ОТЧЕТ № 1617

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 295,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 16.

Дата оценки: 17 ноября 2017 г.

Дата составления отчета: 13 декабря 2017 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «МЕНА» (ООО «МЕНА»)

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор» (ООО «Бизнес Вектор»)

Москва, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ. 6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 6
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. 8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ. 12
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 12
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. 13
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА. 13
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ. 16
2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ. 16
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ 22
2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ 22
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ). 23
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 23
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ. 23
3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 26
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 27
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. 29
4.1. ОБЗОР РЫНКА 29
4.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 32
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ 36
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ. 49
5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ. 50
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 51
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. 59
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. 60
8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 61

Оценочная компания
Бизнес Вектор

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

13 декабря 2017 г.
ООО «МЕНА»
125422, г. Москва,
ул. Тимирязевская, д. 16

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 295,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 16.

Отчет подготовлен для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с договором об оценке № 154-2017 от 17 ноября 2017 г. (далее «Договор») специалистом ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 295,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 16.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на –17 ноября 2017г.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком были применены следующие общепринятые подходы, учитывающие характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Сравнительный подход, метод анализа продаж.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 17 ноября 2017 года рыночная стоимость составила:

Объект	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, общей площадью: 295,1 кв.м., кадастровый номер: 77:09:0003005:3892, адрес объекта: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 16.	53 320 497

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной Оценщиком в процессе работы над проектом.

С уважением,

Павел Швец,
генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	Нежилое помещение, общей площадью: 295,1 кв. м., кадастровый номер: 77:09:0003005:3892, адрес объекта: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 16. Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Свидетельство о государственной регистрации права № 77 АВ 836 370 от 24.06.05 г. Поэтажный план помещения; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.10.2017 г.; Инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.11.2017 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Учитываемые права – собственность Ограничения и обременения на права собственности на объект оценки – аренда, ипотека.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	17 ноября 2017г.
Срок экспозиции объекта оценки	Данные у Заказчика отсутствуют
Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов	Нет информации
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав

	оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав. 6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе. 8. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества. 9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого имущества, указанной в отчете об оценке. 10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах

	отчета об оценке. 11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой». 12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер. 13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия. 14. Объекты оценки принимаются к расчётам, как условно свободные от обременений. Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью: 295,1 кв.м., кадастровый номер: 77:09:0003005:3892, адрес объекта: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 16. Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 154-2017 от 17 ноября 2017 г.
Номер отчета	1617
Дата составления отчета	13 декабря 2017 г.
Дата инспектирования объекта оценки	17 ноября 2017 г.
Срок проведения оценки	17 ноября 2017 г. – 13 декабря 2017 г.
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки помещение используется в качестве торгового помещения.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей без НДС	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	53 320 497
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей без НДС	53 320 497	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре. В соответствии с пунктом 3 ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. «…комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия, иного имущества должника на основании ***рыночной стоимости*** такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке». Требования Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» предусматривают определять ликвидационную стоимость в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве. Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Таким образом, вынужденный характер сделки не является достаточным критерием для применения ликвидационной скидки в случае, когда срок экспозиции объекта оценки, не меньше типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.	

	Если говорить о конкурсном производстве, то учитывать поправку на сокращенный срок экспозиции при определении стоимости объекта в общем случае не требуется, поскольку сроки конкурсного производства, как правило, для большей части оцениваемых объектов превышают срок действия отчета об оценке (6 месяцев). Реализация объекта по ликвидационной стоимости, определяемой как доля от рыночной, в общем случае противоречит законодательству «О несостоятельности (банкротстве)» и целям конкурсного производства. Основной целью конкурсного управления является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.). В этом случае, соблюдение требований ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. и Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» выполняется, когда ликвидационная стоимость равна рыночной. В рамках данной оценки, ввиду отсутствия установленного факта об отчуждении объекта оценки за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, значение рыночной и ликвидационной стоимости будут идентичны. Все расчеты, представленные далее в данном отчете по определению рыночной стоимости, справедливы для ликвидационной стоимости и отдельно для данного вида стоимости не приводятся. Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «МЕНА» (ООО «МЕНА») Адрес: 125422, город Москва, Тимирязевская улица, 16 ОГРН 1037700036835, дата внесения записи о государственной регистрации 20.01.2003г.
Оценщик	Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер

	в едином государственном реестре 0005). Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.). Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор страхования № 433-589-034192/17, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 31.05.2018 г. Стаж работы с 2006 г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме. Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор». ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г. Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа:127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2 Номер контактного телефона: (495)6460448 Адрес электронной почты оценщика: info@ bvector.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Страховщик – ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001079/17 сроком действия с 07.07.2017 г. по 06.07.2018 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

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

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),

- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:

- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

- Приказу Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".

- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

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

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей, отраженных в Договоре;

- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов, или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;

- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик 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. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и 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.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена

сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

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

- сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичном для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей- либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2. Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права

на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

4. Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. Дата оценки (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. Баланс бухгалтерский – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков, генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

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

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

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

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости - это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

- Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- Свидетельство о государственной регистрации права № 77 АВ 836 370 от 24.06.05 г.

- Поэтажный план помещения;

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.10.2017 г.;

- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 17.11.2017 г.

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов, представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «МЕНА» (ООО «МЕНА»)

125422, город Москва, Тимирязевская улица, 16

ОГРН 1037700036835, дата внесения записи о государственной регистрации 20.01.2003 г.

Объектом оценки является нежилое, торговое помещение.

Балансовая стоимость-33 678 417 руб.

Текущее использование объекта оценки – помещение используется в качестве торгового помещения.

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 1331 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого

имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на помещение установлено на основании Свидетельства о государственной регистрации права.

Данные об ограничениях и обременениях на права собственности – аренда, ипотека.

При оценке нежилых помещений Оценщик, исходил из предположения, что в случае совершения сделок с объектом оценки обременение в виде ипотеки и аренды может быть снято в разумные сроки. Сопутствующие расходы при этом могут быть признаны несущественными, не влияющими на стоимость объекта оценки.

Далее представлены основные характеристики оцениваемых помещений, по данным кадастрового паспорта.

Таблица 3-1 Описание объекта оценки

Основные параметры здания, в котором расположено помещение	
Адрес	г. Москва, ул. Тимирязевская, 16
Административный округ (район)	Тимирязевский район, Северный административный округ
Удаленность от станции метро	Тимирязевская (700 м.) Дмитровская (1250 м.) Фонвизинская (1700 м.)
Функциональное назначение	Жилой дом
Этажность	8
Подземная этажность	1
Общая площадь здания, м2	15 927
Техническое обеспечение объекта оценки	Электроснабжение, холодное водоснабжение, центральное отопление и ГВС от ЦТП, х/ф канализация
Год ввода в эксплуатацию	1961
Материал стен	Кирпичные
Основные параметры нежилых помещений	
Кадастровый номер	77:09:0003005:3892
Номера помещений на поэтажном плане	Антресоль 1 помещение 1 комната 1, этаж 1 помещение V комната 1-4, 4а, 4б, 4в, 5-10, 10а, 10б, 11-14
Этаж расположения помещений	1, антресоль
Функциональное назначение	Нежилое, торговое помещение

Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м.	295,1 кв.м.
Общее состояние помещений на дату оценки	рабочее
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Нет данных
Вид права	Право собственности
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права № 77 АВ 836 370 от 24.06.05 г.
Обременения	Аренда, ипотека

Источник: данные Заказчика, http://pkk5.rosreestr.ru

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной представителями Заказчика, данных сайта http://pkk5.rosreestr.ru и визуального осмотра объекта оценки.

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицу 3-1).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются функциональное устаревание (functional obsolescence) и - экономическое устаревание (economic obsolescence)

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируется в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего

данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Тимирязевском районе Северного административного округа г. Москвы.

Население района составляет 83 394 чел., площадь района – 10,43 км.

Тимирязевский район — район в Москве, расположенный в Северном административном округе, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Тимирязевский.

Первоначально Тимирязевский район Москвы был образован в 1941 году решением исполнительных комитетов московского областного и московского городского советов депутатов трудящихся от 22 мая 1941 г. № 1477/20/33 путём выделения из Октябрьского района. Этот район, занимавший обширную территорию на севере города, просуществовал до 1991 года.

Границы Тимирязевского района и внутригородского муниципального образования «Тимирязевское» располагаются по:

- Оси Большой Академической улицы;

- Осям полос отвода: Октябрьской ЖД и Малого кольца МЖД;

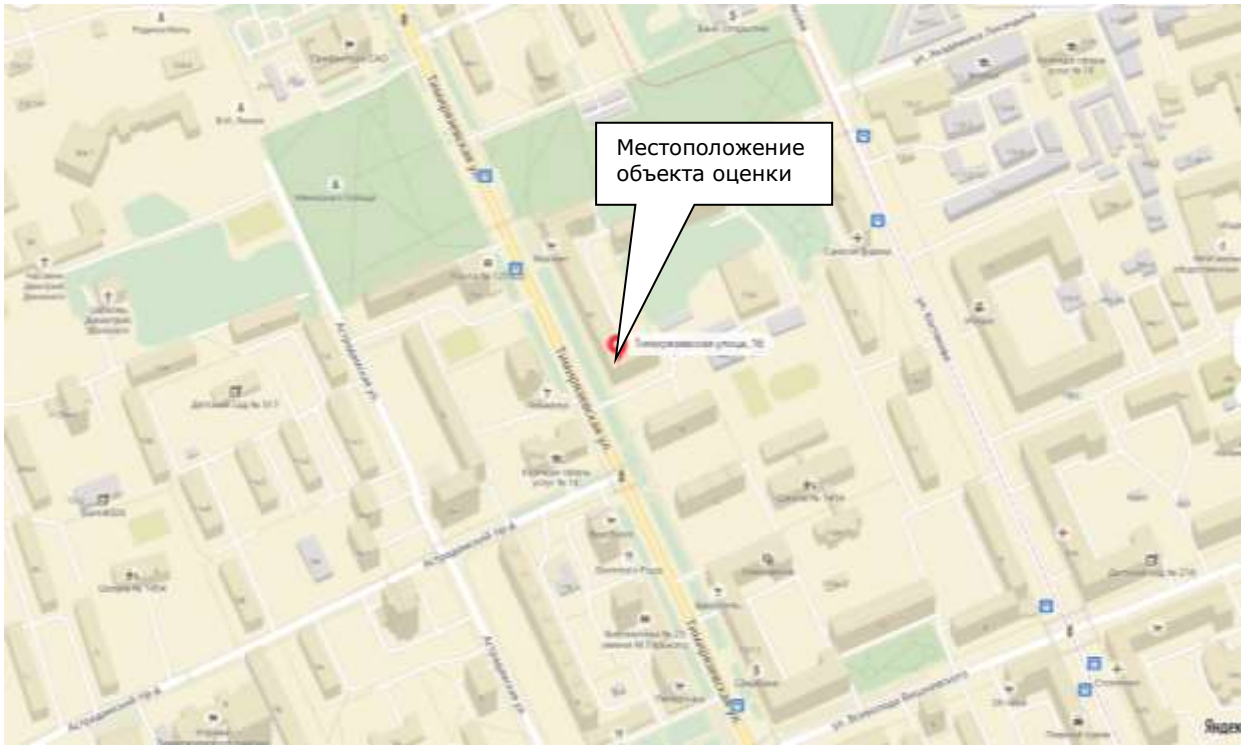
- Западной границе полосы отвода Савёловского направления МЖД;

- Южной границе полосы отвода Рижского направления МЖД до Бутырской улицы;

- Оси отвода Рижского направления МЖД от Бутырской улицы;

- Юго-западной и западной границам территории парка РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева.

Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте района.



3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 17 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков генерируемых от эксплуатации недвижимости при различных гипотетически возможных вариантах использования, предполагая, что типичное окружение здания в совокупности с планировкой здания, исключающей размещение гостиничных номеров или складских помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве торгового.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. под размещение жилого здания со встроенными торговыми помещениями, без рассмотрения других вариантов использования.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Резкое развитие рынка недвижимости с 2010 по 2012 г. после кризисных 2008-2009 г. в середине 2014 года и по настоящее время сменилось на существенное падение. Этому способствует ряд факторов, среди которых удешевление рубля и нефти, а также продолжающаяся стагнация Российской экономики. Основными причинами кризиса являются внутренние проблемы, а именно диспропорции в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций.

Существенное падение цен на нефть в конце 2014 года в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, совпало с периодом выплат Российскими компаниями по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего падения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение «Банка России» о повышении ключевой ставки. В таких условиях стоимость фондирования для всех участников рынка недвижимости резко выросла.

В краткосрочной перспективе и социально-экономическая обстановка в стране будет иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

Основная негативная тенденция заключается в возможном сокращении спроса на недвижимость в 2017 году вследствие изменения планов присутствующих в России компаний, не говоря уже о выходе новых компаний на российский рынок.

По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе, принимая во внимания ухудшение внешнеполитической обстановки, можно говорить о падении инвестиционного климата России и снижении спроса на недвижимость.

Россия отличается высокой неравномерностью экономического развития в территориальном разрезе. Эта неравномерность во многом определяется обеспеченностью природными ресурсами, исторически сложившейся инфраструктурой, природно-климатическими условиями, менталитетом населения и другими факторами объективного характера. Наряду с объективными факторами, существенное влияние на развитие субъектов РФ оказывают региональная экономическая политика и условия ведения бизнеса.

В рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов за 2016 год, составленном рейтинговым агентством «Эксперт РА», город Москва находится прогрессивной группе субъектов РФ с высоким потенциалом и умеренным риском. *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.*

Объектом оценки является торговое помещение. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки, к торговой недвижимости сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, следует определить, как рынок торговой недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

Торговые помещения	
Адрес/Район расположения: Москва, район Тимирязевский, Тимирязевская ул., 10/12 Общая площадь помещения кв.м.: 616 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1 Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: http://www.cian.ru Стоимость RUR (с НДС): 97 000 000	
Торговые помещения	
Адрес/Район расположения: Москва, ул Фонвизина,4, Бутырский Общая площадь помещения кв.м.:81,0 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1 Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.domofond.ru Стоимость RUR (с НДС): 26 000 000	

Торговые помещения	
Адрес/Район расположения: город Москва, улица Кашенкин Луг 8к2. Общая площадь помещения кв.м.: 136 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1 Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: http://www.kvmeter.ru Стоимость RUR (с НДС): 28 000 000	
Торговые помещения	
Адрес/Район расположения: Г. Москва, Улица Руставели, 1/2. Общая площадь помещения кв.м.: 264 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1 Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.domofond.ru Стоимость RUR (с НДС): 79 999 920	
Торговые помещения	
Адрес/Район расположения: Г. Москва, ул. Бутырская, д. 53 к. 1 Общая площадь помещения кв.м.: 124,4 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения:1 Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.domofond.ru Стоимость RUR (с НДС): 25 370 000	
Торговые помещения	
Адрес/Район расположения: г Москва, Милашенкова ул., 3, кор. 1 Общая площадь помещения кв.м.: 141,0 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения:1 Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.domofond.ru Стоимость RUR (с НДС): 49 000 000	

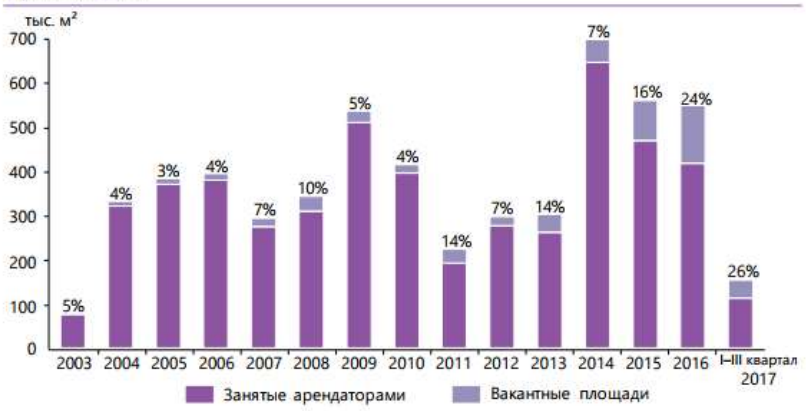
Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 25 370 000 до 97 000 000 рублей.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

Предложение

В III квартале 2017 г. на рынке Москвы было введено в эксплуатацию два торговых объекта – ТЦ «Фили Град», входящий в состав одноименного жилого комплекса (GLA – 12 тыс. м2), а также ТРЦ «Vegas Кунцево», арендопригодная площадь которого составила 119,5 тыс. м2 (GBA – почти 287 тыс. м2). Последний раз торговый центр подобного «Vegas Кунцево» масштаба открывался в Москве два с половиной года назад – в I квартале 2015 г. Это был ТРЦ Columbus, показа- тель арендопригодной площади которого составил 140 тыс. м2 . Всего за три квартала 2017 г. было введено в эксплуатацию 153,9 тыс. м2 , что является самым низким показателем за соответствующий период с 2012 г.

Объем и доля вакантных площадей в торговых объектах, открытых в разные годы

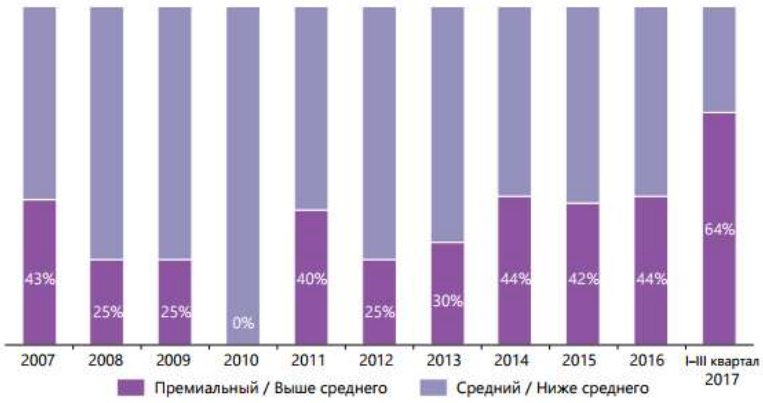


Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос

На фоне сокращения объемов ввода новых площадей пустующие помещения в торговых центрах достаточно активно заполняются арендаторами: итоговый показатель доли вакантных площадей, составивший в конце 2016 г. 12,9 %, на текущий период не превышает 8,5%.

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту



Источник: Knight Frank Research, 2017

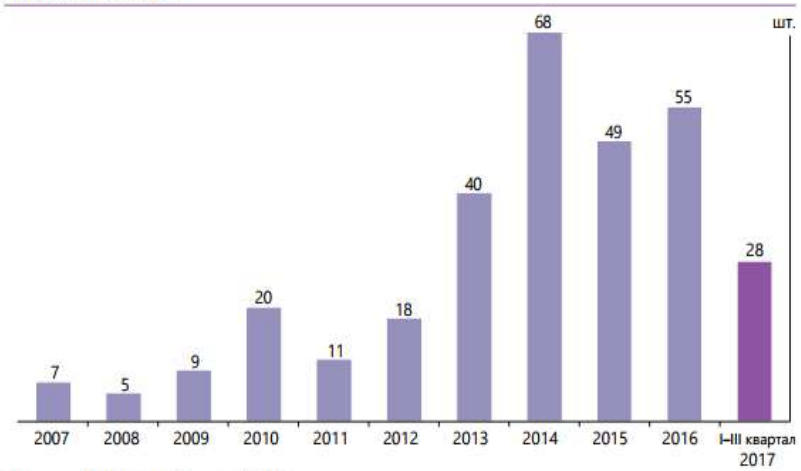
Наибольший объем пустующих помещений зафиксирован в объектах, вышедших на рынок в 2016 г.: в настоящее время здесь остается вакантным каждый четвертый квадратный метр. Напомним, что в 2016 г. были открыты такие торговые центры, как «Акварель Южная», «Бутово МОЛЛ», «Хорошо!», «Восточный ветер», «Новомосковский».

[1] https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/598/documents/ru/-iii-2017-5021.pdf

Арендная кампания в данных объектах продолжается.

Однако в целом на фоне сокращения предложения новых качественных объектов на московском рынке мы прогнозируем, что доля вакантных площадей в концептуальных объектах, введенных в эксплуатацию за прошедшие несколько лет, будет уменьшаться.

Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет



Источник: Knight Frank Research, 2017

В III квартале 2017 г. на российских рынок вышло 8 новых международных розничных операторов, что практически соответствует показателю предыдущего года за аналогичный период: тогда свои магазины и заведения открыли 10 игроков. Шесть операторов начали свое развитие с рынка столицы, два бренда – Tucano Coffee (Молдавия) и Mimioriki (Казахстан) – стартовали на региональных рынках.

Таким образом, всего за три квартала 2017 г. на российский рынок вышло 28 новых международных розничных игроков. Данный показатель на 35% ниже количества новых на российском рынке зарубежных брендов за аналогичный период 2016 г., когда свои проекты реализовали 43 ритейлера. По заявленным планам, еще около десятка сетевых международных компаний планируют реализовать свои проекты на российском рынке, что в итоге должно обеспечить показатель выхода новых брендов на уровне не самого «позитивного» с точки зрения активности 2013 г.

Примечательно, что в текущем году 64% операторов, вышедших на российский рынок, позиционируются в высоком ценовом сегменте – годом ранее их насчитывалось 44% от общего числа. Среди дебютантов можно выделить бутик нижнего белья Hanro (Швейцария), монобрендовый бутик мужской обуви Barracuda (открывшийся в ГУМе второй бренд компании FABI), первый в России монобрендовый магазин детской одежды премиального сегмента Il Gufo (ТЦ «Петровский пассаж»), а также вернувшийся на российский рынок итальянский бренд сумок и аксессуаров Mandarina Duck, флагманский бутик которого открылся в ТРЦ «Метрополис».

В III квартале 2017 г. структура распределения новых брендов по профилю совпадает с тенденциями предыдущих кварталов: практически половина (3 из 8) новых операторов относятся к сегменту «одежда/ обувь/белье», занимая как «средний», так и «выше среднего» ценовые сегменты. Таким образом, за 9 месяцев 2017 г. по количеству первых магазинов в России лидировали бренды профиля «одежда/ обувь/белье» (их доля в общем количестве новых операторов – 37,5%). За аналогичный период 2016 г. данный показатель составил 48%.

