

ОТЧЕТ № 16/03/2018
об оценке рыночной стоимости имущества
ООО «Компания Базальт»

Заказчик:

ООО «Компания Базальт»

Исполнитель:

Беляев Г.П.

Дата составления Отчета: 19 марта 2018 года

Дата оценки: 19 марта 2018 года

Россия, Рязань, 2018

Уважаемый Эмиль Баритович!

В соответствии с Договором № 16/03/2018 от 16 марта 2018 года мной произведена оценка объекта оценки.

Объектом оценки в соответствии с Договором является нежилое помещение общей площадью 224,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, бульвар Новочеркасский, д. 42, стр.1. Оценка выполнена по состоянию на 19 марта 2018 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были сделаны по предоставленной информации о состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки - для принятия управленческого решения. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату оценки округленно составляет:

13 909 000 (Тринадцать миллионов девятьсот девять тысяч) рублей.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях.

Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

Мной не проводилась как часть этой работы какая-либо проверка характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции; Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299; ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Правилами и стандартами, утвержденными Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

С уважением,



Беляев Г.П.

19 марта 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ.....	10
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	12
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.2	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
8	АНАЛИЗ РЫНКА	22
8.1	ЭКОНОМИКА РФ.....	22
8.2	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2017 ГОДА	25
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	31
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	31
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	31
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	32
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
10.1	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	34
11	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	38
11.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ.....	38
11.2	ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ.....	38
11.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	43
12	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	44
13	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	45
14	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	46
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	47
16	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	48
16.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	48
16.2	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	52
16.3	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	60

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 16/03/2018 от 16 марта 2018 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Нежилое помещение, общая площадь 224,5 кв. м, этаж 1, реестровый номер объекта 81193. Адрес (местоположение): г. Москва, бульвар Новочеркасский, д. 42, стр.1
Владелец	ООО «Компания Базальт». ОГРН 1037739039293, дата внесения записи Инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по г. Москве 09 января 2003 года, ИНН/КПП 7723137296/772301001. Юридический адрес: 109382, г. Москва, проезд Егорьевский, д. 3Ж, стр.6)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Вид права Владельца	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 29.11.2016 (резолютивная часть решения объявлена 25.11.2016 г.) по делу №А40-195470/15. Конкурсным управляющим должника утвержден Гатитулин Эмиль Баритович (ИНН730603638271, СНИЛС 129-782-568-11) член Ассоциации «НацАрбитр» (101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 5, стр. 4, ИНН 7710480611, ОГРН 1137799006840).
Балансовая стоимость, руб.	463 904,22
Обременения объекта оценки	Данные не представлены
Дата проведения оценки	19 марта 2018 года
Дата составления отчета	19 марта 2018 года
Порядковый номер отчета	16/03/2018

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение, общая площадь 224,5 кв. м, этаж 1, реестровый номер объекта 81193. Адрес (местоположение): г. Москва, бульвар Новочеркасский, д. 42, стр.1.	не применялся	14 768 429	13 050 154

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа на дату определения стоимости 19 марта 2018 г. с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, составляет округленно:

13 909 000 (Тринадцать миллионов девятьсот девять тысяч) рублей.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь общая 224,5 кв. м, этаж 1, реестровый номер объекта 81193. Адрес (местоположение): г. Москва, бульвар Новочеркасский, д. 42, стр.1
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	для принятия управленческого решения
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	19 марта 2018 года
Срок проведения оценки	В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора на проведение оценки
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none">1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.7. Информация, показатели, характеристики и т.д.,

использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и презюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Оценка проводится без учета существующих обременений объекта оценки.
15. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

Дополнительных допущений и ограничений не имеется.

Дополнительные условия

Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Заказчик подтверждает соответствие фотографий и оцениваемого объекта.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «Компания Базальт» (ИНН 7723137296, ОГРН 1037739039293) в лице конкурсного управляющего Гатитулина Эмиля Баритовича.
Основание права Заказчика	Заказчик действует на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-195470/2015 от 29.11.2016г.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Индивидуальный предприниматель Беляев Геннадий Павлович. ИНН 623002919309 ОГРН 304623414800112, р/с 40802810100020000921 в Рязанском филиале АБ «РОССИЯ» г. Рязань БИК 046126738 к/с 30101810800000000738. Email: gene_ryazan@mail.ru Телефон 8-920-638-08-55
ОЦЕНЩИК:	Беляев Геннадий Павлович, г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023. Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273. Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый № 695.
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП №411252 от 30.04.2001 года; ▪ Свидетельство Государственного университета по землеустройству №20008 о повышении квалификации от 23 апреля 2012 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/1332376342, выданный ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Срок действия договора страхования – с 10.02.2018 г. по 09.02.2019 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 16/03/2018 от 16 марта 2018 г. ▪ Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. ▪ Размер денежного вознаграждения ИП Беляев Г.П. не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. ▪ Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями. Для удобства визуального восприятия в расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные числовые значения. Итоговые результаты определяются при использовании точных числовых значений.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и презюмирована со слов Заказчика.

12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
14. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
15. Оценка проводится без учета существующих обременений объекта оценки.
16. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);

- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность предоставленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП "АРМО", чем обусловлено применение соответствующих стандартов.

6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

1. Стоимость – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. Виды стоимости объекта оценки:

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – 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.
- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;

- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

4. Согласование результатов оценки - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

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

8. Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

9. Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

11. Право собственности – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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.

- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. Разумность действий сторон сделки** - означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- 14. Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки, принадлежащего ООО «Компания Базальт».

Объект оценки: Нежилое помещение, общая площадь 224,5 кв. м, этаж 1, реестровый номер объекта 81193. Адрес (местоположение): г. Москва, бульвар Новочеркасский, д. 42, стр.1

Таблица 7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Параметр	Значение
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Компания Базальт»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77 НН 063157
Назначение	Нежилое, административное
Текущее использование объекта	Не используется
Тип объекта	Встроенное помещение с отдельным входом на первом этаже многоэтажного жилого дома
Год постройки	1989
Этажность расположения	1
Материал стен	Крупнопанельный сборный железобетон
Общая площадь, кв. м	224,5
Отделка внутренняя	Потолок - водоэмульсионная краска, панели ПВХ. Полы – плитка керамическая, линолеум. Стены - водоэмульсионная краска, плитка.
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация.

Источник: данные Заказчика

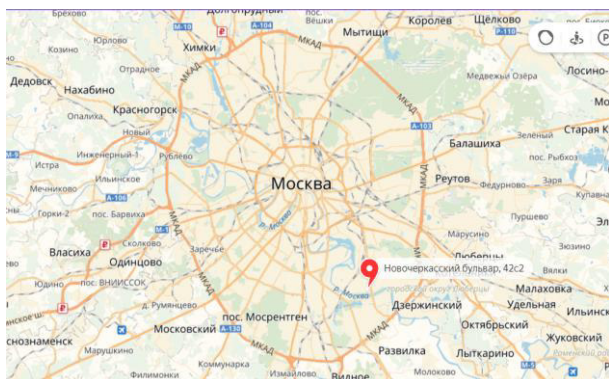


Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки.

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>

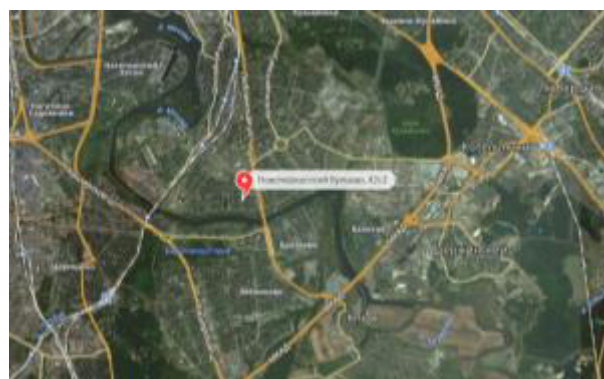


Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки в ЮВАО.

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 7.1. Вид помещений объекта оценки



Фото 7.2 Вид помещений объекта оценки



Фото 7.3. Вид помещений объекта оценки



Фото 7.4 Вид помещений объекта оценки



Фото 7.5 Вид помещений объекта оценки



Фото 7.6. Вид помещений объекта оценки



Фото 7.7. Вид помещений объекта оценки



Фото 7.8 Вид помещений объекта оценки



Фото 7.9 Вид коммуникаций объекта оценки
Источник: данные заказчика



Фото 7.10. Вид помещений объекта оценки

ОПИСАНИЕ г. МОСКВА

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

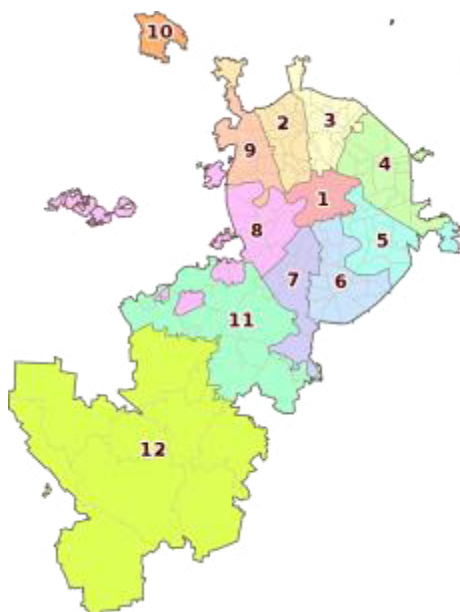


Рисунок 7.3. Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ.
2. Северный административный округ.
3. Северо-Восточный административный округ.
4. Восточный административный округ.
5. Юго-Восточный административный округ.
6. Южный административный округ.
7. Юго-Западный административный округ.
8. Западный административный округ.
9. Северо-Западный административный округ.
10. Зеленоградский административный округ.
11. Новомосковский административный округ.
12. Троицкий административный округ.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

Москва издавна строилась с использованием радиально-лучевой планировки. Таким образом, город состоит из нескольких идущих от центра улиц, в том числе Тверской, и колец (3 транспортных — МКАД, Садовое, 3-е транспортное, а также Бульварное кольцо). Московский метрополитен построен по тому же принципу — Кольцевая линия и Московское центральное кольцо имеют станции пересадок на радиальные линии, которые связывают центр Москвы с окраинами, также ведётся строительство второго подземного кольца метрополитена. На данный момент действуют три станции будущего кольца — «Варшавская», «Каховская» и «Каширская».

