

ИП БОРИСОВА СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА

ОГРНИП – 317222500085563, ИНН 222311731277

129336, г. Москва, ул. Палехская, 7-69

тел. +7-926-316-72-16, +7-917-504-13-88, E-mail: bpbsbk@gmail.com

Отчет об оценке № 20

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Помещение, назначение: нежилое,

площадь 174,1 кв.м., этаж: 10,

адрес объекта: г. Москва, ул. Бибиревская, д.10, корп.1,

кадастровый номер: 77:02:0005001:2414



Дата составления отчета – 13 июня 2018г.

**ЗАКАЗЧИК: конкурсный управляющий ООО «ЭЛЬТОН»
Бабкин Олег Петрович**

ИП Борисова Светлана Сергеевна
13 июня 2018 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ЭЛЬТОН»
г-ну Бабкину О.П.

Уважаемый Олег Петрович!

В соответствии с Договором № 20 от 09 июня 2018 г., индивидуальным предпринимателем Борисовой Светланой Сергеевной проведена оценка рыночной стоимости Помещения, назначение: нежилое, площадь 174,1 кв.м., этаж: 10, адрес объекта: г. Москва, ул. Бибиревская, д.10, корп.1, кадастровый номер: 77:02:0005001:2414 (далее по тексту – Объект оценки, оцениваемое имущество).

Согласно полученной от Вас информации, результаты оценки будут использоваться для процедур, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

Настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в соответствии с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, было сделано заключение о том, что, по мнению Оценщика, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 11 июня 2018 г., без учета НДС¹, округленно составляет:

17 966 000

(семнадцать миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей

Полное описание Объекта оценки приведено в Отчете об оценке.

Оценка была проведена в соответствии с:

- требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральными стандартами оценки:
 - «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1);
 - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
 - «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)»;
 - «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
- Сводом стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее – ССО «РОО 2015»).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведённым в отчёте, пожалуйста, без промедлений обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Индивидуальный предприниматель

С.С. Борисова

¹ В формировании оценочной стоимости не учитывается НДС, т.е. не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ «О несостоятельности» (банкротстве)» (п.15 ч.2 ст.146 НК РФ).

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 5 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 5 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ..... | 6 |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 7 |
| 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА | 8 |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ..... | 8 |
| 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ..... | 10 |
| 9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ | 10 |
| 10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 10 |
| 10.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 10 |
| 10.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 10.3. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК | 14 |
| 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 15 |
| 11.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ И ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ И ТЕНДЕНЦИИ. | 15 |
| 11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 19 |
| 11.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА 1 КВАРТАЛ 2018 ГОДА | 19 |
| 11.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 23 |
| 11.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ..... | 25 |
| 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 26 |
| 13. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ | 27 |
| 14. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 29 |
| 15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 30 |
| 15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 30 |
| 15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА | 40 |
| 15.2.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ | 40 |
| 15.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА | 41 |
| 15.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И НЕДОСБОРА ПЛАТЕЖЕЙ..... | 48 |
| 15.2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА | 48 |
| 15.2.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ | 48 |
| 15.2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА..... | 49 |
| 15.2.7. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ | 49 |
| 15.2.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 50 |
| 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ..... | 51 |
| 17. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ | 52 |
| 18. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ..... | 53 |
| 19. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ | 54 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | |

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки и результаты оценки.

| | |
|--|--|
| Наименование Объекта оценки | Объектом оценки является помещение, назначение: нежилое, площадь 174,1 кв.м., этаж: 10, адрес объекта: г. Москва, ул. Бибиревская, д.10, корп.1, кадастровый номер: 77:02:0005001:2414 |
| Вид права | Собственность |
| Субъект (субъекты) права | Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЬТОН» |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости Объекта оценки |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку, и только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в настоящем отчете может быть признана рекомендуемой для целей, предусмотренных в Задании на проведение оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты использования полученных результатов прошло не более 6 месяцев. |
| Основание для оценки | Договор № 20 от 09 июня 2018г. |
| Дата проведения оценки | 11 июня 2018 г. |

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего отчёта были применены два подхода: сравнительный и доходный. Результаты оценки недвижимого имущества, полученные с использованием различных подходов к оценке, представлены в следующей таблице.