В III квартале 2017 г. ни один международный бренд не закрылся на территории России. Не наблюдается также массового ухода международных операторов за прошедшие 9 месяцев 2017 г.: о закрытии магазинов в России объявили такие игроки, как Finlayson (товары для дома, Финляндия) и Takko Fashion (универмаг, Германия).

Для сравнения: в 2016 г. с рынка ушло 5 иностранных брендов, в 2015 г. – 11 операторов, а в 2014 г. – 12 зарубежных розничных компаний.

Прогноз

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в IV квартале 2017 г. на столичном рынке будет введено еще около 123 тыс. м2 торговых площадей. Одна треть планируемого объема приходится на ТРЦ «Видное парк», и при этом мы прогнозируем, что показатель доли вакантных площадей продолжит снижение. Также высокий спрос со стороны арендаторов и снижающаяся ключевая ставка стимулируют банки активнее инвестировать и позволяют девелоперам возобновлять проекты. Таким образом, благодаря позитивной экономической динамике мы ожидаем активизации девелоперского рынка в конце 2018-2019 гг.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.[2]

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице 4-1

Таблица 4-1. Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

№ п/п	Наименование / Класс	Торгово-сервисная			
		A	B	C	D
1	Права на земельный участок				
1.1	Право собственности	C	C	C	C
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-C	-C	-C	-C
	свыше 10 лет	-B	-B	-B	-B
2	Местоположение				
2.1	Престижность	C	C	B	B
2.2	Исторический центр города	C	C	C	B
2.3	Экологическая безопасность	B	B	B	B
2.4	Экологические риски	-B	-B	-B	-B
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	B	B	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	C	C	B	B
2.10	Промышленная зона	-B	-B	O	O
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	B	B	B	B
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	B	B
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда	-	-B	-B	-B
4.2	Ограничение в пользовании	-B	-B	-B	-B
4.3	Градостроительные ограничения по высоте		-B	-B	-B
5	Наличие промстоков				
6	Формат	B	B	B	-
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-B	-B	-B	-B
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	B	B	B	B
8	Форма земельного участка				

[2] Требование п. 11г ФСО №7

8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О	О
8.3	Неправильная	О	О	О	О
9	Выход на «красную» линию	С	С	В	В
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	В	В	В
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	-В	-В	О	О
11	Архитектурно — планировочное решение	В	О	О	О
12	Износы улучшений	-В	-В	-В	-В
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В
13.2	Отделка среднего класса (В,С)	-В	О	О	В
13.3	Отделка пониженного класса (С,Д)	-С	-С	О	О
14	Благоустройство территории	В	В	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-В	-В	-В	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	О	В
18	Функциональные ограничения улучшений	-	-	-В	-В

Примечание: Диапазоны значений ценообразующих факторов (Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]

-/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]

-/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

Общая информация

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г.

В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г. В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв 2017 г.

Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Производственная активность

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,5	7,0	7,6	8,1	6,6	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,3	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7	-1,0	-0,8
Промышленное производство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	**2,0**	**3,8**	**3,5**	**5,6**	**2,3**	**0,1**	**1,3**	**-0,8**	**2,4**
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,1	1,5	1,4	-	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	-	-	-0,5	1,6	0,8	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,0	1,7	0,7	-	-	-	-
Добыча полезных ископаемых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	0,9	1,2	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,1	2,7	1,9	-	-	-	-
Обрабатывающие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,8	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,9	2,3	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,5	2,8	2,4	-	-	-	-
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-4,8	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,3	0,0	-0,9	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-2,0	-2,4	-3,3	-	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

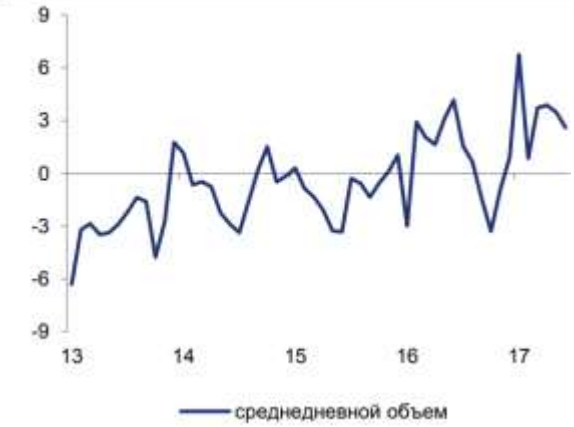
Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая. Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г).

Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°С) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой. Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор – рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года)

Рис. 1. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов

Рис. 2. Погрузки грузов на ж/д транспорте



Промышленность

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце. Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Рис. 3. Динамика промышленности

Рис. 4. Драйверы роста в обрабатывающей промышленности

Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.). Так же сохраняются двухзначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г).

Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г)), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на

8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе.

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	**1,2**	**3,0**	**2,9**	**5,7**	**0,6**	**-0,7**	**0,5**
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-3,6	0,8	-1,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,6	1,3	0,9	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,3	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	2,4	-1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	6,3	6,8	6,0	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,9	0,3	-1,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,0	3,0	3,6	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,1	-1,1	1,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,4	-0,1	-0,6	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	1,8	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	7,2	7,4	6,8	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-2,9	5,3	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,3	2,7	1,8	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,9	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	0,3	-0,7	3,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-4,9	-5,6	-6,8	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,5	7,6	-6,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,8	-1,1	-4,8	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,0	-2,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-0,3	1,5	1,1	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г). Металлургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Металлургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В

июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.).

В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно). Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

Потребительский спрос

Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае.

Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года.

Рис. 5. Восстановление потребительского спроса происходит в основном за счет непродовольственных товаров

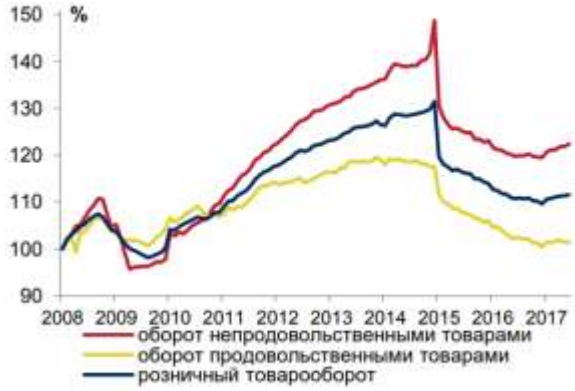
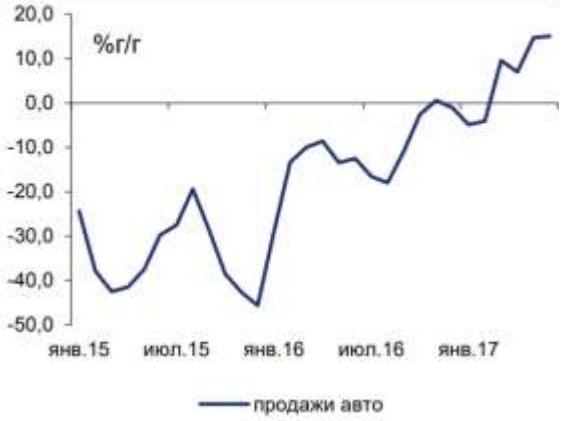


Рис. 6. Продажи легковых автомобилей продолжают расти двузначными темпами



Источник: Росстат, отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет-запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. в Картине экономике за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае.

	6 мес'17	II кв'17	Июн'17	Май'17	Апр'17	I кв'17	2016
Реальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	2,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,9/ 04	0,6/ -0,3	3,4/ 0,6	-	-
Номинальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,4	7,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	3,5/ 0,9	1,0/ 0,1	3,7/ 1,0	-	-
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	10,3/ -0,6	-4,5/ 2,9	2,1/ -2,8	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,1	-2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	1,1/ 0,2	1,8/ 0,1	-1,3/ 0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,3/ -0,1	1,7/ -0,3	-1,6/ 0,1	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-,03	-4,2
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,5/ 0,5	1,9/ 0,1	-1,1/ 0,5	-	-
Платные услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-1,0	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,7/ -0,8	-0,5/ 0,3	-1,6/ -0,1	-	-

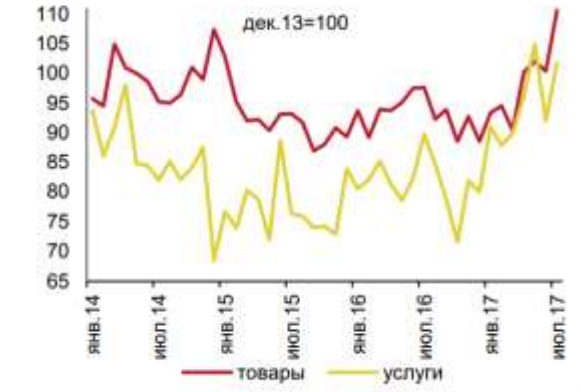
[1] с исключением единовременной выплаты

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

Рис. 7. Потребительская активность достигла максимума в июле

Рис. 8. Динамика интернет запросов потребительских товаров и услуг



Источник: расчеты Минэкономразвития России

Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

Рис. 9. Восстановление спроса происходит на фоне позитивной динамики кредитования населения

Рис. 10. Кредитная нагрузка домохозяйств

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях близких к дефициту. Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост – 7,0% г/г), в июне, по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост – 7,4% г/г). За первое полугодие текущего года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период – 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности. Безработица продолжает

находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май, составило 5,3% SA от численности рабочей силы. При этом численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

	6 мес.	II кв.	Июнь'17	Май'17	Апр'17	I кв.	2016
Численность рабочей силы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-1,2	-0,9	-0,7	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	-	-	75,8	75,9	76,2	-	
Численность занятых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-0,5	-0,8	-0,5	-0,1	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	-	-	71,8	71,7	72,2	-	
Общая численность безработных							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,4	-8,9	-7,9	-8,3	-10,4	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	-	-	4,0	4,0	3,9	-	
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15-72/SA	65,1/-	65,3/-	65,5/65,2	65,2/65,2	65,1/65,5	64,9/-	65,7/-
Уровень безработицы							
в % к рабочей силе /SA	5,4/5,2	5,2/5,3	5,1/5,3	5,2/5,3	5,3/5,2	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Продолжились положительные тенденции в годовой динамике реальных располагаемых доходов, которые в июне не продемонстрировали сокращения, сохранившись на уровне июня прошлого года. За 6 месяцев доходы в отрицательной зоне – снижение на 1,4% г/г. Реальные располагаемые доходы с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

	6 мес	II кв.	июнь	май	апр	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года						**2,3**	**-0,9**	**-1,3**	**0,5**	**-1,5**
с устранением сезонности, % м/м						1,2		0,1	0,1	-0,2
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,2	5,3	3,8	0,4	-4,3	-4,3	-2,0	-3,6	-8,3
с устранением сезонности, % м/м		2,1	0,4	1,0	1,1	0,5		0,2	0,9	-3,4
Производство инвестиционных товаров[1]										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	5,6	6,7	9,6	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5
с устранением сезонности, % м/м		2,8	0,3	6,6	-3,9	0,6		0,7	1,3	-1,7
Импорт инвестиционных товаров[2]										
в % к соотв. периоду предыдущего года				42,4	23,1	6,6	5,5	7,1	1,3	5,0
с устранением сезонности, % м/м				7,2	0,4	1,5		4,0	4,7	0,8
Грузоперевозки инвестиционных товаров[3]										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,1	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2
с устранением сезонности, % м/м		-2,7	-2,7	-3,2	-1,3	8,5		-9,2	-2,3	0,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инвестиционная деятельность

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая). На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2кв2017 может составить 5-6% г/г.