Одна из важнейших торговых улиц в Москве — Тверская — проходит от Манежной площади через Тверской район, пересекает Бульварное кольцо в районе Пушкинской площади и заканчивается на Триумфальной площади. Её продолжение — 1-я Тверская-Ямская улица — переходит в Ленинградский проспект около Белорусского вокзала.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Источник: <http://ru.wikipedia.org>

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 9.11.2016 (резюлютивная часть решения объявлена 25.11.2016 г.) по делу №А40-195470/15 ООО «Компания Базальт» признано банкротом, конкурсным управляющим должника утвержден Гатитулин Эмиль Баритович (ИНН730603638271, СНИЛС 129-782-568-11) член Ассоциации «НацАрбитр» (101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 5, стр. 4, ИНН 7710480611, ОГРН 1137799006840).

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Не представлены.

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценками получены следующие документы:

1. Свидетельств о праве собственности на объект оценки.
2. Решение Арбитражного суда города Москвы Дело №А40-195470/15-124-169Б.

3. Выписка из технического паспорта на здание (строение).
4. Справка БТИ о состоянии здания
5. Распоряжение №3147-р от 17.09.1999г.
6. поэтажный план и экспликация.

Полученная от Заказчика информация подписана и признана Оценщиком достоверной. Копии документов находятся в приложении к настоящему отчету.

7.3 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Категория земель земельного участка: земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование): для объектов жилой застройки. С юридической точки зрения возможно использование участка только в текущем назначении.

Анализ использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Объект оценки представляет собой встроенное помещение с отдельным входом на первом этаже многоквартирного жилого дома, расположенного в южно-восточном административном округе г. Москва (ЮВАО). Окружение объекта оценки представляет собой преимущественно многоквартирные жилые дома, торговые и административные объекты, предприятия торговли и бытового обслуживания населения.

Оцениваемый объект обладает следующими характеристиками:

- текущее функциональное использование: административное;
- архитектурно-планировочные решения, уровень внутренней отделки конкретных помещений соответствует их текущему функциональному назначению;
- месторасположение - хорошая автомобильная доступность, интенсивность движения средняя;

Исходя из юридической правомочности и физической возможности, оцениваемый объект недвижимости может быть использован по своему прямому назначению.

Таким образом, с учетом характеристик местоположения объекта оценки и технических характеристик улучшений, наиболее эффективным использованием объекта оценки будет продолжение его текущего использования.

Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 Экономика РФ

Рост ВВП в 3 квартале 2017 года замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2 квартале 2017 года, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г).

В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3 квартале 2017 года, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 квартале 2017 года основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3 квартале 2017 года более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2 квартале 2017 года. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв17 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2 квартале 2017 года.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% sa в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

В 3 квартале 2017 года рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2 кварталом 2017 года (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г.

Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий. Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и

отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Таблица 8.1. Основные показатели производственной активности

Показатель	10 месяцев 2017 года	3 кв. 2017 года	2 кв. 2017 года	2016 год
Грузооборот транспорта	6,4	5,3	7,6	1,8
в % к соотв. периоду предыдущего года				
Промышленное производство	3,0	1,5	3,4	0,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,4	3,8	1,3
Добыча полезных ископаемых	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	4,8	2,7
Обрабатывающие производства	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,4	3,2	0,5
Пищевая промышленность	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	0,4	2,3
Легкая промышленность	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	-0,3	6,0	5,5
Деревообрабатывающий комплекс	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	1,0	1,9	2,1
в % к предыдущему месяцу (SA) Кокс и нефтепродукты	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	1,3	2,9	-1,7
Химический комплекс	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	3,3	6,9	6,5
Неметаллическая мин. продукция	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,4	1,9	-6,0
Металлургический комплекс	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	0,1	-1,5	-0,6
Машиностроительный комплекс	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	1,6	5,7	2,2
в % к предыдущему месяцу (SA) Прочие производства	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	-1,4	-2,5	-11,2
Обеспечение эл/энергией, газом и паром	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,2	3,6	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,4	-3,7	1,0	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-	-

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201704121>

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост.

Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора - на 0,2% м/м sa (сентябрь - 0,4% м/м sa).

Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично

растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% sa от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% sa).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года - с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре.

Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года - с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора.

Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив N1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

8.2 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2017 ГОДА

Аналитики отдела исследований Cushman & Wakefield представили подробное исследование рынка коммерческой недвижимости по итогам второго квартала 2017 года. В данном исследовании рассматриваются все сегменты коммерческой недвижимости: офисная, торговая, складская и гостиничная недвижимость.

Согласно прогнозу аналитиков Cushman & Wakefield, в III квартале 2017 года может произойти смена тренда и начало нового цикла.

Рынок недвижимости начнет реагировать на выход экономики из рецессии и оживление потребительского сектора. Эксперты не ожидают спекулятивного бума на рынке коммерческой недвижимости, речь идет о снижении давления на арендные ставки со стороны арендаторов, вынужденных оптимизировать издержки.

Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. По мнению аналитиков Cushman & Wakefield в течение всего 2017 года будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем оставляем целевые ставки капитализации неизменными.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость ожидается на уровне 4 млрд евро по итогам года. В 2017 году значительно изменится структура инвестиций. На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль. По итогам первого полугодия доля иностранных инвестиций составила 20%. До конца года структура инвестиций скорее всего останется неизменной. Иностранные инвестиции будут составлять 15-20% от общего объема.

Первое полугодие 2017 года хотя и было достаточно активным, но к концу показало ухудшение показателей. Критичного пока ничего не наблюдается, и аналитики ожидают выправление ситуации по итогам года. По сравнению с очень успешным первым кварталом 2017 года, когда вслед за спросом на офисы в Москве все основные показатели пошли вверх, во втором квартале спрос снизился почти в половину. А поглощение и вовсе спустилось в отрицательную зону.

Всего в первом полугодии 2017 года общий объем сделок на офисном рынке составил 947 000 кв.м, а это плюс почти 50% к показателю 2016 года. Крупных приобретений на рынке пока отмечено не было, однако до конца года вероятность таких сделок достаточно велика.

Объем поглощения в первом полугодии 2017 года составил минус 263 000 кв.м, но эксперты полагают, что во втором полугодии рынок сможет отыграть этот объем и вернуться в положительную зону. Более всего сокращение спроса заметно в классе «B-».

Во втором квартале 2017 впервые в истории офисного рынка не было введено в эксплуатацию ни одного объекта. Объем нового строительства остался неизменным – 21 000 кв.м. До конца года девелоперы обещают завершение нескольких, в том числе достаточно крупных, проектов.

Уже сейчас понятно, что 2017 год войдет в историю офисного рынка как один из самых неактивных в сфере строительства. Всего сейчас в той или иной степени готовности и активности строится и реконструируется примерно 1 млн кв.м офисов. Однако сроки реализации этих проектов растянуты до 2020 года.

Ожидается, что по итогам 2017 года общий объем нового строительства составит 380 000 кв.м, из них 240 000 кв.м – это площадь двух башен в ММДЦ «Москва Сити».

На фоне отрицательного поглощения, и практически отсутствующего нового строительства, уровень вакансий к концу первого полугодия немного поднялся. Незаполненность вводимых в эксплуатацию объектов не позволит показателю вакантности офисов значительно снизиться по итогам года. Свободные качественные офисы разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, при скудных объемах нового предложения эта ситуация может достаточно скоро измениться.

Как и ожидалось, возвращение долларовых ставок аренды на качественных объектах офисного рынка начинает проявляться – в первом полугодии 23% общего объема сделок в классе «А» были валютными. Это пока не тенденция и скорее всего эта доля не будет резко расти, однако в среднесрочной перспективе рост вполне возможен.

Многие компании, особенно международные, при аренде офиса все активнее обращают внимание и просчитывают возможную выгоду долларового договора.