Таблица 2. Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки с применением подходов к оценке

| Наименование | Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб. | Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. | Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб. |
|---|---|---|--|
| Помещение, назначение: нежилое, площадь 174,1 кв.м., этаж: 10, адрес объекта: г. Москва, ул. Бибиревская, д.10, корп.1, кадастровый номер: 77:02:0005001:2414 | не применялся | 18 418 000р. | 16 162 000р. |

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ЭЛЬТОН», без учета НДС, по состоянию на 11 июня 2018 г., округленно составляет:

17 966 000

(семнадцать миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей

2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

| | |
|--|---|
| Объект оценки ² | Объектом оценки является помещение, назначение: нежилое, площадь 174,1 кв.м., этаж: 10, адрес объекта: г. Москва, ул. Библиревская, д.10, корп.1, кадастровый номер: 77:02:0005001:2414 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Информация об Объекте оценки приведена в следующих документах, представленных для проведения оценки: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 15.01.2018 № 00-00-4001/5024/2018-2103. |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности Оценка проводится без учета имеющихся ограничений (обременений) права |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости Объекта оценки |
| Задача проведения оценки (предполагаемое использование результатов оценки) и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы для процедур, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная |
| Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость | Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки не приводится |
| Дата оценки | 11 июня 2018г. |
| Период проведения оценки | С 29 мая по 13 июня 2018г. |
| Допущения и ограничения, на которых основана оценка | Согласно п. 4 настоящего Отчёта |

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «ЭЛЬТОН» (ООО «ЭЛЬТОН»), ИНН: 7703752159, ОГРН: 1117746722719, дата регистрации 13.09.2011 г., адрес: 123557, г. Москва, пер. Тишинский Б., д.26, корп.13-14, пом. XII, Бабкин Олег Петрович, член Ассоциации МСОПАУ, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 11.01.2018 по делу № А40-109231/17-179-153 Б.

Таблица 4. Сведения об оценщике

| | |
|---|---|
| Оценщик | Борисова Светлана Сергеевна |
| Сведения о членстве в СРО | Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), включена в реестр членов РОО 02.08.2013г., регистрационный № 008599; Выписка из реестра «РОО» от 07.06.2018г. |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оце- | Диплом серия ВСВ № 0754786 от 01 июля 2005г. Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Алтайский Государственный Университет», г.Барнаул по |

² Более подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 10 «Описание Объекта оценки и имущественных прав»

ИП Борисова Светлана Сергеевна

| | |
|--|--|
| ночной деятельности | специальности «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; удостоверение о повышении квалификации 222401186182 от 29.12.2015г., рег. №048 ФГБОУ ВПО «Алтайский Государственный Университет», г.Барнаул по программе «Оценочная деятельность». |
| Информация о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат №008566-1 от 04.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 04.04.2021г.; Квалификационный аттестат №009363-2 от 12.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», срок действия аттестата до 12.04.2021г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика | |
| Страхование профессиональной ответственности Оценщика | Страховой полис № 922/1284009291, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» Филиал в г. Барнауле сроком с 10.06.2018г. по 09.06.2019г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. |
| Адрес местонахождения | 115191, г.Москва, ул.Большая Тульская, д.2, этаж 2, помещ. VI |
| Контактные данные | +7-917-504-13-88, E-mail: bpbsbk@gmail.com |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 2006 года |
| Исполнитель | Индивидуальный предприниматель Борисова Светлана Сергеевна |
| ОГРНИП | № 317222500085563, дата присвоения 07.11.2017 год |
| ИНН | 222311731277 |
| Адрес местонахождения Исполнителя | 656023, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Тимуровская, 58-27 (фактический адрес: 129336, г. Москва, ул. Палехская, 7-69) |
| Платежные реквизиты Исполнителя | Р/с № 40802810601500011910, ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" г.Москва, ИНН/КПП 7706092528/770543002 К/с № 30101810845250000999 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525999 |

Степень участия оценщиков: С.С. Борисова – оценка.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

4. Допущения и ограничивающие условия

Приводимый в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения эксперта-оценщика ограничиваются высказанными предположениям и ограничительными условиями, указанными ниже:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне данного Отчета является не корректным и может привести к искажению данных.

2. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, связанную с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за достоверность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

4. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки.

5. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации Объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

6. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть

признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

7. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке, а носит рекомендуемый характер.

8. В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что пользователь Отчета об оценке может самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который не возможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

9. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика и собственников.

10. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

11. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

12. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки.

13. В Отчете об оценке используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

14. Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком непосредственно в отчете об оценке объекта оценки.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета стандартами оценки:

1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

2. Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

6. Последовательность определения стоимости Объекта

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объектов и их окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения;
- анализ рынка, к которому относится Объект. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона и района местонахождения объекта;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. В рамках определения рыночной стоимости объекта использовались имеющие отношение к поставленной задаче инструменты оценки затратного, доходного и сравнительного подходов;
- расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта. Обобщение результатов оценки сводилось к анализу соответствия стоимости полученной тем или иным методом (подходом), реальной ситуации, т.е. определялась достоверность каждого результата. Затем, путем рейтингового ранжирования результатов, определялась итоговая стоимость объекта оценки, как средневзвешенная величина стоимостей, полученных различными подходами;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета. На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

7. Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в отчете об оценке

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

- 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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Доходный подход – совокупность методов 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, в отношении которых имеется информация о ценах и характеристиках.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Источники информации

1. При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии предоставленных документов содержатся в Приложении к Отчёту):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 15.01.2018 № 00-00-4001/5024/2018-2103;
- Инвентаризационная опись основных средств № 01/18 от 02.04.2018г.;
- Решение Арбитражного суда города Москвы от 11.01.2018 по делу № А40-109231/17-179-153 Б.

2. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

В ходе работы над отчетом об оценке были использованы следующие источники информации и данные:

- Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки – предоставлены Заказчиком;
- Интервью со специалистами – телефонные переговоры, личные встречи;
- Периодические издания, специализированные аналитические обзоры (сеть Интернет);
- Профессиональная методическая литература (см. «Список использованной литературы»);
- Теоретические и практические аспекты оценки недвижимости, приведенные в учебных, научных и практических трудах (см. «Список использованной литературы»);
- Данные из открытых источников информации по купле-продаже и аренде аналогичных объектов (специализированные Интернет-сайты, газеты, журналы, бюллетени и т.д.);
- Копии Интернет-страниц с описанием объектов аналогов (приведены в Приложении к Отчету).

3. Иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного Объекта оценки.

4. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки Объекта оценки, отраженных в Отчете.

9. Анализ достаточности и достоверности данных

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности). Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе «Источники информации», а копии представленной документации, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

10. Описание Объекта оценки

10.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Оцениваемое имущество на дату оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «ЭЛЬТОН» (ООО «ЭЛЬТОН»), ОГРН 1117746722719 от 13.09.2011 г.

На основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 11.01.2018 по делу № А40-109231/17-179-153 Б ООО «ЭЛЬТОН» признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим назначен Бабкин Олег Петрович (ИНН

381207241042, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих СРО – 433), член Ассоциации МСОПАУ.

Сведения об ограничениях (обременениях) права: в отношении оцениваемого имущества зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде ипотеки.

В соответствии с заданием на оценку оценка проводится без учета имеющихся ограничений (обременений) права.

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.

10.2. Описание месторасположения Объекта оценки³

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Бибиревская, д.10, корп.1 - улица, расположенная в Северо-восточном административном округе города Москвы на территории Алтуфьевского района.