	5 мес.	май	апр	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.
Импорт инвестиционных товаров									
в % к соотв. периоду предыдущего года	**16,7**	**42,4**	**23,1**	**6,6**	**5,5**	**7,1**	**1,3**	**5,0**	**9,5**
с устранением сезонности, % м/м		*7,2*	*0,4*	*1,5*		*4,0*	*4,7*	*0,8*	*-4,6*
Вычислительные машины и их блоки	15,9	46,5	8,2	10,5	-0,5	-7,3	-2,7	-4,9	22,4
Плиты, листы, пленка из полимерных материалов	7,1	8,9	6,7	6,6	6,4	14,9	2,6	5,2	1,7
Арматура для трубопроводов, котлов, резервуаров	15,1	26,2	8,6	13,3	7,5	11,5	9,6	4,1	3,4
Автомобили для перевозки грузов	33,6	31,0	9,1	49,2	-10,0	-16,2	7,9	19,5	-39,1
Электрогенераторные установки	19,7	46,4	39,4	7,2	-2,3	8,9	26,7	-15,8	-18,5
Оборудование и инструменты, применяемые в медицине, хирургии	8,4	48,5	-4,6	0,7	-14,4	-20,7	-26,4	-0,4	-1,9
Лифты, эскалаторы, конвейеры	-91,1	-56,1	-97,8	-80,7	в 20 р.	в 12 р.	в 27 р.	в 28 р.	в 9 р.
Машины и мех. приспособления, имеющие индивидуальные функции	12,4	35,4	-1,7	10,2	8,0	3,1	10,3	21,0	-1,7

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Четвертый месяц подряд увеличивается производство инвестиционных товаров: в мае прирост составил 6,7% г/г, с устранением сезонности 0,3% м/м. Основной положительный вклад обеспечивается двухзначным ростом (шестой месяц подряд) производства цемента, извести и гипса, ускорившимся в июне до 71,1% г/г, ростом производства строительных металлических конструкций и изделий на 16,0% г/г, и резким ускорением роста производства машин специального назначения до 75,2% г/г. Негативное влияние на динамику производства инвестиционных товаров продолжает оказывать (четвертый месяц подряд) сокращение производства оборудования общего назначения (-41,7% г/г в июне). По итогам II квартала рост производства инвестиционных товаров ускорился до 5,6% г/г. В первом полугодии прирост составил 3,5% г/г.

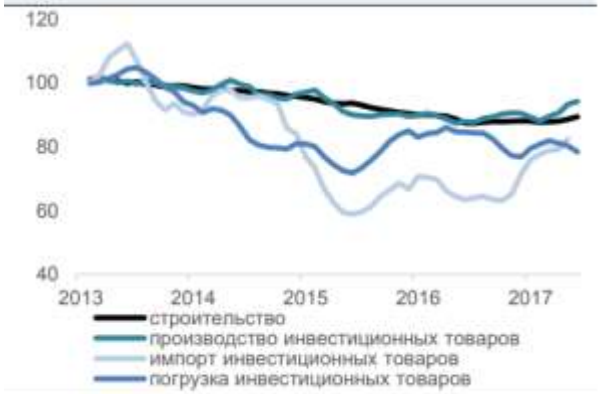
	6 мес.	II кв.	июнь	май	апр	I кв.	2016
Производство инвестиционных товаров							
в % к соотв. периоду предыдущего года	**3,5**	**5,6**	**6,7**	**9,6**	**0,3**	**0,9**	**-1,9**
с устранением сезонности, % м/м	**-**	2,8	0,3	*6,6*	*-3,9*	*0,6*	-
Стальные трубы, полые профили и фитинги	**-14,9**	7,8	3,5	12,8	0,2	-9,2	-13,1
Изделия из бетона, гипса и цемента	**2,0**	-3,5	-6,6	2,2	-6,5	-1,3	-10,5
Оборудование общего назначения	**2,7**	5,0	-41,7	-10,9	-23,8	6,8	-6,3
Железнодорожный подвижной состав	**41,6**	47,9	6,2	48,4	27,8	35,2	21,0
Строительные металлические конструкции и изделия	**1,0**	-1,1	16,0	8,2	-12,7	5,0	-3,7
Цемент, известь и гипс	**-3,2**	-2,9	71,1	-1,3	-4,1	-1,3	-11,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается

восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г). Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне.

Рис .11. Сезонно-сглаженные индексы (сглаж. 3 мес, 2013 – 100) показателей инвестиционной активности восстанавливаются



Источник: Росстат, РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12. Динамика инвест. импорта из стран дальнего зарубежья свидетельствует о продолжении роста инвестиционного импорта в июне.

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Платежный баланс

млрд. долл. США	6 мес.	II кв.	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.
Счет текущих операций	**23.0**	-0.3	23.3	68.9	0.4	10.3	2.0	12.9
% к ВВП	**3.2**	-0.1	7.0	5.1	0.1	2.7	0.7	5.1
Торговый баланс	**59.2**	24.8	34.4	148.5	18.3	27.3	22.3	22.4
% к ВВП	**8.2**	6.4	10.3	10.9	5.2	7.2	7.2	8.9
Экспорт	**165.8**	83.4	82.4	341.5	70.9	82.6	67.9	60.5
% год к году	**29.2**	22.9	36.2	-31.3	-9.9	1.8	-25.8	-32.9
% к ВВП	**22.9**	21.4	24.8	25.0	20.2	21.7	21.9	24.0
Импорт	**106.6**	58.6	48.0	193.0	52.6	55.3	45.6	38.1
% год к году	**27.4**	28.5	26.0	-37.3	5.6	8.8	-4.4	-14.7
% к ВВП	**14.7**	15.0	14.4	14.1	15.0	14.5	14.7	15.1
Баланс услуг	**-12.2**	-7.1	-5.1	-36.9	-7.2	-6.2	-6.0	-4.8
% к ВВП	**-1.7**	-1.8	-1.5	-2.7	-2.0	-1.6	-1.9	-1.9
Баланс инвестиционных доходов	**-19.9**	-16.0	-3.9	-31.5	-7.9	-8.6	-12.8	-3.2
% к ВВП	**-2.8**	-4.1	-1.2	-2.3	-2.2	-2.3	-4.1	-1.3
Баланс оплаты труда	**-1.6**	-0.9	-0.7	-5.1	-0.6	-0.8	-0.4	-0.4
% к ВВП	**-0.2**	-0.2	-0.2	-0.4	-0.2	-0.2	-0.1	-0.2
Чистый отток капитала	**-14.7**	2.8	-17.5	-19.8	-1.4	-9.8	0.1	-8.7
% к ВВП	**-2.0**	0.7	-5.3	-7.3	-0.4	-2.6	0.0	-3.5

Источник: Банк России

Во 2 кв 2017 г. сальдо счета текущих операций перешло в отрицательную область, составив -0,3 млрд. долл. США (во 2 кв 2016 г. 2,0 млрд. долл. США, в 1 кв 2017 г. 23,3 млрд. долл. США). Сокращение текущего счета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года произошло, несмотря на рост экспорта товаров на 22,9% г/г, а экспорта услуг – на 12,3% г/г.

Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненефтегазового экспорта (на 22,6% г/г). При этом как

для первой, так и для второй товарной группы такой рост был вызван в большей степени увеличением цен.

Цена на нефть марки «Юралс» в 2 кв 2017 г. была на 11,7% выше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. Среднеконтрактная цена на природный газ (по данным ФТС) в апреле-мае выросла на 18,3% г/г, на каменный уголь - на 52,4% г/г, на черные металлы – на 44,1% г/г, на листовой прокат – на 54,8% г/г, на медь – на 19,4% г/г, на алюминий – на 28,2% г/г. При этом объем поставок нефти за рубеж в апреле-мае снизился на 1,9% г/г, черных металлов – на 8,4% г/г, алюминия – на 0,9% г/г.

Экспорт меди в реальном выражении вырос незначительно – на 1,4% г/г. Среди минеральных ресурсов рост в реальном выражении наблюдался в экспорте газа (на 0,7% г/г, прежде всего в результате роста поставок газа в Европу), и угля (на 22,6% г/г, прежде всего за счет роста поставок в Китай). Таким образом, по нашим оценкам, бурный рост ненефтегазового сырьевого экспорта вряд ли может носить долгосрочно устойчивый характер главным образом в силу завершения восстановительных ценовых процессов на сырьевых рынках с одной стороны.

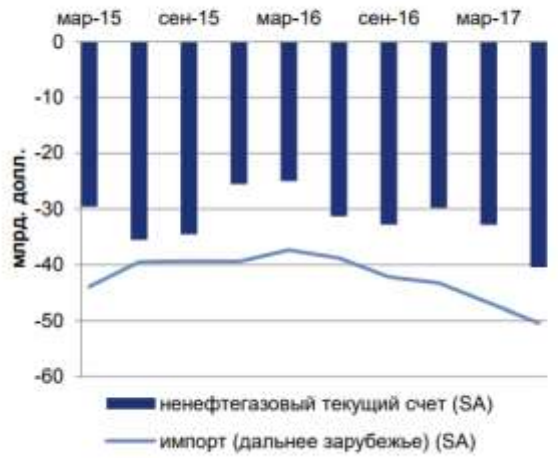
В части несырьевого экспорта продолжает уверенно расти объем вывозимой продукции химического комплекса (на 17,1% г/г в апреле-мае), а также экспорта продовольственных товаров и сырья для их производства (на 17,8% г/г в апреле-мае). Однако доля двух указанных групп товаров в стоимостном объеме экспорта по-прежнему находится в диапазоне 10-13%, и, соответственно, оказывает ограниченную поддержку совокупным темпам роста. В этих условиях сокращение текущего счета было обусловлено опережающим ростом импорта товаров и услуг.

Под воздействием происходившего в 1 полугодии 2017 г. укрепления рубля и восстановления внутреннего спроса рост импорта товаров ускорился во 2 кв 2017 г. до 28,5% г/г (после 17,5% г/г в 1кв2017 г.). При этом в условиях более быстрого восстановления внутреннего инвестиционного спроса по сравнению с потребительским, наиболее высокими темпами рос импорт продукции инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (34,5% г/г после 29,8% г/г).

Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2 кв 2017 г. после 15,1% г/г кварталом ранее), однако находится в устойчивой положительной области. Кроме того, импорт услуг по статье поездки, наиболее чувствительный к указанным выше факторам (спросу и обменному курсу), продолжает расти двузначными темпами и ускоряться (с 21,5% г/г в 1кв2017 г. до 28,7% г/г во 2кв2017 г.).