Во II квартале 2017 года началось постепенное восстановление потребительского рынка. Прогнозы по обороту розничной торговли и доходам населения остаются позитивными, но ожидаемые темпы роста в среднесрочной перспективе будут умеренными, так же как и динамика рынка торговой недвижимости. Некоторые региональные города продолжают опережать Москву по темпам восстановления потребления. Москвичи продолжают экономить на питании вне дома, в то время как в Санкт-Петербурге оборот общественного питания второй год подряд показывает положительную динамику, что возможно в значительной степени поддерживается туристическим потоком в северную столицу.

Во втором квартале 2017 года в России было открыто 5 торговых объектов общей арендуемой площадью 116 000 кв.м. Крупнейшим открытым объектом стал торговый центр «Акварель» в городе Тольятти (GLA – 41140 кв.м). Продолжается спад объемов нового строительства, начавшийся в 2015 году. Эксперты Cushman & Wakefield прогнозируют, что до конца года будет введено около 800 000 кв.м торговых площадей, что является минимальным показателем за последние 10 лет. В 2017 году сократилось количество строящихся крупномасштабных проектов – средний размер торгового центра уменьшился с 43 000 кв.м в 2016 году до 34 000 кв.м в 2017 году.

В 2017-2018 году ожидается дальнейший спад строительной активности. Единственный крупноформатный торговый центр, планируемый к открытию до конца года – Vegas Кунцево (GLA – 119 467 кв.м). Оживление рынка ожидается не ранее 2019 года, когда начнут запускаться торговые объекты в составе ТПУ и районные торговые центры ADG Group.

Праймаиндикатор арендной ставки остается без изменений на протяжении шестого квартала подряд. Однако начинающееся восстановление потребительского рынка и пересмотр прогнозов по обороту розничной торговли в сторону повышения даст индикатору стимул роста к концу 2017 года, т.к. наиболее востребованные объекты первыми реагируют на меняющуюся ситуацию.

Столичная программа реконструкции улиц с фокусом на расширение пешеходных зон вкпе с ограничением парковки в центре Москвы привели к глубинной перестройке всего сектора в целом и профайлов отдельных улиц в частности. Магазины продуктов формата daily и рестораны, ориентированные в большей степени на пешеходный трафик, продолжают замещать магазины одежды, обуви и аксессуаров. Ротация арендаторов влияет и на арендные ставки – локации, которые ранее считались самыми престижными и дорогими, становятся более доступными, в то время как вновь образованные пешеходные улицы и исторически сложившиеся микролокации продолжают удерживать свои позиции.

Доля инвестиционных сделок, пришедшихся на II квартал, составляет чуть менее 60% от общего объема сделок за полугодие. При этом сохраняется сдерживающий фактор в виде санкций со стороны США и стран Европейского союза. Во II квартале 2017 года агентство Fitch подтвердило кредитный рейтинг России на инвестиционном уровне «BBB-» со «стабильным прогнозом», при этом в марте международное рейтинговое агентство S&P повысило прогноз по суверенному кредитному рейтингу России со «стабильного» до «позитивного», подтвердив долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте на уровне «BB+». Также первое полугодие 2017 года ознаменовалось снижением ключевой ставки на 0,25 процентных пунктов – до уровня 9% годовых. При этом, по оценкам международного рейтингового агентства S&P, реальные процентные ставки в России являются одними из самых высоких в мире. Также Минфин объявил о дебютном выпуске ОФЗ для населения в размере 15 млрд рублей и размещении евробондов на \$3 млрд.

Краткий обзор рынка инвестиций в российскую коммерческую недвижимость по итогам трех кварталов 2017 года

По итогам первых девяти месяцев 2017 года общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достиг \$2,05 млрд, что на 35% ниже показателя января – сентября 2016 года, рассказывают эксперты Colliers International. Однако стоит отметить рост объема сделок с объектами, приобретаемыми с целью получения дохода. Если за первые три квартала 2016 года на их

долю пришлось всего 35% от общего объема, или \$1,23 млрд, то по итогам трех кварталов текущего года доля инвестиционных сделок достигла 85%, или \$1,74 млрд.

В III квартале 2017 года общий объем инвестиций составил \$330 млн, что значительно уступает итогам аналогичного периода прошлого года, когда суммарный объем инвестиций был равен \$1,03 млрд. Снижение обусловлено низкой активностью инвесторов в третьем квартале и соответственно низким количеством крупных закрытых сделок по сравнению с III кварталом прошлого года.

В 2017 году рынок инвестиций коммерческой недвижимости характеризуется возросшим числом классических инвестиционных сделок.

Доля иностранных инвесторов в общем объеме транзакций остается самой высокой с 2014 года – 23%, или \$478 млн, что является позитивным сигналом для рынка в целом, несмотря на уход с рынка некоторых европейских инвесторов в последние два года.

Средний размер сделки за первые девять месяцев 2017 года составил \$44,6 млн.

Позитивные сигналы в экономике, в частности, снижение ставки рефинансирования приведут к удешевлению банковского финансирования, которое отразится на ставках капитализации, прогнозируют в Colliers International. За первые три квартала 2017 года торговый сегмент заметно увеличил свою долю в общем объеме транзакций – с 10% в 2016 до 40% в I-III кварталах 2017.

В абсолютных числах сумма привлеченных инвестиций увеличилась в два раза, до \$825 млн, что стало наибольшим показателем для торгового сегмента с 2013 года.

Ставки капитализации остаются стабильными, однако обладают потенциалом для снижения.

Среди сделок III квартала 2017 года можно отметить приобретение ТЦ «Карнавал» Сбербанком, а также ТЦ «Город» в Московской области краудфандинговой компанией АКТИВО. В настоящий момент ведутся переговоры о покупке портфеля торговой недвижимости компании Immofinanz, а также ТК «Невский Центр» в Санкт-Петербурге.

Доля офисного сегмента, напротив, скорректировалась в меньшую сторону. Однако стоит заметить, что прошлогодний объем был преимущественно сформирован объектами, купленными конечными пользователями. Объем таких сделок в I-III кварталах 2016 года достиг \$2,27 млрд, что составило 78% всех инвестиций в офисы. В текущем году ситуация выглядит иначе – только \$217 млн, или 34%, пришлось на офисные центры, приобретенные компаниями под собственное размещение.

Эксперты Colliers International наблюдают возросший интерес к активам торговой недвижимости на рынке. В складском сегменте количество инвестиционного предложения сократилось, с чем связано и снижение активности инвесторов. Сделки по приобретению складских комплексов происходили преимущественно по схеме built-to-suit с целью обеспечения компаниями собственных нужд.

Специалисты Colliers International считают, что, при появлении в экспозиции качественных складских комплексов с низким уровнем вакантности и долгосрочными договорами аренды, инвестиционная активность в секторе может быть увеличена.

По оценкам Colliers International, офисный и торговый сегменты в 2017 году будут лидирующими по объему привлеченных инвестиций. Интерес для вложений представляют как отдельные активы, так и портфели проектов. В Colliers International ожидают, что к концу года будет закрыт ряд крупных сделок суммарным объемом около \$2 млрд. Таким образом, итоговый объем инвестиций в 2017 году составит порядка \$4 млрд.

Источник: <http://zdanie.info>; <http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017>

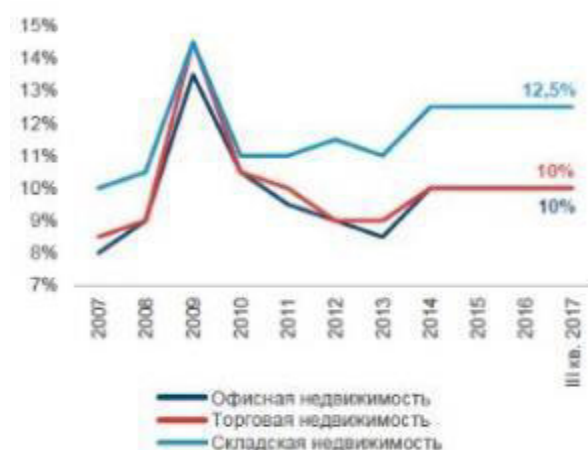


Рисунок 8.1. Динамика ставок капитализации по сегментам недвижимости

Источник: <http://zdanie.info>

8.3 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2017 ГОДА

За 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс. м², что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г. При этом без учета двух крупнейших сделок в 2016 г., когда ВТБ приобрел офисный центр «Евразия» в ММДЦ «Москва Сити» и структуры Правительства Москвы разместились в комплексе «ОКО» также в ММДЦ «Москва Сити», объем сделок в 2017 г. превысил показатели 2016 г. на 11%. Высокую активность на рынке в III квартале 2017 г. можно объяснить тем фактом, что игроки, видя стабилизацию на рынке, в том числе и ставок аренды, стараются воспользоваться данным моментом и заключить договоры аренды на максимально выгодных условиях, пока ставки не начали расти.

Лидером по объему сделок по итогам I-III кварталов 2017 г. так же, как и в прошлом году, стали компании, представляющие сектор Телекоммуникации/Медиа/ Технологии. Однако их доля в общем объеме сделок сократилась с 30% в 2016 г. до 21% в 2017 г. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы и компании производственного сектора экономики. Их доля в общем объеме сделок составляет 17%.