В непосредственной близости располагаются жилые и административные здания.

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.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. 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.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 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.

Экономика

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. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности. В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов. Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

³ Источники информации- <https://ru.wikipedia.org/>

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

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 транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов.

До 1917 года в состав Москвы входила только очень небольшая часть округа, в районе Сущёвского вала. После Февральской революции Московская городская дума существенно расширила территорию Москвы, определив границу города по Московской Кольцевой Железной дороге. Таким образом территория современных районов «Алексеевский», «Марьино», «Бутырский», «Марфино», «Останкинский» и частично «Ростокино» стали частью Москвы. Второе столь же масштабное расширение произошло в 1960 году, когда границей Москвы стала МКАД. Частью Москвы стал город Бабушкин и многочисленные деревни, которые впоследствии дали названия районам округа. Последним в состав города вошла территория современного муниципального района «Северный», в 1984 году.

На территории округа до 1991 года существовали Дзержинский, Кировский, Бабушкинский, Тимирязевский районы.

До административной реформы в СВАО существовала ТЕОС «Шереметьевский», присоединённая к району «Останкинский» в 2002 году.

Транспортное сообщение

Основные транспортные магистрали: Проспект Мира — Ярославское шоссе, Алтуфьевское шоссе, Дмитровское шоссе (район Северный), Шереметьевская улица.

По территории округа проходят три линии московского метрополитена: Калужско-Рижская, Серпуховско-Тимирязевская и Люблинско-Дмитровская, а также Московский монорельс и Московское центральное кольцо.

Два столичных вокзала: Рижский и Савёловский. Также проходит железная дорога Москва-Ярославль, станции: Москва-III, Маленковская, Яуза, Северянин, Лосиноостровская, Лось.

Около метро «ВДНХ» находится автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Лесные Поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад, а также ряд междугородних автобусных рейсов, преимущественно северо-восточного направления. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алтуфьево».

Единственная линия Московского монорельса целиком находится на территории Северо-Восточного административного округа.

Алтуфьевский район — район в Москве. Расположен в западной части Северо-Восточного административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Алтуфьевское.

Границы района проходят по Костромской улице и линии её продолжающей, оси Бескудниковской железнодорожной ветки, Алтуфьевскому шоссе, Поморской улице, проектируемому проезду №4251, западной границе полосы отвода Савёловского направления МЖД, Илимской улице, Алтуфьевскому шоссе до улицы Костромской.

Граничит на северо-западе с районом Лианозово, на северо-востоке — Бибирево, на юге с районом Отрадное, на западе — Восточное Дегунино (Северного административного округа).

Алтуфьевское шоссе пересекает район, деля его на две части, условно называемые «Бескудниковская» (западная) и «Бибиревская» (восточная).

На восточной границе района находится станция метро «Бибирево». В 750 метрах от северной границы района — станция метро «Алтуфьево».

Около западной границы района находится железнодорожная станция «Бескудниково» Московско-Савёловского направления. Имеет беспересадочное прямое сообщение на Московско-Смоленское (Белорусское) направление.