Бурный рост импорта привел к существенному ухудшению ненефтегазового дефицита текущего счета, который достиг -40,5 млрд. долл. США во 2 кв.2017 г. (с учетом коррекции на сезонность) после -32,8 млрд. долл. США кварталом ранее и -29,7 млрд. долл. США в среднем за квартал в 2016 году. Возможность накопления резервов в условиях слабо отрицательного сальдо текущего счета без существенного давления на курс рубля была обеспечена нетто-притоком капитала по финансовому счету (который полностью компенсировал отток 1кв2017 года).

Рис .13. Ухудшение ненефтегазового сальдо текущего счета происходит в результате как роста импорта товаров, так и…



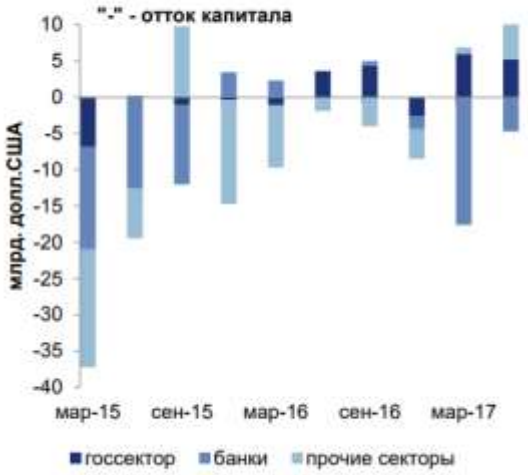
Источник: Банк России, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 14. …импорта услуг

Источник: Банк России, Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

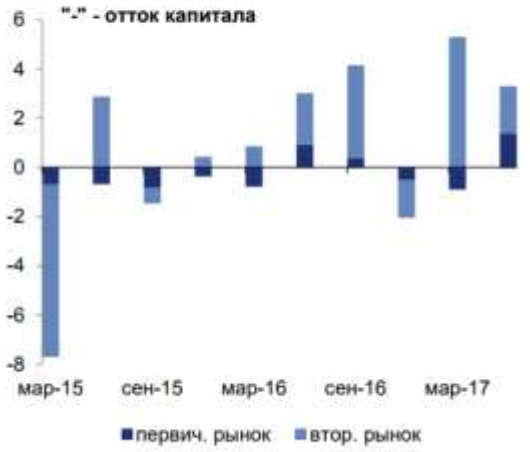
Так, во 2 кв 2017 г. объем покупок валюты Минфином России составил 2,2 млрд. долл. США (после 3,0 млрд. долл. США за 1 кв 2017 г.), задолженность кредитных организаций перед Банком России по операциям РЕПО в иностранной валюте сократилась во 2 кв. 2017 г. на 2,4 млрд. долл. США (за 1 кв 2017 г. на 6,5 млрд. долл. США). Основным драйвером притока во 2кв2017 г. (как и в 1кв2017 г.) был интерес иностранных инвесторов к государственным ценным бумагам: нетто-приток капитала в государственные ценные бумаги во 2кв2017 г. составил 3,2 млрд. долл. США (с учетом погашений) после 4,4 млрд. долл. США в 1 кв 2017 года. Компании реального сектора также остались второй квартал подряд нетто- получателями иностранного капитала (здесь основной компонентной притока стали прямые иностранные инвестиции).

Рис .15. Приток капитала формировался госсектором и прочими секторами



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 16. Иностранные инвесторы приобретали ОФЗ и еврооблигации на первичном и вторичном рынке

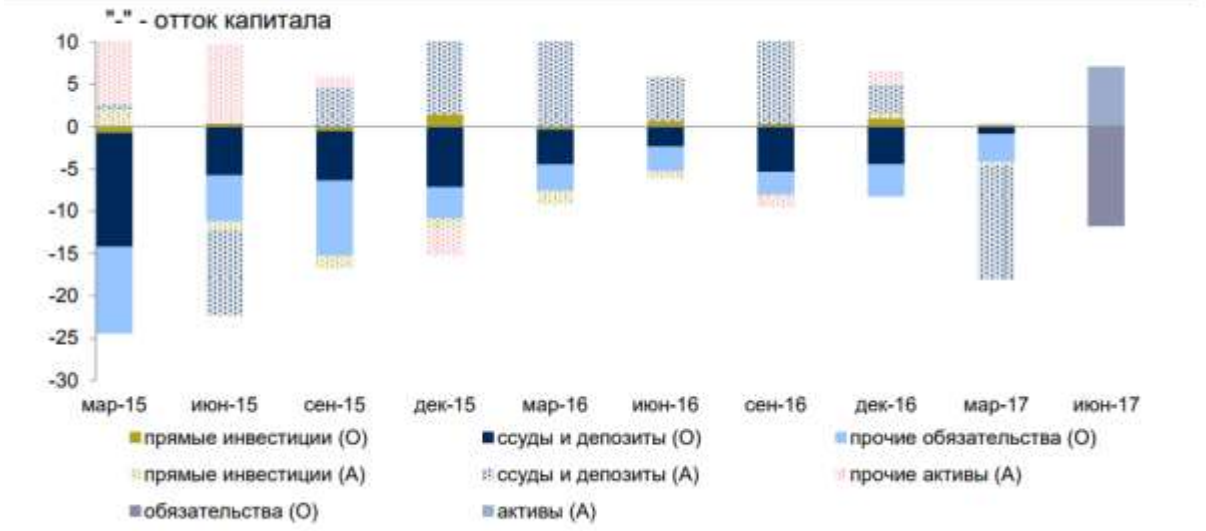


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

По банковскому сектору, как и в 1 кв 2017 г., наблюдался нетто-отток капитала. При этом устойчивой компонентой оттока по-прежнему, остается погашение банками внешнего долга. Детализированные данные за 1кв2017 г. показывают снижение на 4,2 млрд. долл. США обязательств банковского сектора (по статьям «ссуды и депозиты» и «прочие обязательства», из них – погашение внешнего долга на 0,8 млрд. долл.).

За 2 кв 2017 г. детализированная разбивка пока недоступна, но сокращение обязательств банковского сектора было еще более масштабным, чем в 1кв2017 г. (-11,7 млрд. долл. США во 2кв2017 г. после -3,9 млрд. долл. США кварталом ранее). Одновременно отток капитала по банковскому сектору в форме увеличения иностранных активов, наблюдавшийся в 1кв2017 г., сменился во 2кв2017 г. снижением иностранных активов, что, вероятно, по крайней мере отчасти обусловлено сокращением нетто-поступлений по текущему счету.

Рис .17. В 2017 г. банки продолжили погашать внешний долг, «технический» отток капитала во 2 кв. 2017 завершился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально- экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года. В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономический величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Принципы оценки рыночной стоимости

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекты оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от последнего за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц, разделения имущественных прав на объект оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Для объекта недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. В условиях экономического спада и стагнации рынка, фиксируется значительное превосходство предложения над спросом, соответственно, корректно спрогнозировать ключевые показатели, такие как процент недозагрузки, ставка капитализации, сроки стабилизации рынка, для применения доходного подхода не представляется возможным. Оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ, материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа) и имеются или могут быть определены расчетным путем данные о количественном размере износа.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24 в ФСО №7).

Рынок сопоставимых объектов недвижимости достаточно развит, в необходимом количестве присутствует информация об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, т.е. объем рыночных данных в соответствии с п. 24 в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используются там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

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

Исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж, так как рынок недвижимости на дату оценки имеет достаточную активность и оценщик в рамках исследования получил информацию по качественным и количественным характеристикам объектов предлагаемым к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

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

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

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

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

Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов, а те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^{k} w_i * c_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,

Wi – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки $(\sum_{i=1}^{k} w_i = 1)$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = Ц_i + \prod_{j=1}^{n} \Delta Ц_{ij}$$

Где:

$Ц_i$ – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta ц_{ij}$ – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При проведении оценки мы применяли следующие частные допущения, на которых основывалась оценка объектов недвижимости:

1. Отделимые улучшения (мебель, бытовая техника, предметы интерьера) не являются предметом сделок, в рамках анализа представленных в информационных источниках данных о стоимости недвижимого имущества.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Таблица 5-1 Характеристика объектов-аналогов

Объект оценки	
Адрес/Район расположения: Москва, район Тимирязевский, Тимирязевская ул.,16 Общая площадь помещения кв. м.: 295,1 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1, антресоль жилого дома Дополнительная существенная информация: нет	
Аналог №1 Торговое помещение	
Адрес/Район расположения: Москва, район Тимирязевский, Тимирязевская ул., 10/12 Общая площадь помещения кв.м.: 616 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1 жилого дома Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: http://www.cian.ru Стоимость RUR (с НДС): 97 000 000	
Аналог №2 Торговое помещение	
Адрес/Район расположения: Москва, ул Фонвизина,4, Бутырский Общая площадь помещения кв.м.:81,0 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1 жилого дома Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.domofond.ru Стоимость RUR (с НДС): 26 000 000	
Аналог №3 Торговое помещение	
Адрес/Район расположения: г. Москва, улица Кашенкин Луг 8к2. Общая площадь помещения кв.м.: 136 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1 жилого дома Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: http://www.kvmeter.ru Стоимость RUR (с НДС): 28 000 000	

Аналог №4 Торговое помещение	
Адрес/Район расположения: г. Москва, Улица Руставели, 1/2. Общая площадь помещения кв.м.: 264 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения: 1 жилого дома Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.domofond.ru Стоимость RUR (с НДС): 79 999 920	
Аналог №5 Торговое помещение	
Адрес/Район расположения: г. Москва, ул. Бутырская, д. 53 к. 1 Общая площадь помещения кв.м.: 124,4 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения:1 жилого дома Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.domofond.ru Стоимость RUR (с НДС): 25 370 000	
Аналог №6 Торговое помещение	
Адрес/Район расположения: г Москва, Милашенкова ул., 3, кор. 1 Общая площадь помещения кв.м.: 141,0 Состояние: типовой ремонт Этаж расположения:1 жилого дома Дополнительная существенная информация: нет Источник информации: https://www.domofond.ru Стоимость RUR (с НДС): 49 000 000	

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на физические характеристики улучшений (помещений)
6. Корректировка на размер помещения

Таблица 5-2 Внесение корректировок к объектам-аналогам

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена, рублей		97 000 000	26 000 000	28 000 000	79 999 920	25 370 000	49 000 000
Площадь помещений, кв. м.	295,1	616,00	81,00	136,00	264,00	124,4	141
Цена, руб. за 1 кв.м. без НДС		133 447	272 023	174 477	256 805	172 830	294 507
Корректировка на перевод цены предложения в сделку		0,889	0,889	0,889	0,889	0,889	0,889
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на размер помещения		1,06	0,85	0,91	1,00	0,91	0,91
Корректировка на физические характеристики		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, рублей за 1 кв. м. без НДС		125 753	205 555	141 150	228 300	139 817	238 253
Количество корректировок		2,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00
Вес аналога		0,164	0,164	0,164	0,182	0,164	0,164
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м., рублей без НДС	180 686						
Стоимость помещения площадью,295,1 кв.м., рублей без НДС	53 320 497						

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.[3] и составляет для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости и составляет 10,2 %,

Размер скидки на торг на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №20, 2017, / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" составляет 12%.

Размер скидки на торг принят как среднее значение, указанное в справочниках и составил 11,1%.