По итогам I-III кварталов 2017 г. 76% всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы прошли за пределами Садового кольца. Сложная транспортная ситуация в центральной части города и высокие ставки аренды поддерживают децентрализацию офисного рынка. За 9 месяцев 2017 г. на 9 п. п. уменьшилась доля сделок аренды внутри Садового кольца по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. При этом доля сделок с качественной офисной недвижимостью, располагающейся в районе ТТК, в 2017 г. выросла на 13 п. п. по сравнению с годом ранее.

По итогам I-III кварталов 2017 г. на 3 п. п. возросли доли сделок с офисными блоками площадью 1 000 - 2 000 м² и 2 000-5 000 м². Увеличение произошло за счет снижения доли сделок с офисными блоками площадью 500 - 1 000 м².

Увеличение в 2017 г. доли сделок с офисными блоками более 1 000 м² подтверждается и средним размером сделки, которая за 9 месяцев 2017 г. составила 1 816 м², что на 10% выше, чем средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2016 г. без учета 2 крупных сделок ВТБ и структур Правительства Москвы в ММДЦ «Москва Сити».

После снижения средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А, которое произошло преимущественно в I квартале 2017 г. и продолжилось во II квартале, в III квартале произошла коррекция ставок и значение средневзвешенной запрашиваемой ставки на офисы класса А в Москве вернулось на уровень конца 2016 г. и составило 24 173 руб./м²/год, что всего на 0,4% ниже аналогичного параметра на конец 2016 г.

Рост средневзвешенной ставки аренды на офисы класса А в III квартале объясняется несколькими факторами:

Уход с рынка ряда недорогих офисных блоков, в частности в ММДЦ «Москва Сити» БЦ «Северная башня».

Ввод в эксплуатацию в III квартале новых качественных офисных центров, которые располагаются в наиболее востребованных районах Москвы, например БЦ «Оазис», который располагается в деловом районе «Павелецкий» и предлагается на рынке по ставке 29 тыс. руб./м²/год.

В офисах класса В можно говорить о стабилизации средневзвешенных ставок аренды: уже четыре отчетных периода подряд, начиная с III квартала 2016 г., изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды происходит в пределах 1%. По итогам III квартала значение составило 13 474 руб./м²/год, что на 0,7% выше аналогичного значения по итогам 2016 г.

Источник: <http://ru.knightfrank.com>

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МОСКВА

Сведения относительно цен на офисную недвижимость расположенную в схожих с местоположением объекта оценки районах г. Москва представлены ниже.

Таблица 8.2. Цены аренды офисной недвижимости в г. Москва

Источник	Цена аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв. м	Цена аренды 1 кв. м, руб./кв. м в месяц
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-194043458	13 580 000	4 656	2 917
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-	13 608 500	4 803	2 833

Источник	Цена аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв. м	Цена аренды 1 кв. м, руб./кв. м в месяц
v-arendu-moskva-198547853			
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-185809214	4 498 000	1 730	2 600
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-194024855	11 017 500	4 407	2 500
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-185808827	5 116 500	2 052	2 493
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-188289098	4 000 000	1 730	2 312
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-185809088	3 785 588	1 711	2 213
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-185809374	5 416 667	2 500	2 167
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-187752049	15 288 000	7 644	2 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-195763369	6 460 675	5 963,7	1 083
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-198561671	4 767 938	3 879	1 229
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196653308	2 117 833	2 620	808
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197460832	1 012 916	1 105	917
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-198547557	2 042 000	2 450	833
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-178313830	807 375	1 077	750
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-198547342	1 166 667	1 750	667
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-198548532	750 000	1 500	500
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196577780	516 800	1 033	500

Источник: <http://www.domofond.ru/>

Минимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 500 руб./кв. м. Максимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 2 917 руб./кв. м.

Таблица 8.3. Цены на продажу офисной недвижимости с учетом стоимости земельного участка в г. Москва

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб./кв. м
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-162305212	245 000 000	1 204	203 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-197623559	418 000 000	2 342	178 500
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-171916852	4 754 348 000	27 564	172 500
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-197004982	250 000 000	1 627	153 600
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-188465067	952 000 000	6 348	150 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-183400527	990 000 000	6 700	148 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-185963096	210 000 000	1 468	143 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-197880930	182 000 000	1 389	131 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193353687	250 000 000	1 980	126 000
https://www.cian.ru/sale/commercial/169079028/	450 000 000	5 091	88 300
https://www.cian.ru/sale/commercial/8444422/	455 000 000	7 870	57 800

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб./кв. м
https://www.cian.ru/sale/commercial/169187891/	250 000 000	2 887	86 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-185208408	375 000 000	4 500	83 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-186189358	150 000 000	2 084	72 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193581804	426 700 000	6 324	67 500
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-171357680	490 000 000	7 705	63 500
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-185277752	231 800 000	4 608	50 300
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-198547654	175 848 000	3 879	45 300
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-198548539	272 900 000	11 110	24 500

Источник: Источник: <http://www.domofond.ru/>

Минимальная цена предложения 1 кв. м: 24 500 руб./кв. м. Максимальная цена предложения 1 кв. м: 203 000 руб./кв. м.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрали информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщиков должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами:

Затратный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

Доходный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТоговая стоимость

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое помещение, общая площадь 224,5 кв. м, этаж 1, реестровый номер объекта 81193.
Адрес (местоположение): г. Москва, бульвар Новочеркасский, д. 42, стр.1.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Оцениваемое помещение на дату оценки имеет достаточно сопоставимых объектов - аналогов. Оценщик использует сравнительный подход для оценки объекта.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Оцениваемое помещение имеет достаточное количество аналогов на открытом рынке, это позволяет произвести сопоставление доходности объекта оценки с объектами-аналогами. Оценщик применяет доходный подход для оценки объекта.

Затратный подход

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатит бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенно-пристроенных помещений. Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещения (часть здания), то есть, относится к категории встроенно-пристроенных помещений. Выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания (с учетом стоимости земельного участка) в целом может привести к существенным погрешностям.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 а) «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений» Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г., № 611, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки нежилого помещения.

10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

10.1 Оценка рыночной стоимости нежилого помещения

Для целей настоящего анализа использован метод сравнительного анализа продаж. В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны объекты, аналогичные по своему назначению находящиеся в одном ценовом диапазоне, имеющие аналогичные характеристики (конструкцию, площади, инженерные сети, обустройство).

Обоснование выбора аналогов

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной стоимости и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- местоположение;

- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с ННЭИ);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

В результате анализа выбранных аналогов:

Таблица 10.1. Анализ выбора аналогов для объекта оценки

Критерий	Параметры	Соответствие
Права на недвижимость	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия финансирования	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия и время продажи	Временной диапазон сделки сопоставим с датой оценки	Соответствует
Местоположение	Г. Москва	Соответствует
Физические характеристики	Типичный набор площадей, их соотношения и наличие необходимых коммуникаций	Соответствует

Источник: анализ Оценщика

Единицы сравнения

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки в отношении объекта оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Метод анализа затрат. Метод основан на анализе затрат, необходимых для доведения физического либо правового состояния анализируемых объектов-аналогов до фактического состояния оцениваемого объекта.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Анализ стоимости

Копии страниц источников с данными аналогов использованных для анализа рыночной стоимости приведены в приложении к настоящему отчету.

На основании изложенного:

Таблица 10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-moskva-143000507	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-moskva-197749290	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-moskva-162694015	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-moskva-162695199
Дата предложения	г. Москва, улица Судакова, 15, м. Люблино 760 м	г. Москва, Поречная ул., д. 9, м. Марьино 830 м	г. Москва, ул. Белореченская, д.49, м. Братиславская 1,76 км	г. Москва, ул. Марьинский Парк, 17к2, м. Братиславская 1,82 км
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв. м	281	130	364	499
Цена предложения, руб.	21 000 000	11 350 000	30 000 000	40 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	74 733	87 442	82 486	81 097
Корректировка на условия продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг, %	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Корректировка на дату предложения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на общую площадь, %	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%
Корректировка на вид использования, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка, %	-2,00%	-12,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	73 238	76 949	80 836	79 475
Среднее значение, руб.	77 625			
Рыночная стоимость права, руб. без НДС	14 768 429			

Источник: анализ Оценщика

Объяснение вносимых поправок.

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг: -12% («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 21, 2017 год, под ред. Е.Е. Яскевича).

Корректировка на период предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на январь-февраль 2018 г. Средний срок экспозиции недвижимого имущества в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев с даты оценки цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора может быть применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 11 на стр. 67 «Справочника оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера. Корректировка не производится, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной типовой зоне.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка на площадь произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 38 на стр. 133.

Корректировка на состояние. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с состоянием, аналогичным состоянию Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на состояние не вводилась.

Корректировка на вид права. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с правовым статусом, аналогичным правовому статусу Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемых объектов. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на наличие движимого имущества. Стоимость объектов недвижимости от наличия движимого имущества. В данном случае движимого имущества нет в наличии ни у объекта оценки, ни у аналогов. Поэтому корректировка на наличие движимого имущества не производилась.

Корректировка на этаж. Объекты расположенные на разных этажах, как правило имеют разную стоимость единицы сравнения.

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги расположены на первых этажах.

11 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор инвестирует в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество в обмен на право получать будущую прибыль от его эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Целью настоящего исследования является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Объектом оценки в настоящем Отчете является недвижимое имущество административного и производственно-складского назначения.