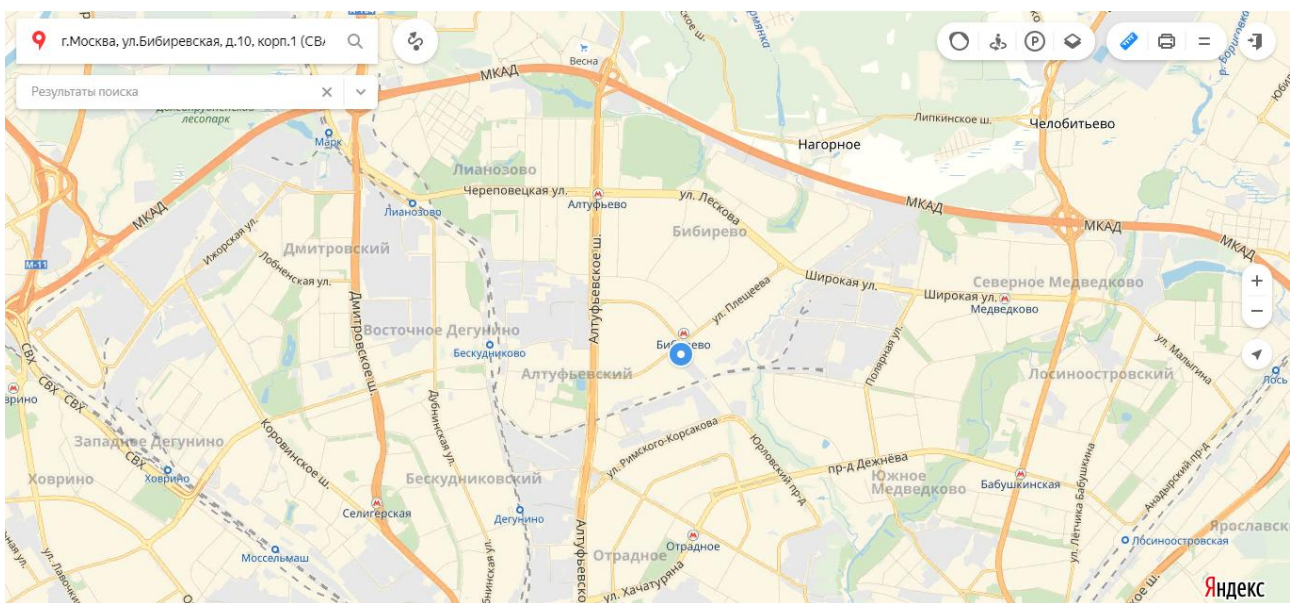
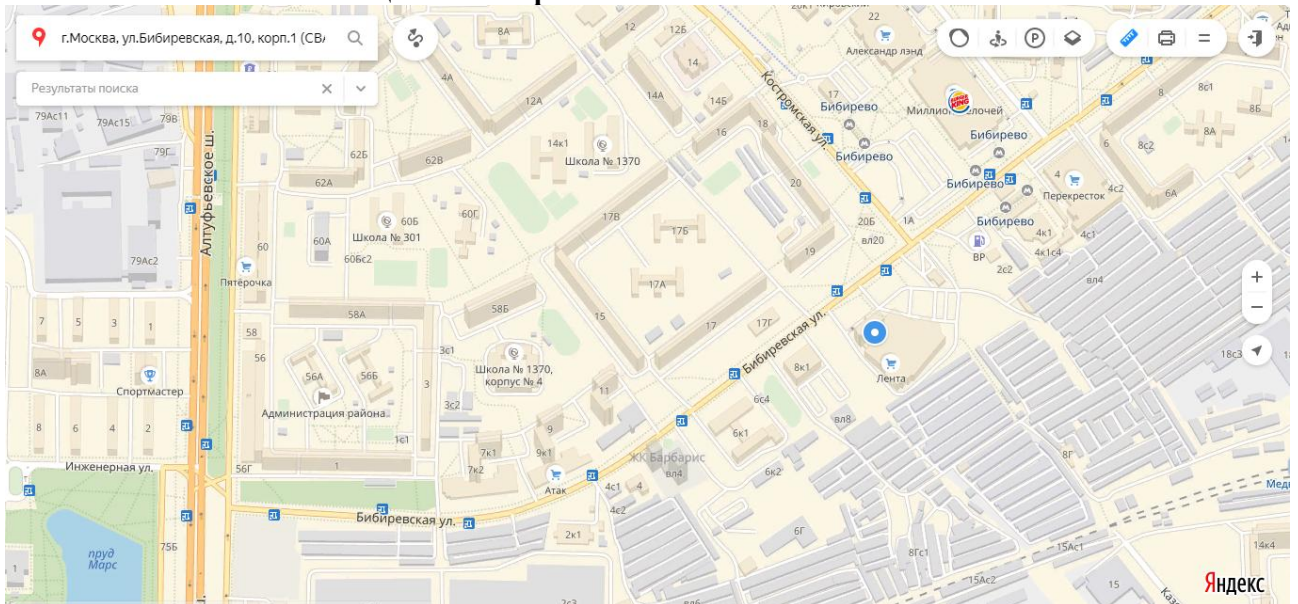
По району проходят автобусные маршруты и троллейбус.