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на недвижимость у всех аналогов и оцениваемого объекта идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что расчетах использована актуальная информация на дату оценки (ноябрь 2017 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на размер:

Стоимость торговой недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

В качестве данных для вынесения экспертного суждения о размере корректирующего коэффициента, отражающего разницу в площади оцениваемого объекта и аналогов

[3] ISBN 978-5-9908029-6-4

использовалась данные Справочника оценщика недвижимости 2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А, таблица 38 Справочника.

Таблица 5-3 Величина корректировки на размер

Аналог									
Площадь, кв. м		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий):

Физическое состояние объекта оценки и объектов-аналогов можно охарактеризовать как хорошее.

В процессе анализа информации об объектах-аналогах Оценщик не выявил каких-либо значимых факторов, связанных с состоянием зданий и наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от здания, в котором расположенные объекты оценки.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)}\right),$$

где
D – весовой коэффициент аналога;
Q – общее количество корректировок по всем аналогам;
q – количество корректировок по данному аналогу;
n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Окончательное, итоговое суждение о величине рыночной стоимости выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого Объекта, полученного в рамках затратного подхода.

Поскольку в своих расчётах Оценщик использовал только один подход к оценке (сравнительный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки которое составило:

Таблица 7-1

Объект	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое помещение, общей площадью: 295,1 кв.м., кадастровый номер: 77:09:0003005:3892, адрес объекта: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 16.	53 320 497

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик: _____/Швец П. В./

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. Налоговый кодекс Российской Федерации.

3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 г. Москва.

5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 298 г. Москва.

6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 г. Москва.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года N 611 г. Москва

8. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.

9. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.

10. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.

11. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.

12. Р.В. Бабенко, Оценка стоимости жилой недвижимости, Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. 253 с.

13. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.

14 Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7

15. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделяхоценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15

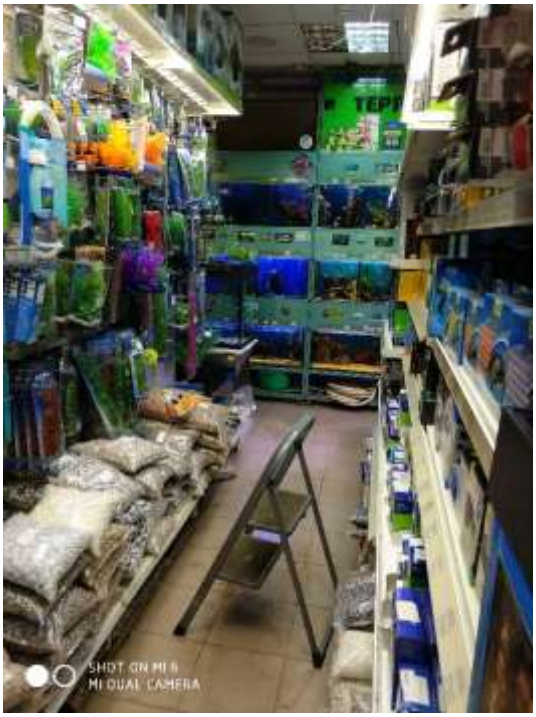
16. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. Абакан: Издательство ХГУ, 2003. С.14-18.

17. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.
www.economagic.ru.
www.arn.ru.
www.expert.ru.
www.rusmet.ru.
www.rosinvest.com.
www.etcs.com.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.


SHOT ON MI 6
MI DUAL CAMERA

SHOT ON MI 6
MI DUAL CAMERA

SHOT ON MI 6
MI DUAL CAMERA

SHOT ON MI 6
MI DUAL CAMERA

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» сентября 2016 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1376
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Швец

Павел Владиславович

ИНН 771804157857
является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

19.10.2015 № 07-06677/15

на № 1243 от 01.10.2015

Вице-президенту
Ассоциации
«Межрегиональный союз
оценщиков»

Есиной И.В.

ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606,
г. Ростов-на-Дону, 344022

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Годенко Татьяна Викторовна - Президент Партнерства
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

Т.Б. Киселева

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 100 экземплярах
экз. № 5

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ № 433-589-034192/17 от «01» июня 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Ростовская область (х. Донской), Россия

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования **№ 433-589-034192/17 от «01» июня 2017 г.** (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ (Застрахованное лицо по Договору страхования):	**Швец Павел Владиславович** **Паспортные данные:** 4502 306211, ОВД "Преображенское" Паспортный стол №2 г. Москвы, 772-127, 10.07.2002
СТРАХОВЩИК:	**СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. **Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области** Россия, 347735, Ростовская обл., х. Донской, ул. Цветной бульвар, д. 30
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных **Ассоциацией «Межрегиональный союз оценщиков»**, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С **«01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования.
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в **размере 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.**
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области
Доверенность, зарегистрированная в реестре за №5226632-600/16 от 11.11.2016 г.

Бондарев А.А.

Филиал в Ростовской области ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178
КПП 771401001

ПОЛИС № 022-073-001079/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001079/17 от 19.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Бизнес Вектор»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «07» июля 2017 г. по «06» июля 2018 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 19.06.2017г.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«19» июня 2017г.

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Швец П.В.)*
м.п.
«19» июня 2017г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)

Дата 16.10.2017 № 77-00-4001/5007/2017-5672

На основании запроса от 12.10.2017, поступившего на рассмотрение 12.10.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "МЕНА", ИНН: 7713018758, ОГРН: 1037700036835, дата гос.регистрации: 17.01.1994; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 16 в период с 10.10.2017 по 10.10.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		77:09:0003005:3892
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		г.Москва, ул.Тимирязевская, д.16
		Площадь:		295, 1 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		14.02.2001
		номер государственной регистрации:		77-01/04-009/2001-118
		основание государственной регистрации:		ДОГ. КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: ВАМ П(МКН) №11567 от "10" июня 1998 г. ФОНД ИМУЩЕСТВА Г. МОСКВЫ РАСПОРЯЖЕНИЕ ГЛАВЫ Р-НОЙ УПРАВЫ от 18.02.00г. №81-РГ ОБ УТВ. ПРОТОКОЛА МВК от 25.01.00г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Аренда, антресоль1 пом.I ком.1, этаж 1 пом.V ком.1-4, 4а, 4б, 4в, 5-10, 10а, 10б, 11-14 площадью: 295, 1 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж а1, помещение I - комната 1; этаж 1, помещение 5 - комнаты с 1 по 14; помещение V - комнаты 4а, 4б, 4в, 10а, 10б
			номер государственной регистрации:	77-77-09/001/2005-994
		1.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/052/2016-832/2
		1.3.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Тимирязевская, д.16, усл.№ 34154, весь объект антресоль 1, помещение I - комната 1; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, с 5 по 10, 10а, 10б, с 11 по 14
			номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/052/2016-837/2
		1.3.4.	вид:	Ипотека, антресоль 1, помещение I - комната 1; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, с 5 по 10, 10а, 10б, с 11 по 14
			номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/052/2016-838/2
		1.3.5.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/052/2016-839/2

	1.3.6.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Тимирязевская, д.16, весь объект, общая площадь 295, 1 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/052/2016-840/2
	1.3.7.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Тимирязевская, д.16, кад.№ 77:09:0003005:3892, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 295, 1 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/052/2016-911/2
	1.3.8.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Тимирязевская, д.16, кад.№ 77:09:0003005:3892, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 295, 1 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/052/2016-913/2
	1.3.9.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/052/2016-916/2
	1.3.10.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Тамирязевская, д.16, весь объект антресоль 1, помещение I - комната 1; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, с 5 по 10, 10а, 10б, с 11 по 14
		номер государственной регистрации:	77-77-09/033/2012-329
	1.3.11.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-09/040/2012-037
2.	Получатель выписки:		Весник Евгений Васильевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :
Москва;
Республика Адыгея;
Республика Башкортостан;
Республика Бурятия;
Республика Алтай;
Республика Дагестан;
Республика Ингушетия;
Кабардино-Балкарская Республика;
Республика Калмыкия;
Карачаево-Черкесская Республика;
Республика Карелия;
Республика Коми;
Республика Марий Эл;
Республика Мордовия;
Республика Саха (Якутия);
Республика Северная Осетия;
Республика Татарстан;
Республика Тыва;
Удмуртская Республика;
Республика Хакасия;
Чеченская Республика;
Чувашская Республика;
Алтайский край;
Краснодарский край;
Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
Приморский край;
Ставропольский край;
Хабаровский край;
Амурская область;
Архангельская область и Ненецкий АО;
Астраханская область;

Белгородская область;
Брянская область;
Владимирская область;
Волгоградская область;
Вологодская область;
Воронежская область;
Ивановская область;
Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
Калининградская область;
Калужская область;
Камчатский край и Корякский АО;
Кемеровская область;
Кировская область;
Костромская область;
Курганская область;
Курская область;
Ленинградская область;
Липецкая область;
Магаданская область и Чукотский АО;
Московская область;
Мурманская область;
Нижегородская область;
Новгородская область;
Новосибирская область;
Омская область;
Оренбургская область;
Орловская область;
Пензенская область;
Пермский край;
Псковская область;
Ростовская область;
Рязанская область;
Самарская область;
Саратовская область;
Сахалинская область;
Свердловская область;
Смоленская область;
Тамбовская область;
Тверская область;
Томская область;
Тульская область;
Тюменская область;
Ульяновская область;
Челябинская область;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Ярославская область;
Санкт-Петербург;
Еврейская А.обл.;
Ханты-Мансийский АО;
Ямало-Ненецкий АО;
Республика Крым;
Севастополь.

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъект(ов) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством РоссийскойФедерации.

Инженер I категории — Данчёва Альбина Васильевна

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Тимирязевская ул.
наименование ул. (просп., бульв., пер. и т.д.)

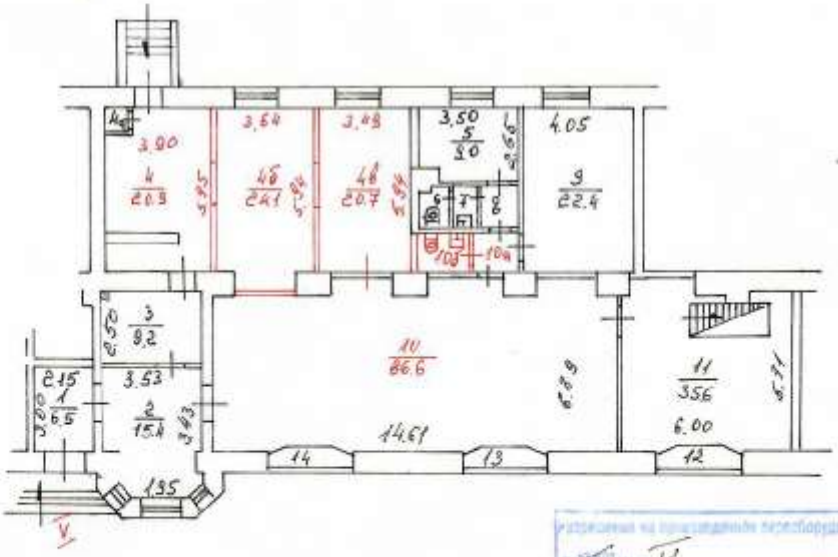
домовл. (вл.) — дом 16
нужное подчеркнуть

корпус — строение (сооружение) —
нужное подчеркнуть

на часть 1, ант. 1 этажа помещ. (квартира) V, I

квартал № 2315 Северное АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
№ V
23 04 2003

АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖ

13 92 300441

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 23 " 04 2003 г.