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации, так как наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок не менее года с фиксированной арендной платой. То есть, доход, приносимый помещением, будет относительно постоянным и при этом достаточно точно прогнозируемым.

Основой данного анализа является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = I/R, \text{ где}$$

- V** - стоимость,
- I** - чистый доход,
- R** - коэффициент капитализации.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

11.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Согласно методу ДДП (метод прямой капитализации дохода является частным случаем метода ДДП) стоимость основывается на будущих денежных потоках. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста дохода не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определение адекватной продолжительности прогнозного периода - задача, имеющая две взаимосвязанных составляющих. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости. С другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозирование конкретных величин выручки, расходов, темпов изменения величин. По сложившейся в странах с развитой экономикой практике прогнозный период в зависимости от целей оценки и особенностей объекта оценки составляет, как правило, от 5 до 10 лет.

11.2 ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

В рамках настоящего исследования определяется величина рыночной арендной платы за нежилые помещения производственно-складского назначения.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. Очевидно, что способность любого объекта приносить доход характеризуется сроком жизни его составляющих:

- земельного участка;

- улучшений земельного участка.

Земля по определению является физически и функционально не изнашиваемым активом.

Срок жизни здания определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>).

На основании изложенного, с учетом фактического возраста здания, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании (всего – от 25 до 50 лет).

В данном исследовании проведен анализ капитализированного дохода за пять будущих лет с пересчетом дохода в последующие годы в продажную цену объекта в конце пятого года. Основой данного анализа является поток денежных средств, получаемых владельцем.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку (реальный поток доходов) на аналогичные здания и строения.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны здания и помещения в Рязанской области, имеющие аналогичные характеристики.

С этой целью был проанализирован рынок аренды зданий и помещений и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В соответствии с результатами, полученными в разделе "Анализ ННЭИ" наилучшее и наиболее эффективное использование составляющих объекта оценки достигается при использовании в качестве административных помещений, поэтому в качестве аналогов выбраны объекты, по назначению и использованию аналогичные оцениваемому.

Обоснование выбора аналогов

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- основная техническая характеристика (характеристики);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта;

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м в год).

Был проанализирован рынок аренды и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В результате анализа выбранных аналогов для всех типов недвижимости:

Таблица 11.1. Анализ выбора аналогов

Критерий	Параметры	Соответствие
Права на недвижимость.	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия финансирования.	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия и время предложения.	Типичные условия сделки	Соответствует
Местоположение.	Г. Москва	Соответствует
Физические характеристики.	Типичный набор площадей, их соотношения и коммуникаций	Соответствует

Источник: анализ Оценщика

Характеристики выбранных аналогов и источники получения информации приведены в приложении к настоящему Отчету.

На основании изложенного:

Таблица 11.2. Анализ доходности объекта оценки.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197803085	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196696909	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196779903	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196537576
Местоположение	Ул. Братиславская, 20, г. Москва м. Братиславская, 730 м	Ул. Братиславская, 16к1, г. Москва м. Братиславская, 430 м	ул. Поречна д. 31 к.1, г. Москва м. Братиславская, 1,64 км	Г. Москва, улица Полбина, 3с1, м. Печатники 1,07 км
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	офисное	свободное	свободное	офисное
Вид права	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Общая площадь, кв. м	154	211	152,3	300
Цена предложения, руб./кв. м в год	10 000	10 237	10 794	10 800
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка на условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Корректировка на дату, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Корректировка на вид использования, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на вид права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на этаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на состояние, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-7,5%	-7,5%	-7,5%	2,5%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	9 250	9 469	9 984	11 070
Среднее значение, руб./кв. м в год	9 943			

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на условия продажи (аренды). В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями аренды, аналогичными условиям аренды Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия аренды не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг: -7,5% («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 21, 2017 год, под ред. Е.Е. Яскевича).

Корректировка на период предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены аренды всех объектов-аналогов представлены по состоянию на январь-февраль 2018 г. Средний срок экспозиции недвижимого имущества в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев от даты оценки цена аренды объекта обычно не меняется. Соответственно, цены аренды аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и по прочим факторам.

Для учёта данного фактора может быть применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 11 на стр. 67 «Справочника оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера. Корректировка не производится, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной типовой зоне.

Корректировка на состояние. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с аналогичным состоянием, как и Объект оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на состояние не вводилась.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка на площадь произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 том 2, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 39 на стр. 133.

Корректировка на наличие движимого имущества. Стоимость объектов недвижимости от наличия движимого имущества. В данном случае движимого имущества нет в наличии ни у объекта оценки, ни у аналогов. Поэтому корректировка на наличие движимого имущества не производилась.

Корректировка на вид права. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с правовым статусом, аналогичным правовому статусу Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемых объектов. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Действительный валовой доход

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Анализ рыночной ситуации, выполненный в разделе "Анализ рынка", обозначил достаточно высокий спрос на аналогичные объекты. Для целей данного расчета потери от недополучения арендных платежей рассчитываются исходя из двух видов потерь:

- недополучение арендных платежей, связанное с периодом времени, необходимым на поиск арендаторов и оформление документов, или ротация арендаторов;
- потери от недозагрузки, это объясняется сложностью сдачи в аренду всех площадей комплекса. Принимая во внимание сложившуюся практику авансирования арендных платежей во всех секторах недвижимости, потери от неплатежей составят 0%.

Потери от недозагрузки по данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, таблица 6 на стр. 34 составляют 11,1% для офисных помещений.

Для объекта оценки применен корректирующий коэффициент в размере 0,8 на отношение арендопригодной площади к общей площади, определенный по данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 66 на стр. 212.

Копии страниц источников, использованных для настоящего анализа, приведены в приложении к настоящему отчету.

КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Для дальнейших расчетов использована ставка капитализации в размере 10%, приведенная в разделе 8.3 настоящего отчета «Краткий обзор рынка инвестиций в российскую коммерческую недвижимость по итогам трех кварталов 2017 года» на рисунке 8.1 для офисной недвижимости.

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу с учетом операционных расходов и резерва на замещение.

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей операционных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$OP = U_{\text{пос.}} + U_{\text{пер.}} + P_{\text{зам.}}, \text{ где}$$

- $U_{\text{пос.}}$ - условно постоянные операционные расходы;
- $U_{\text{пер.}}$ - условно переменные операционные расходы;
- $P_{\text{зам.}}$ - резерв на замещение.

В состав операционных расходов (OP) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

Процент операционных расходов для объекта оценки принят на основании данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 25 на стр. 62.

11.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

На основании выполненных расчетов, величина рыночной стоимости, рассчитанная в рамках доходного подхода методом прямой капитализации составит:

Таблица 11.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	224,50
Аренднопригодная площадь, кв.м	179,60
Арендная ставка, руб. /кв. м/год с НДС	9 943
Потенциальный валовой доход, руб.	1 785 838
Недозагрузка, %	11,1%
Потери от недозагрузки, руб.	198 228
Недосбор платежей, %	0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	1 587 610
Эксплуатационные расходы, %	17,8%
Эксплуатационные расходы, руб.	282 595
Чистый операционный доход, руб.	1 305 015
Коэффициент капитализации, %	10,0%
Рыночная стоимость без НДС, руб.	13 050 154

Источник: расчеты Оценщика

12 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 12.1. Результаты трех подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение, общая площадь 224,5 кв. м, этаж 1, реестровый номер объекта 81193. Адрес (местоположение): г. Москва, бульвар Новочеркасский, д. 42, стр.1.	не применялся	14 768 429	13 050 154

Источник: расчеты Оценщика

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

В рамках Сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе цен по сделкам купли-продажи аналогичного имущества. Другими словами, сравнительный анализ предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть реализован при наличии достаточно сформировавшегося рынка.

На дату определения стоимости рынок располагает достаточным количеством аналогичных объектов, является достаточно устойчивым и стабильным. Сравнительный подход для расчета стоимости объекта оценки служит объективным инструментом оценки в силу вышеизложенных причин. Доходный подход так же является достаточно объективным инструментом, т.к. недвижимое имущество в составе объекта оценки способно приносить доход и на открытом рынке присутствует большое количество аналогичных объектов.

Потому результатам, полученным в рамках Сравнительного и Доходного подхода, присваивается одинаковый весовой коэффициент 0,5.

В результате проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что на 19 марта 2018 г. согласованная рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Таблица 12.2. Согласование результатов оценки, без учета НДС, руб.

Подход	Результат, руб.	Весовой коэффициент	Результат с учетом весового коэффициента
Сравнительный	14 768 429	0,5	7 384 214
Доходный	13 050 154	0,5	6 525 077
Результат, руб.			13 909 291

Источник: расчеты Оценщика

13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, с учетом сделанных допущений, составляет на дату определения стоимости 19 марта 2018 года, округленно:

13 909 000 (Тринадцать миллионов девятьсот девять тысяч) рублей.

14 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО №1, №2, №3, а также стандартов СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик



Беляев Г.П.

