оценщиков"
МОСКВА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064474

Настоящий диплом выдан

Владимиру Ивановичу Яковлеву

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 19 апреля 1999 г. по 09 сентября 2000

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте переподготовки и повышения квалификации кадров по направлению «Специализация профессионального образования»

по специальности «Судья» при Федеральном институте переподготовки и повышения квалификации кадров по направлению «Специализация профессионального образования»

«Федеральное агентство по образованию»

Государственная аттестационная комиссия решением от 09 октября 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации) Яковлева

(фамилия, имя, отчество)

Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере судьи

судимости предприятий (бизнеса)

(наименование)



Председатель государственной аттестационной комиссии

Регистратор

(подпись)

Город Москва

ЛПО Гознак, 1996. Зет. 36-3774.

ДИПЛОМ

ЗВ № 677077

Настоящий диплом выдан Яковлеву

Владимиру Ивановичу

в том, что он(а) в 19 96 году поступил

в Московский ордена Ленина и ордена Ветеранской Революции энергетический институт и в 89 году окончил полный курс каданского института

по специальности «Электротехническое аппаратное»

Решением Государственной экзаменационной комиссии от 10 февраля 19 88 г.

Яковлеву В.И.

присвоена квалификация инженера-электротехника

Председатель Государственной экзаменационной комиссии

Регистратор

Секретарь

М. П.

Город Москва, 10 февраля 19 88 г.

Регистрационный № 98444

Московская типография Гознака, 1980.

ГУ МВД РОССИИ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ

(наименование лицензирующего органа)

ЛИЦЕНЗИЯ

ЧД № 002009

№ 9307

от « 21 » ноября 2012 г.

на осуществление частной детективной (сыскной) деятельности

Настоящая лицензия предоставляется:

Яковлев Владимир Иванович

(наименование лицензиата)

Основной государственный регистрационный номер лица о государственной регистрации индивидуального предпринимателя 304770000237258

Идентификационный номер налогоплательщика 772504747871

Настоящая лицензия предоставляется сроком до « 21 » ноября 2017 г.

на основании решения лицензирующего органа от « 21 » ноября 2012 г. № 9307

Заместитель начальника отдела

ГУ МВД России по г. Москве

(подпись, наименование лица)

ИМН А

В.А. Козлов

(Ф.И.О.)

Действие настоящей лицензии прекращается до « » 20 г.

на основании решения лицензирующего органа от « » 20 г. №

(наименование лицензиата)

(Ф.И.О.)



Орган сертификации персонала «СертиНК»
при МГТУ им. Н.Э. Баумана

Аккредитован

Германской головной организацией по аккредитации
(Trägergemeinschaft für Akkreditierung)
в соответствии с ISO/IEC 17024



СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОСТИ

Яковлев Владимир Иванович

успешно сдал(а) квалификационный экзамен в Экзаменационном центре
"Европейский институт сертификации" в соответствии с Руководством
по качеству органа сертификации персонала «СертиНК» и требованиями
системы «Approved by TEGoVA» Европейской группы ассоциаций
оценщиков (TEGoVA).

Настоящий сертификат подтверждает компетентность его владельца в
области оценки рыночной стоимости недвижимости согласно
Европейским стандартам оценки.

Неотъемлемой составной частью настоящего сертификата является
декларация сертифицированного оценщика.

Директор ОС «СертиНК»

Руководитель
Экзаменационного центра

Регистрационный № 0039/0Н-2005

Выдан « 31 » ОКТЯБРЯ 2009г.

Действителен до « 31 » ОКТЯБРЯ 2010г.





РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

ВЫДАН ДЕЙСТВИТЕЛЬНОМУ ЧЛЕНУ РОО

Яковлеву Владимиру Ивановичу

В ТОМ, ЧТО ЕМУ В СООТВЕТСТВИИ С "ПОЛОЖЕНИЕМ ОБ УРОВНЯХ КВАЛИФИКАЦИИ ЧЛЕНОВ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ И ОБ АТТЕСТАЦИОННОЙ КОМИССИИ РОО", ПО РЕШЕНИЮ АТТЕСТАЦИОННОЙ КОМИССИИ ОТ 24 СЕНТЯБРЯ 1996 ГОДА ПРИСВОЕНА ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ:

**СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ ОЦЕНЩИК
НЕДВИЖИМОСТИ**

Данный Аттестат является собственностью РОО и должен быть возвращен в случае прекращения членства

Аттестат № 20
Выдан 24 сентября 1996 г.



Президент РОО
И.Л.Артемков



Данный сертификат действителен только при предъявлении сертификационной карточки.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Настоящим подтверждается, что по результатам экспертизы и сертификации работ, проводимых НП РКО на основании «Положения об экспертизе и сертификации работ членов НП РКО», Предпринимателю без образования юридического лица

Яковлеву Владимиру Ивановичу

присваивается квалификация

«ЭКСПЕРТ - ОЦЕНЩИК»

Основание: Решение Экспертного совета НП РКО (Протокол №040218 от 18.02.2004 г.), утвержденное Решением Правления НП РКО (Протокол №13 от 19.02.2004 г.)

Председатель
НП «Российская коллегия оценщиков»



Регистрационный номер №062 от 19 февраля 2004 года

В.В. Крутников

Срок действия свидетельства до 19 февраля 2007 года

**ОЦЕНКА ВЫПОЛНЕНА В СООТВЕТСТВИИ
С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИИ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ,
ПРАКТИКОЙ РОССИЙСКОГО СООБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ, А ТАКЖЕ ОСНОВНЫМИ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИМИ
ПОЛОЖЕНИЯМИ ЕВРОПЕЙСКИХ И МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ И ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ**

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан, но может, приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете или приложениях к нему указываются источники информации.
6. Если впоследствии будет установлено, что на объекте недвижимости или на любой соседней земле загрязнение существует, или что недвижимость использовалась или используется с загрязнением окружающей среды, то это может уменьшить стоимость, указанную в отчете. Для целей настоящей оценки мы исходим из допущений об отсутствии загрязнений или о несущественном влиянии издержек по устранению влияния загрязнений на стоимость.
7. Мнение оценщика относительно рыночной или иной стоимости объекта оценки действительно только на дату 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 или иную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ (ЗАЯВЛЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ)

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что:

- ◆ изложенные в настоящем отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- ◆ сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- ◆ мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем, какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета ни в настоящее время, ни в течение последних 24 месяцев, а также к заинтересованным, или имеющим к нему отношение Сторонам в течение последних 24 месяцев;
- ◆ наше вознаграждение не связано: с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента (с достижением заранее оговоренного результата) или с последующими событиями, связанными с оцениваемой стоимостью;
- ◆ ни одно лицо, кроме нас, не оказывало профессионального содействия в оценке, кроме опосредованного влияния на наши выводы результатов консультаций у специалистов по областям знаний;
- ◆ наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен, в соответствии с законодательством России об оценочной деятельности, а также Европейскими и Международными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- ◆ использование данного отчета регулируется требованиями законодательства России и Российского общества оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными на то представителями уполномоченного государственного органа или профессионального сообщества;
- ◆ расчетная стоимость признается нами действительной по состоянию на указанную дату оценки, с указанным периодом актуальности и нашим прогнозом относительно сроков возможной сделки.

Яковлев Владимир Иванович

(без собственноручной подписи профессиональных оценщиков недействительно)

- ⇒ Оценщик Первой категории (**20 лет профессиональной оценочной практики**),
- ⇒ Диплом ИП № 064474, Институт переподготовки кадров по финансово-банковским
- ⇒ специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ, регистрационный № 270/2000,
- ⇒ Свидетельства о повышении квалификации в НОУ ИПО (г. Москва), рег. №№ 262/2003 и 0322/2006,
- ⇒ Полис страхования ответственности оценщика в Страховом акционерном обществе "ИНГОССТРАХ",
- ⇒ Член **НП «ДСО»**, реестровый № 495 от 09.06.2012 года.