Руководитель бюро
Куимова Т.Д.

Проверил
04 03 2011 г.

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи:	" " 24 ИЮН 2005 г.
Документы-основания:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: ВАМ П(МКИ) №11567 от "10" июня 1998 г. с ФОНДОМ ИМУЩЕСТВА г. МОСКВЫ
Субъект (субъекты) права	**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕНА"** ИНН: 7713018758 Место нахождения: 125422, г. МОСКВА, ул. ТИМИРЯЗЕВСКАЯ, д.16 Зарегистрировано: 17.01.1994г., МОСКВА, Св-во № 206845
Вид права:	собственность
Объект права:	Адрес: МОСКВА, ул. ТИМИРЯЗЕВСКАЯ, д.16 Наименование: Помещения Назначение: нежилое Площадь: 295,1 кв.м (перечень помещений представлен на обороте) Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке
Кадастровый (или условный) номер:	34154
Существующие ограничения (обременения) права:	НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" февраля 2001 года сделана запись регистрации № 77-01.04-009/2001-118

«24 ИЮН 2005» года внесены изменения по заявлению № 77-77-09/091/2005-992

Регистратор ЛОБОВА С.О.

77 АВ 836370

77АВ836370

г. Моск

Перечень помещений: антресоль 1 пом.I ком.1,этаж 1 пом.V ком.1-4,4а,4б,4в,5-10,10а,10б,11-14

Регистратор ЛОБОВА С.О.

-6а

Город Москва, Российская Федерация.
02 МАР 2011
Я, Поляков Михаил Геннадиевич, нотариус города Москвы, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за № 1к – 348
Взыскано по тарифу: 800
Нотариус

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану дома № 16

по ул. (пр., бульв., ш., пер.) Тимирязевская ул .

Северного административного округа г. Москвы

Копия экспликации на – 2 листах

Штамп ТБТИ

(12) Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Тимирязевская ул., 16

стр. 1

Помещение N V Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 23.04.2003

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.4,4б,4в,10,10а,10б)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	коридор	6,5		6,5	торгов.			340
	2	коридор	15,4		15,4	торгов.			
	3	кабинет	9,2	9,2		торгов.			
	4	пом.подсобное	20,9		20,9	торгов.			
	4а	шкаф	1,0		1,0	торгов.			
	4б	исп.не по назна	24,1		24,1	торгов.			
	4в	исп.не по назна	20,7		20,7	торгов.			
	5	кабинет	9,0	9,0		торгов.			
	6	уборная	1,3		1,3	торгов.			
	7	умывальная	0,9		0,9	торгов.			
	8	тамбур	1,6		1,6	торгов.			
	9	пом.подсобное	22,4		22,4	торгов.			
	10	зал торговый	86,6	86,6		торгов.			
	10а	исп.не по назна	1,7	1,7		торгов.			
	10б	исп.не по назна	2,2	2,2		торгов.			
	11	кабинет	35,6	35,6		торгов.			
	12	витрина	1,4	1,4		торгов.			
	13	витрина	1,4	1,4		торгов.			
	14	витрина	1,4	1,4		торгов.			
Итого по помещению			263,3	148,5	114,8				
---Нежилые помещения всего			263,3	148,5	114,8				
в т.ч. Торговые			263,3	148,5	114,8				

Помещение N I Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 23.04.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	31,8	31,8		торгов.			270
Итого по помещению			31,8	31,8					
---Нежилые помещения всего			31,8	31,8					
в т.ч. Торговые			31,8	31,8					

(12) Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

02 92 10 0087560

По адресу: Тимирязевская ул., 16

Итого	295,1	180,3	114,8				
---Нежилые помещения всего	295,1	180,3	114,8				
в т.ч. Торговые	295,1	180,3	114,8				

Экспликация на 2 страницах 4.03.2011 г.

Исполнитель Зенков Е.В.

13 92 300441

Руководитель группы инвентаризаторов строений и сооружений Куимова Т.Д.

(12) Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 10.08.1998 № 88

	Коды
Форма по ОКУД	0710001
по ОКПО	
Вид деятельности	
номер	1
дата	01.10.2017г.
Дата начала инвентаризации	01.10.2017г.
Дата окончания инвентаризации	31.12.2017г.
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "МЕНА", ООО "МЕНА", ИНН 7713018758, ОГРН 1037700036835, 125422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 16, р/с 40702810400000124301, в банке ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК, к/с№ 30101810400000000555, БИК 044525555, ИНН 5751029820, КПП 775101001, ОГРН 1055742040551
(организация)

Производство
(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: Смена руковод. отеля
(номер и дата документа)

Номер документа	Дата составления
1	17.11.2017г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства

находящиеся в собственности
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Производство

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, а все основные средства, поступившие на мое (наше) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Должность	Подпись	Расшифровка
Конкурсный управляющий		Верин Е.В.

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Оценочная компания
Бизнес Вектор

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		Адрес (местонахождение)	Залог/не залог	Наименование кредитора
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Помещение, назначение нежилое, S=295,1 м2), к/н 77:09:0003005:3092.				1988	1		Договор купли-продажи номер: ВАМ П(МКИ) № 11567 от 10 июня 1998г. Фонд имущества г. Москвы	1	33 878 417,0	1	33678417		залог	Промсвязьбанк
								Итого	1,00	33 878 417,00	1	33678417			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Один
(прописью)

б) общее количество единиц фактически Один
(прописью)

в) на сумму фактически Тридцать три миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч четыреста семнадцать рублей 00 копеек
(прописью)

Оценочная компания
Бизнес Вектор

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров: Один
(прописью)

б) общее количество единиц фактически: Один
(прописью)

в) на сумму фактически: Тридцать три миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч четыреста семнадцать рублей 93 копеек
(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

Члены комиссии _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 17, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий (должность) _____ (подпись) Висман Е.В. (расшифровка)

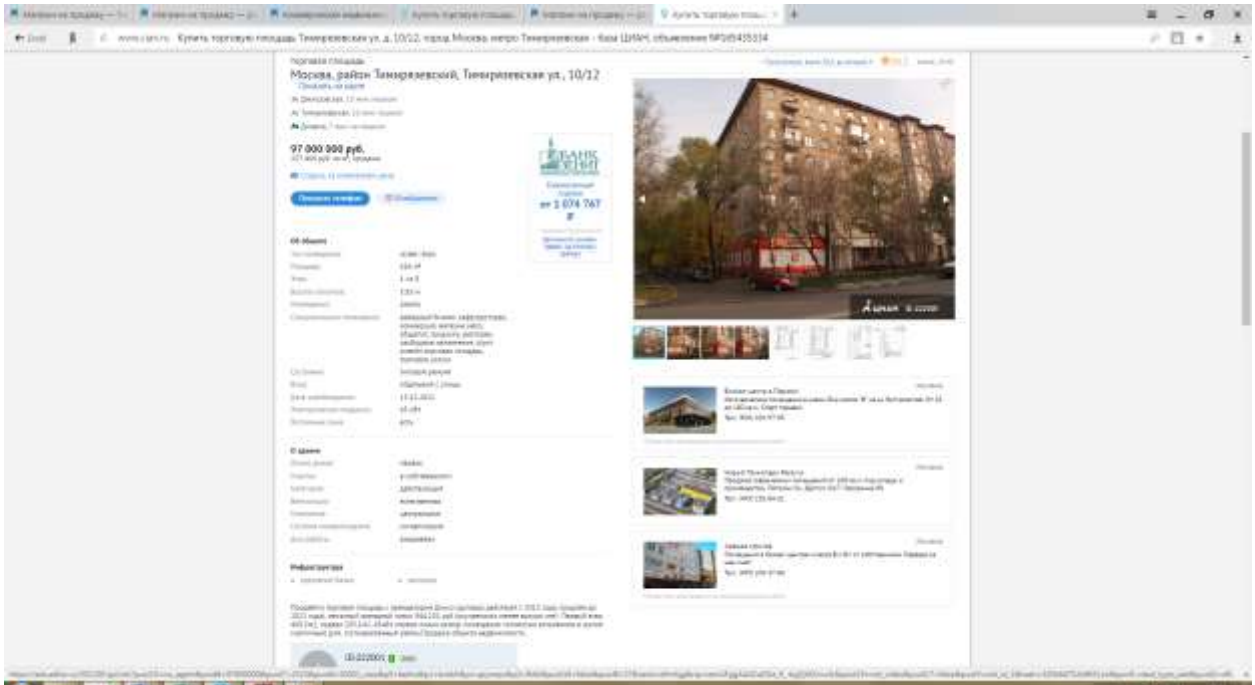
_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

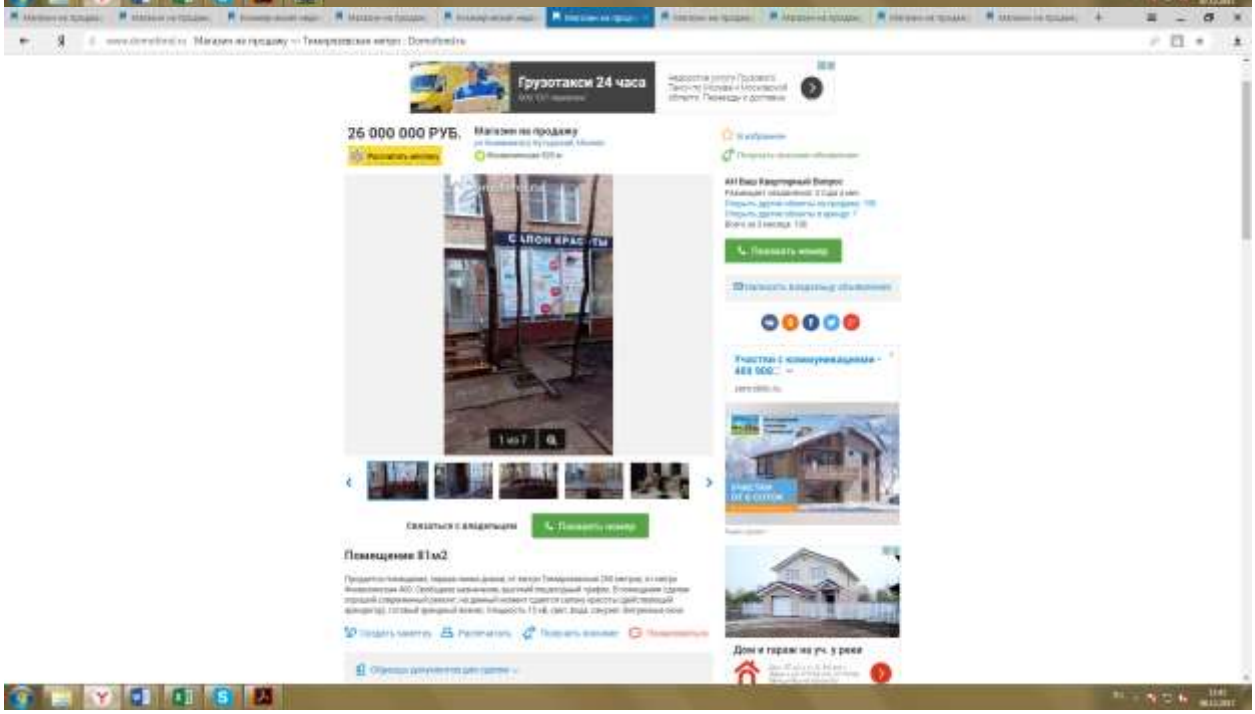
_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