15 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Стандарты оценки ФСОН[№] 1, ФСОН[№] 2 и ФСОН[№] 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

5. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
6. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
7. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
8. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
9. Г.С.Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с англ.-М.,1994г.
10. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

12. Данные European Commission, Eurostat, Short-term business statistics
13. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru).
14. Росбизнесконсалтинг (РБК) (www.quote.ru).
15. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
16. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.

16 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

16.1 Копии документов оценщика и исполнителя



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1447-07

Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Беляев Геннадий Павлович

Паспорт 61 04 №278956 выдан (Ф.И.О. оценщика)
Железнодорожным РОВД гор. Рязани
04.10.2005

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП411252 30.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 695 от « 7 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

 *Исполнительный директор НИП АРМО*
Должность уполномоченного лица

Москва 
Петровская Е.В.


ПОЛИС № 922/1332376342
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «09» февраля 2018 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Беляев Геннадий Павлович , Дата рождения: "17" сентября 1960 года. Адрес регистрации: 390016 Рязанская область, г. Рязань, ул. Пушкина, д. 35, кв. 11 паспорт 61 04 № 278956 выдан 04.10.2005 г. Железнодорожным РОВД гор. Рязани Член СРО оценщиков: НП "СРО Ассоциации российских магистров оценки" E-mail: armo@sroarmo.ru, тел.: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273
Представитель страховщика:	Фокина Юлия Ильинична Код 7454408

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.02.2018 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 09.02.2019г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01 июля 2012 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300.000 (триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1.500 (одна тысяча пятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 09.02.2017г., включительно

Страхователь _____

Страховщик _____

- 1 -

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Г.П. Беляев

Страховщик

М.П.



В.В.Соловова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411252

Настоящий диплом выдан Беловой

Татьяне

в том, что он(а) с 1 ноября 2000 г. по 30 апреля 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методическом институте
новичинских специалистов и преподавателей музыкальных кадров и
высшего уровня Российской национальной академии им. П.И. Чайковского
по программе Профессиональная музыка и репертура
объектов и прав собственности Музыкальная
наука своими усилиями (диплом).

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 апреля 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Белова

Татьяны

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная
музыка и репертура объектов и прав собственности
Музыкальная наука своими усилиями (диплом).

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (инструктор)

Город Москва № 4001

Ипр. Галина. ДСБ

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 4488-10

16.2 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-143000507

21 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
улица Судакова, 15, Люблино, Москва
Люблино / 60 м

Включить автопоиск
В избранное

1 из 10

Связаться с владельцем 8 916 773-18-33

Помещение свободного назначения, 281 м²

Продается офисное помещение общей площадью 281 метр, кабинетного типа, так же подойдет под любое назначение. г. Москва, ул. Судакова 15, 10 минут пешком от метро Люблино. Продажа от собственника. Помещение находится на первом этаже 12-и этажного дома, отдельный вход с улицы, первая линия домов сразу за магазином «Пятерочка». Внутри поделено на 11 кабинетов офисного типа. В собственности у ЮР лица более 5-ти лет.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 21 000 000 РУБ.	Площадь: 281 м ²
Цена за м ² : 74 733 РУБ.	Дата обновления объявления: 25/01/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 23/12/2015
Тип объекта: Плита	Номер в каталоге: 143000507

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-197749290

11 350 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
г. Москва, Поречная ул., д. 9, Марьино, Москва
Марьино 830 м

Включить автопоиск
В избранное

1 из 6

Связаться с владельцем 8 499 110-87-04

ПСН с отдельным входом, 129.8 м²

Нежилое помещение на 1-м этаже жилого дома. Объект расположен в центре крупного жилого массива района Марьино, в шаговой доступности от метро. Помещение обладает отдельным входом, высокой инсоляцией и всеми необходимыми коммуникациями. Помещение готово к использованию.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 11 350 000 РУБ.	Площадь: 129.8 м ²
Цена за м ² : 87 442 РУБ.	Дата обновления объявления: 05/02/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 10/01/2018
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 197749290

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-162694015

30 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 ул. Белореченская, д.48, Марьино, Москва
 Братиславская 1,76 км

Включить автопоиск
 В избранное

Связаться с владельцем 8 915 214-32-91

Помещение свободного назначения, 363.7 м²

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! На продажу предлагается нежилое помещение общей площадью 363,7 кв.м., расположенное на первом этаже 10-ти этажного жилого дома 2002 года постройки. Собственность. Планировка: коридорно-кабинетная. Дом расположен в районе «Марьино», в 15 минутах пешей доступности от метро «Братиславская». Основные транспортные магистрали: ул. Люблинская (2,33 км), МКАД (4 км). Установленная электрическая мощность – 14,61 кВт. В стоимость вкл. НДС.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 30 000 000 РУБ.	Площадь: 363,7 м ²
Цена за м ² : 82 486 РУБ.	Дата обновления объявления: 31/01/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 17/06/2016
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 162694015

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-162695199

40 500 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 ул. Марьинский Парк, 1/К2, Марьино, Москва
 Братиславская 1,82 км

Включить автопоиск
 В избранное

Связаться с владельцем 8 915 214-32-91

Помещение свободного назначения, 499.4 м²

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! На продажу предлагается нежилое помещение общей площадью 499,4 кв.м., расположенное на первом этаже 14-ти этажного жилого дома 2002 года постройки. Собственность. Планировка: коридорно-кабинетная. Дом расположен в районе «Марьино», в 5 минутах транспортом от метро «Братиславская». Основные транспортные магистрали: ул. Люблинская (2,42 км), МКАД (3,77 км). Установленная электрическая мощность: 17 + 7 кВт. В стоимость вкл. НДС.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 40 500 000 РУБ.	Площадь: 499,4 м ²
Цена за м ² : 81 097 РУБ.	Дата обновления объявления: 31/01/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 17/06/2016
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 162695199

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196696909

180 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
 Без комиссии
 ул. Братиславская, 16к1, Марьино, Москва
 Братиславская 430 м

Включить автопоиск
 В избранное

Связаться с владельцем 8 977 821-33-87

Сдам помещение свободного назначения

Срочно! Без комиссии! Рядом с метро (3 мин. пешком!) просторное помещение, можно сделать под себя. Высота потолков 3 м. Арендные каникулы предоставляются. Вид бизнеса обсуждается любой! Отдельный вход со двора. 180 000 рублей в месяц. Расходники по счётчикам. Вход со двора! Торг.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки


Информация о предложении

Цена: 180 000 РУБ.	Тип объекта: Другое
Цена за м ² : 853 РУБ.	Площадь: 211 м ²
Цена за кв. метр в год: 10 237 РУБ.	Дата обновления объявления: 15/01/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 08/12/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 196696909

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197803085

128 333 РУБ. **Офис в аренду**
Без комиссии
ул.Братиславская 20, Марьино, Москва
Братиславская 730 м

Включить автопоиск
В избранное



Связаться с владельцем 8 903 730-79-32

Офисное помещение, 154 м²

Предложение за 10000руб в год./м2. Офис располагается на 1 этаже 20 этажного жилого дома, отдельный вход, площадь 154 кв.м. (ресепшн. + 7 кабинетов + с/у + коридор+ подсобные помещения). Подходит для интернет магазина, кухни и т.д. кабинеты, с окнами и без, кондиционеры, интернет, парковка стихийная. Пожарная и охранная сигнализации, удобный подъезд с МКАД или ТТК и 7 минут пешком от метро Братиславская. Готов к въезду. Указанная цена включает НДС, коммунальные расходы оплачиваются отдельно. Рассмотрю разные схемы аренды, имеются другие площади 264+330м2.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки


Информация о предложении

Цена: 128 333 РУБ.	Тип объекта: Офис
Цена за м²: 833 РУБ.	Площадь: 154 м²
Цена за кв. метр в год: 10 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 11/01/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 11/01/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 197803085

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196779903

137 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость в аренду**
Без комиссии
ул. Поречна д. 31 к.1, Марьино, Москва
Братиславская 1,64 км

Включить автопоиск
В избранное



Связаться с владельцем 8 903 737 40 10

Помещение свободного назначения, 152.3 м²

Сдам в аренду помещение свободного назначения в отличном состоянии. Первая линия домов, рядом автобусная остановка, 1 этаж жилого дома, отдельный вход со стороны улицы. В помещении работающая система вентиляции, установлены кондиционеры. Общая площадь 152,3 кв.м. Выделенная мощность: 15 кВт. В собственности более 3-х лет. Помещение не обременено, под залогом не находится, один собственник. Цена 137 000 руб. за помещение в месяц. Торг уместен. Депозит один мес. Коммунальные и эксплуатационные платежи в аренду не входят. Арендные каникулы не более месяца. Просмотр с 10-00 до 17-00 по предварительной договоренности. Без комиссии. Торг уместен

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки


Информация о предложении

Цена: 137 000 РУБ.	Тип объекта: Другое
Цена за м²: 900 РУБ.	Площадь: 152,3 м²
Цена за кв. метр в год: 10 794 РУБ.	Дата обновления объявления: 11/01/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 11/12/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 196779903

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196537576

270 000 РУБ. **Офис в аренду**
Без комиссии
Россиа, Москва, улица Полбина, 3с1, Печатники, Москва
Печатники 1,07 км

Включить автопоиск
В избранное



Связаться с владельцем 8 925 185-22-51

Офисное помещение, 300 м²

Аренда от собственника! Помещения от 10 до 35 кв. м со стандартной отделкой: ламинат, обои под покраску, стеклопакеты. Предлагаются офисы Стоимостью 900 рублей кв.м./месяц, эл.во, ком. платежи. Оптико-волоконные телекоммуникации, высокоскоростной интернет. Здание находится 10 мин пешком от метро Печатники. Ж/д платформа Люблино Курского направления 50 метров ходьбы от здания.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 270 000 РУБ.	Тип объекта: Офис
Цена за м²: 900 РУБ.	Площадь: 300 м²
Цена за кв. метр в год: 10 800 РУБ.	Дата обновления объявления: 04/02/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 05/12/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 196537576

Расположение

1.3.2. Корректировки на уторгованне для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгованне для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеютя в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и смешные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 5

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и смежные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

площади и тем выше фактор привлекательности объекта для арендатора.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,69	0,88

Гистограммы

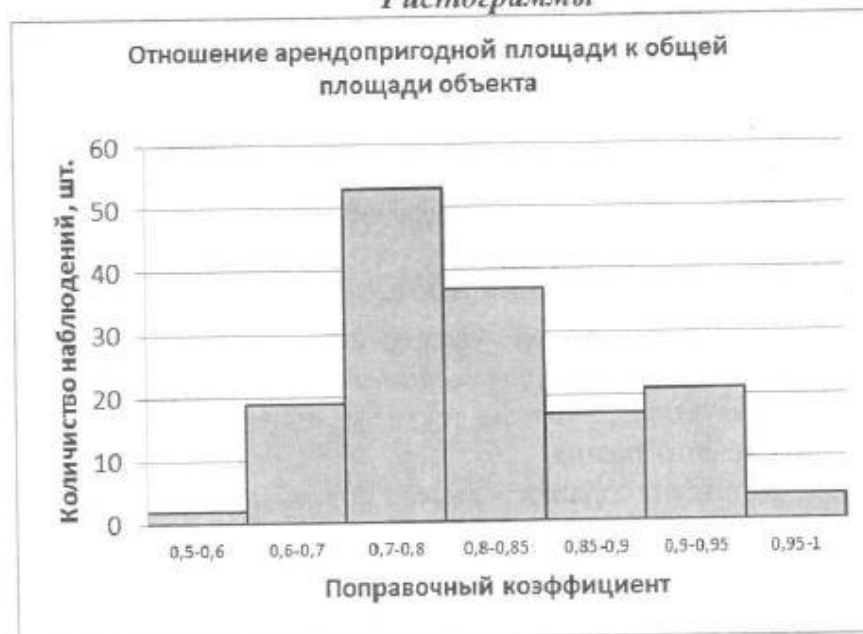


Рис. 130.

16.3 Копии документов предоставленных заказчиком оценки

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Московский городской комитет
по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**

от "10" *июня* 2000 г.

Субъект права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОМПАНИЯ БАЗАЛЬТ"

Реестровый номер субъекта: 11-21616
Код ОКПО: 48480386

Форма собственности: частная

Вид права: собственность

Объект права: часть здания по адресу: МОСКВА .
бульв. НОВОЧЕРКАССКИЙ, д.42, стр.1
площадью: 224,5 кв.м.
Реестровый номер объекта: 81193

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"10" *июня* 2000 г. сделана запись регистрации № 77-01/04-153/2000-154

Регистратор *А.И. Шестаков* **Шестакова Н.В.**
М.П.

77 НН 063157

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Код	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	48480386

ООО «Компания Базальт»
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации приказ
(инициатива организации)

Вид деятельности
 номер _____
 дата _____

Дата начала прод. инвентаризации _____
 Дата окончания инвентаризации _____
 Вид операции _____

Номер документа	Дата составления
1	20.12.2016г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Основные средства здание

находящееся в собственности ООО «Компания Базальт» (залоговое имущество КБ «Юниаструм Банка» ООО)
(в собственности организации, по ответу взыск. заявления в т.ч. залоговому)


Местонахождение 109144, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д.42, стр.1

Арендодатель *

РАСПИСКА

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

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

 <small>(расшифровка)</small>	 <small>(расшифровка)</small>	 <small>(расшифровка подписи)</small>
 <small>(подпись)</small>	 <small>(подпись)</small>	 <small>(расшифровка подписи)</small>
 <small>(подпись)</small>	 <small>(подпись)</small>	 <small>(расшифровка подписи)</small>

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

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	
		наименование	дата	номер		кадастровый условный	паспорта (документа о регистрации недвижимости)	количество кв. м.	стоимость, руб. коп.	количество шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое помещение по адресу: г.Москва, Новочеркасский бульвар, д.42, стр.1 (залоговое имущество КБ "Юниаструм Банка")	Свидетельство о государственной регистрации права	10.07. 2000 г.	77 НН 063157	1989		11-21616		224,5	463 904,22	224,5	463 904,22
Итого									224,5	463 904,22	224,5	463 904,22

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

один
(прописью)

б) общее количество единиц факти-

двести двадцать четыре с половиной кв.м.

(прописью)

в) на сумму фактиче

сорок шесть тысяч триста девятнадцать рублей 22 копейки
(прописью)

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров _____ один _____ (проставлено)
 - б) общее количество единиц фактик _____ двадцать четыре с половиной кв.м. _____ (проставлено)
 - в) на сумму фактически _____ четыреста шестьдесят три тысячи девятьсот четыре рубля 22 копейки _____ (проставлено)
- _____ руб. _____ коп.

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

Председатель комиссии
Коммунальный управлений
ООО "Колчанов Базаэл"

_____ (подпись)
_____ (подпись)
_____ (подпись)
_____ (подпись)

Члены комиссии:

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

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

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

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной о _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и аннесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеем (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находяются на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных сре _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

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

Указанные в настоящей описи данные и расчеты про _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2128/32 Литер -
по состоянию на 27.10.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00017057		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Новочеркасский бульв.	
Дом	42	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
Общая площадь всего (кв.м.)	15103,4	Количество квартир	251
кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	5131,1	Материал стен	панельные
	786,0	Год постройки	1989
	1571,9	Этажность (без учета подземных этажей)	22
	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
	2773,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3822,7
Площадь застройки (кв.м.)	1131	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	8393,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	690,8 -



02 40 10 0037953

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "КОМПАНИЯ БАЗАЛТ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	222,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	222,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

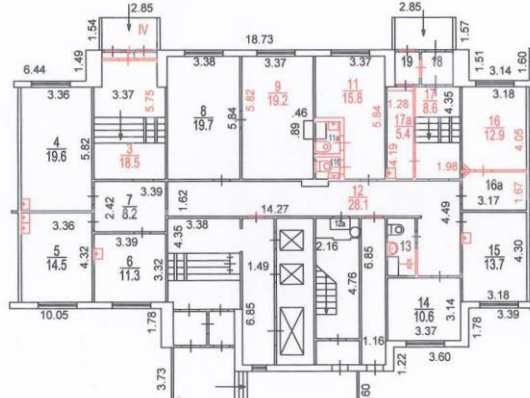
Начальник ТБТИ Е.А.Егорова 23.09.2010 Подпись _____

Исполнитель Кашолкина Н.А. 23.09.2010 Подпись _____

Разрешение на производственные работы
в помещениях № 13/к.13-6, 9, 11, 11а, 11б, 12,
13, 15, 16, 16а, 17, 17а, 19/1
Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
« 05 » 05 2010
Исполнитель _____
Проверил _____

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА КВАРТ. № IV
КОРП. (СТР.) № _____ ПОМЕЩ. _____
ПОУЛ (ПЕР.) Новочеркасский бульв. № _____
Ю В АО г. МОСКВЫ



Разрешение на произведенное переоборудование
В кварт. № IV

Территориальному бюро
технической инвентаризации не предоставлено
" 05 " 05 2008 г.
Исполнитель Кашолкина
Проверил *[Signature]*

ИЗВЕЩЕНИЕ
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 05 " 05 2008 г.
Исполнитель Кашолкина
Проверил *[Signature]*
" 14 " 09 2010 г.

Масштаб 1:200



Зависим

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

17 сентября 1999г. 3147-р

О продаже в собственность Обществу
с ограниченной ответственностью
"Компания БАЗАЛТ" нежилого помещения
по адресу: бульвар Новочеркасский,
д. 42, стр. 1 общей площадью 224.5 кв. м

ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО
И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
КОПИЯ ВЕРНА

В соответствии с постановлением Московской Городской Думы от 02.10.96г. N 85 "Об утверждении и введении в действие Положения о порядке продажи объектов нежилого фонда на территории города Москвы" (п. 27), постановлением Правительства Москвы от 2 декабря 1997г. N 847 "О порядке продажи и определения цены объектов нежилого фонда на территории города Москвы", N 46 "Об итогах работы Комплекса по экономической политике и имущественно-земельным отношениям по привлечению ресурсов на финансирование городских программ во втором полугодии и в 1998 году в целом и задачах на 1999год" (п. 11), в связи с обращением 000 "Компания БАЗАЛТ", согласно протоколу заседания комиссии по продаже объектов нежилого фонда г. Москвы от 25.06.99г. N 109:

1. Продать в собственность 000 "Компания БАЗАЛТ" арендуемое нежилое помещение по адресу: бульвар Новочеркасский, д. 42, стр. 1 общей площадью 224.5 кв. м (выписка из технического паспорта на здание (строение) N дела 2154/4 по состоянию на 02.04.1999г. выдана 06.04.99г. ТБТИ N Юго-Восточное: этаж 1, пом. IV (комн. 1-9, 9а, 10-11, 11а, 12, 12а, 12б, 13-19)).