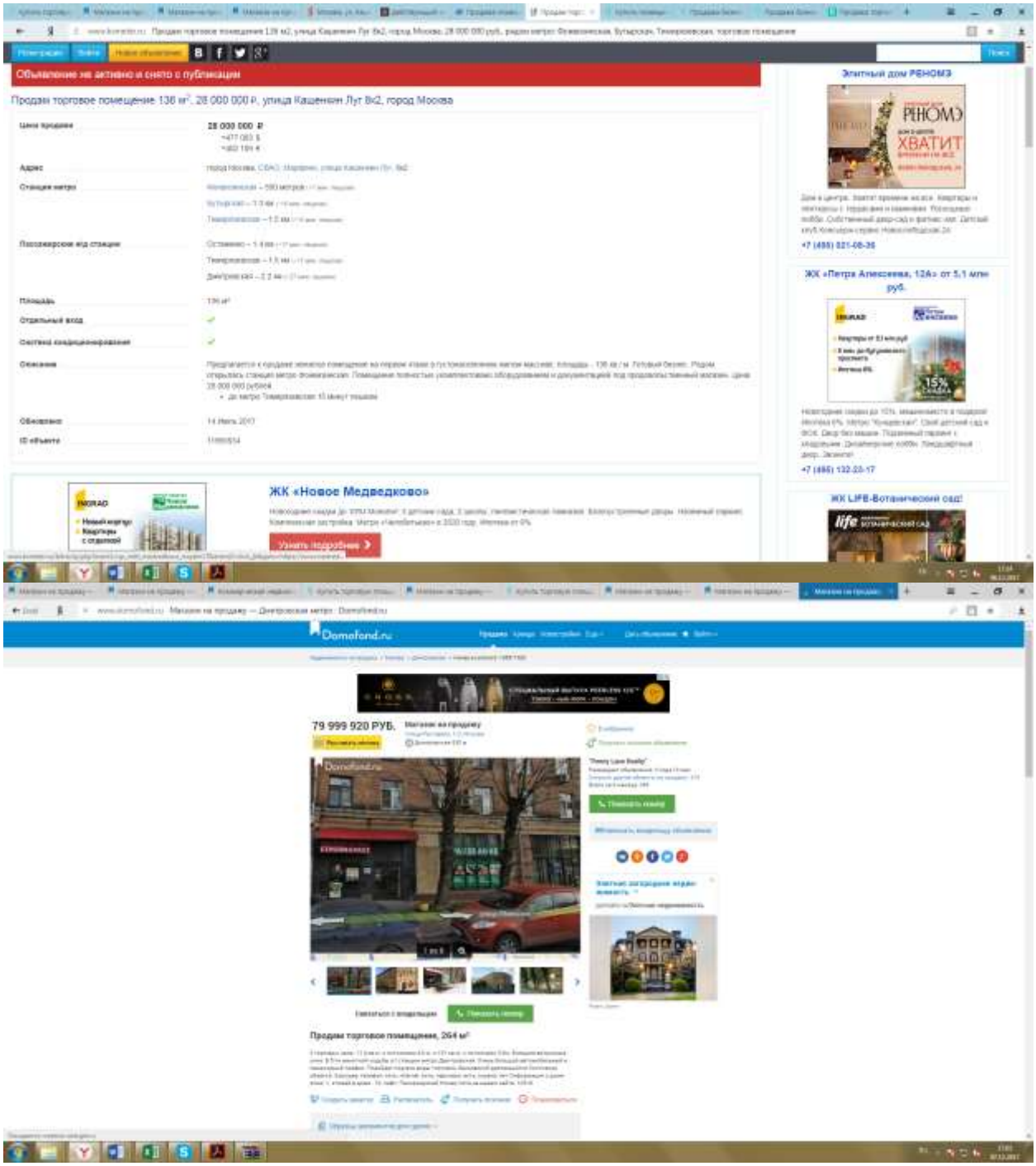
Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил: _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)

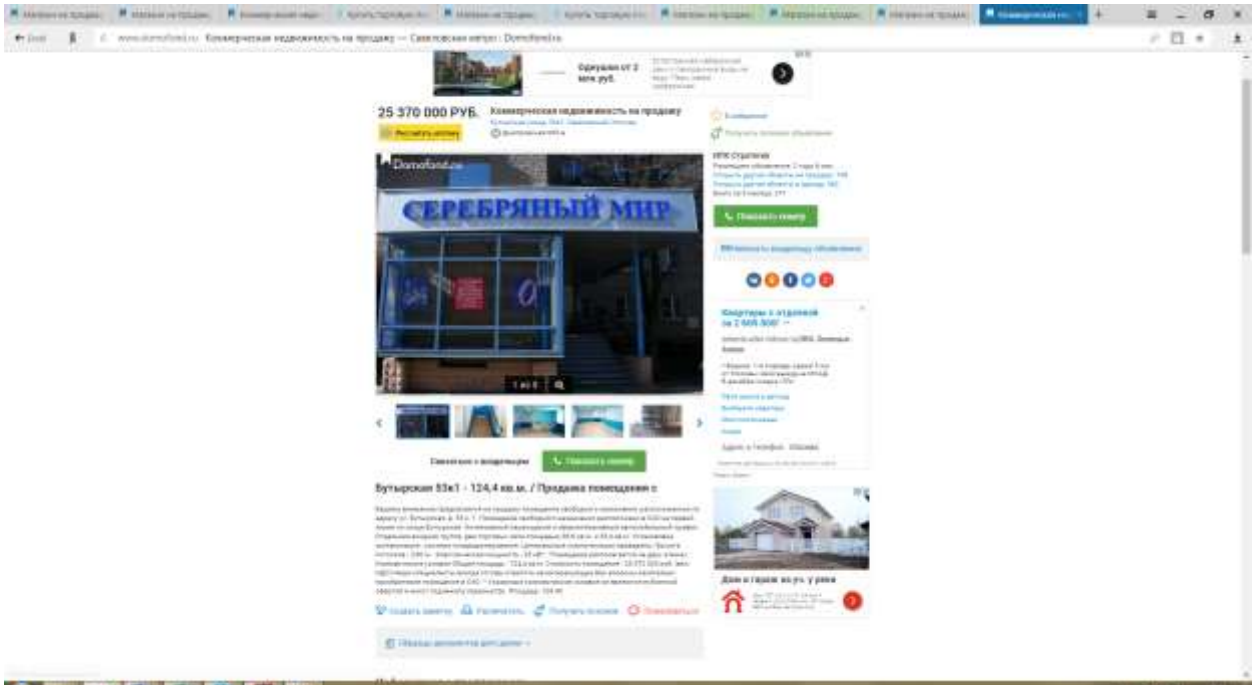
"____" _____ _____ г.

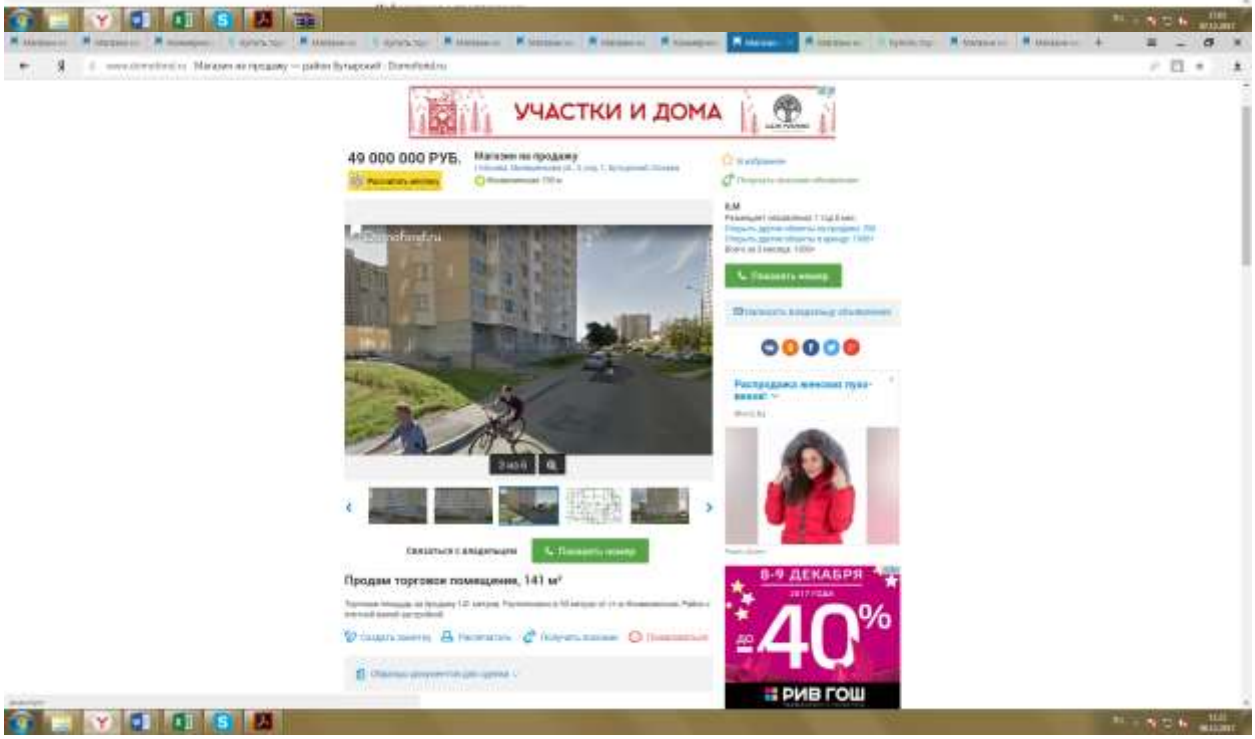
Оценочная компания
Бизнес Вектор


Москва, район Тимирязевский, Тимирязевская ул., 10/12
97 000 000 руб.


Грузотаксі 24 часа
26 000 000 РУБ.
Магазин на продажу
Помещение 81м2


Объявление не активно и снято с публикации
Продам торговое помещение 136 м², 28 000 000 Р, улица Кашенкин Луг 8к2, город Москва
Элитный дом РЕНОМЭ
ЖК «Петра Алексеева, 12А» от 5,1 млн руб.
ЖК «Новое Медведково»
Узнать подробнее
ЖК LIFE-Ботанический сад
Domofond.ru
79 999 920 РУБ.
Продам торговое помещение, 264 м²


25 370 000 РУБ.
Коммерческая недвижимость на продажу
СЕРЕБРЯНЫЙ МИР
Бутырский 53к1 - 124,4 кв.м. / Продажа помещения с


УЧАСТКИ И ДОМА
49 000 000 РУБ.
Магазин на продажу
Продам торговое помещение, 141 м²
8-9 ДЕКАБРЯ
40%
РИВ ГОШ