2. Установить стоимость выкупаемого нежилого помещения (п. 1), как арендатору, получившему право аренды по конкурсу с правом выкупа в соответствии с п. 1 постановления Правительства Москвы N 847 от 02.12.97г. и п. 11 постановления Правительства Москвы от 26.01.99г. N 46 в размере 22.450 (двадцать две тысячи четыреста пятьдесят) долларов США (с оплатой в рублях) по курсу ЦБ РФ на момент платежа.

3. 000 "Компания БАЗАЛТ" перечислить:

- 5% стоимости нежилого помещения (п.2) в размере 1.123 (одна тысяча сто двадцать три) долларов США в АКБ "Хованский" г.Пушкино МО на р/с 40603810700000000002, к/с 30101810200000000780, БИК 044652780, ИНН 7707058720 . Получатель: Департамент государственного и муниципального имущества г.Москвы. Назначение платежа -"Стоимость выкупаемого помещения" НДС не облагается.

- 95% стоимости нежилого помещения (п.2) в размере 21.327(двадцать одна тысяча триста двадцать семь) долларов США в "ММБ-Банк Москвы" отд. Новоарбатское г.Москва на р/с 40603810800170000057 кор./с 30101810500000000219 БИК 044525219 ИНН 7707058720. Получатель: Департамент государственного и муниципального имущества г.Москвы. Назначение платежа - "Стоимость выкупаемого помещения". НДС не облагается.

4. Специализированному государственному унитарному предприятию по продаже государственного и муниципального имущества города Москвы (Мосунов Ю.Г.):

4.1. Обеспечить заключение Договора купли-продажи и выдачу Свидетельства на право собственности на нежилое помещение (п.1) 000 "Компания БАЗАЛТ" в установленном порядке.

4.2. Включить в договор купли-продажи особые условия - заключить договора с жилорганризацией на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг, в 10-дневный срок оповестить балансодержателя об оформлении договора купли-продажи.

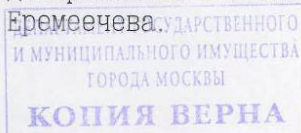
5. Юго-Восточному территориальному агентству после оформления Свидетельства на право собственности на нежилое помещение (п.1):

5.1. Расторгнуть соответствующий договор аренды, заключенный с 000 "Компания БАЗАЛТ".

5.2. Внести необходимые изменения в базу данных "Недвижимость".

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на Первого заместителя руководителя Департамента Г. А. Петрову и заместителя руководителя Департамента В. А. Еремеечева.

Руководитель Департамента



О. М. Толкачев

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	23.09.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2128/32		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Восточный	Квартал № 2128		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Новочеркасский бульв.			
Дом	42	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	22	на	2008	Год постройки	1989
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hтх=2,15 h1эт=2,65 h2эт=2,60 h3-22эт=2,70 hт=1,90				

Бюро технической инвентаризации Юго-Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Е.А.Егорова

"23" сентября 2010 г.



Исполнитель Кашолкина Н.А.

М.П.

03 40 301475



02 40 10 0037948

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Новочеркасский бульв., 42

стр. 1

Помещение N IV Тип: Культпросветительские
(прочее культурно-просветительское учреж.)

ф.25

Последнее обследование 5.05.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,3-6,9,11,11а,11б,
12,13,15,16,16а,17,17а,19)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	тамбур	0,4			0,4			культур	265
	3	коридор	18,5			18,5			культур	
	4	кружковая	19,6	19,6					культур	
	5	кружковая	14,5	14,5					культур	
	6	кружковая	11,3	11,3					культур	
	7	коридор	8,2			8,2			культур	
	8	кружковая	19,7	19,7					культур	
	9	кабинет	19,2	19,2					культур	
	11	кабинет	15,8	15,8					культур	
	11а	уборная	1,5			1,5			культур	
	11б	уборная	1,2			1,2			культур	
	12	коридор	28,1			28,1			культур	
	12а	шкаф	0,4			0,4			культур	
	13	санузел	3,4			3,4			культур	
	14	кружковая	10,6	10,6					культур	
	15	кружковая	13,7	13,7					культур	
	16	кабинет	12,9	12,9					культур	
	16а	коридор	5,3			5,3			культур	
	17	коридор	8,6			8,6			культур	
	17а	пом.подсобное	5,4			5,4			культур	
	18	тамбур	2,5			2,5			культур	
	19	тамбур	1,8			1,8			культур	
Итого по помещению			222,6	137,3	85,3					
---Нежилые помещения всего			222,6	137,3	85,3					
в т.ч. Культпросветит.			222,6	137,3	85,3					

Экспликация на 1 странице

23.09.2010 г.

Исполнитель

Кашолкина Н.А.

03 40 301475



02 40 10 0037952



900001128_14590210



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

(адрес официального сайта в сети Интернет: www.msk.arbitr.ru, тел. 600-99-31)

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

город Москва

Дело № А40-195470/15-
124-169Б

Резолютивная часть решения объявлена 25 ноября 2016 года

Решение в полном объеме изготовлено 29 ноября 2016 года

Арбитражный суд в составе:

председательствующего Кравченко Е.В.,

при секретаре судебного заседания Сорокиной Ю.С.,

с участием временного управляющего должника,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению КБ «ЮНИАСТРУМ БАНК» (ООО) о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Компания Базальт»,

У С Т А Н О В И Л :

Определением от 01.06.15г. в отношении ООО «Компания Базальт» введено наблюдение, временным управляющим должника утвержден Гарипов Ш.Г., в настоящем судебном заседании по окончании процедуры наблюдения дело о банкротстве должника назначено к рассмотрению по существу.

Заявитель по делу и должник в судебное заседание не явились, однако о его дате, времени и месте в соответствии со ст.ст.ст.121,123 АПК РФ считаются надлежащим образом извещенным, в связи с чем дело рассматривалось в порядке ст.156 АПК РФ.

Временным управляющим Гариповым Ш.Г. по окончании процедуры наблюдения представлены отчет о проделанной работе, анализ финансового состояния ООО «Компания Базальт», доказательства опубликования сведений о введении в отношении должника процедуры наблюдения, реестр требований кредиторов должника, протокол первого собрания кредиторов ООО «Компания Базальт» и документы, указанные в п.7 ст.12 ФЗ РФ «О несостоятельности(банкротстве)».

Отчитываясь о результатах наблюдения, временный управляющий пояснил, что им проведен анализ финансового состояния должника, составлен реестр требований кредиторов, в третью очередь которого включены требования кредиторов в размере 2.689.831.964 руб. 60 коп., при анализе финансового состояния должника временным управляющим сделан вывод о невозможности восстановления должником платежеспособности, на первом собрании кредиторов должника, состоявшемся 15.11.16г., кредиторами должника принято единогласное решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании ООО «Компания Базальт» банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства.

Заслушав временного управляющего должника и исследовав материалы дела, арбитражный суд считает, что ООО «Компания Базальт» подлежит признанию несостоятельным(банкротом)», поскольку в течение срока, составляющего более трех месяцев, должник не способен удовлетворить требования перед кредиторами по денежным обязательствам, сумма которых более 300.000 руб.

С учетом решения, принятого на первом собрании кредиторов должника и представленной Ассоциацией «НацАрбитр» информации о соответствии кандидата для утверждения конкурсным управляющим должника положениям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд утверждает конкурсным управляющим должника Гатигулина Э.Б.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.3,7,32,45,51-53,75,124,126 ФЗ РФ «О несостоятельности(банкротстве)», ст.ст.65,71,75,123,156,167-170,176,223 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Признать ООО «Компания Базальт» (ОГРН 1037739039293, ИНН 7723137296) несостоятельным(банкротом).

Открыть в отношении ООО «Компания Базальт» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Компания Базальт» в пользу КБ «ЮНИАСТРУМ БАНК» (ООО) расходы по уплате государственной пошлины в размере 6.000 руб. 00 коп.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Компания Базальт» члена Ассоциации «НацАрбитр» Гатигулина Эмиля Баритовича, ИНН 730603638271, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 11967.

Прекратить полномочия руководителя ООО «Компания Базальт», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать органы управления ООО «Компания Базальт» в трехдневный срок передать конкурсному управляющему Гатигулину Э.Б. бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. ст. 28, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства **(немедленно после опубликования)**.

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего должника **на 26 мая 2017 года на 10 час. 40 мин. по адресу: 115191, г.Москва, ул.Большая Тульская дом 17, зал № 9010, 9-й этаж.**

Конкурсному управляющему должника – в срок до 19.05.17г. обеспечить представление в арбитражный суд на бумажных носителях письменного отчета о проделанной работе с приложением подлинных документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

Решение о признании должника банкротом может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

Председательствующий:

Кравченко Е.В.