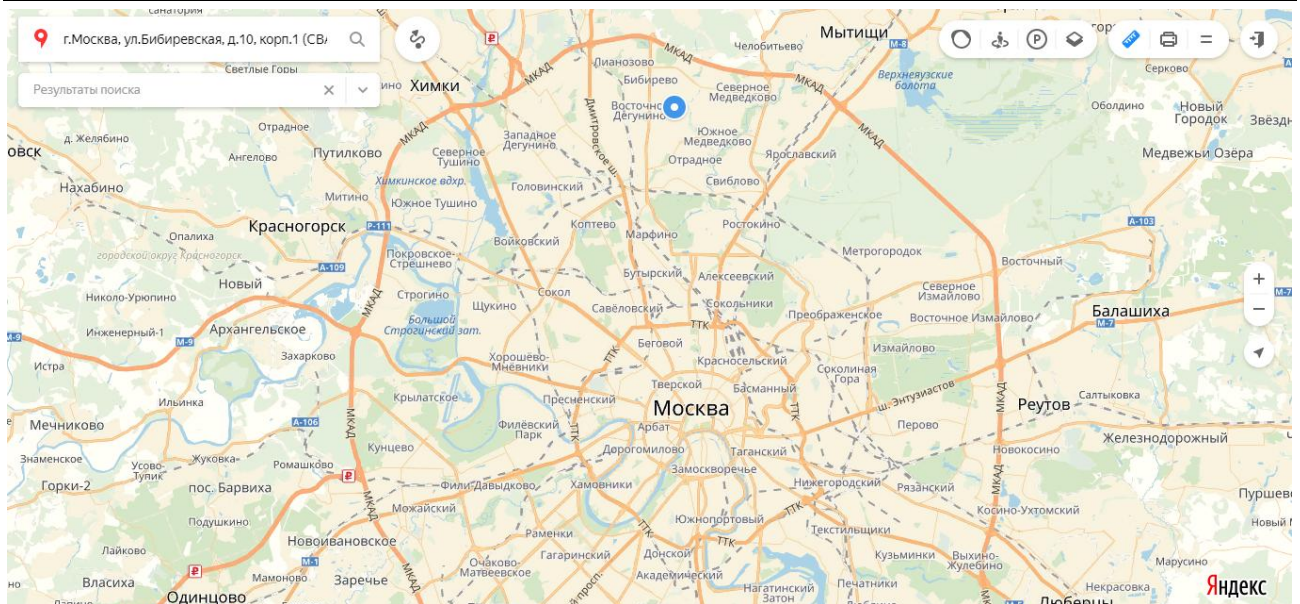
В рамках проекта Северо-Восточная хорда через территорию района планируется построить завершенную к возведению ещё с советских времён магистраль от Алтуфьевского до Строящейся автостреды Москва — Санкт-Петербург. Будут усовершенствованы проезжие части улиц Инженерная и 800-летия Москвы и построен автомобильный переезд через железнодорожную линию Савеловского направления. С учётом существующей сети улиц возникнет новая прямая внутригородская магистраль от Ярославского направления МЖД до Ленинградского шоссе.

Бибиревская улица — улица на севере Москвы в районах Алтуфьевский и Бибирево Северо-восточного административного округа, между Алтуфьевским шоссе и улицей Плещеева. Названа в 1978 году по бывшему селу Бибирево.

Бибиревская улица начинается от Алтуфьевского шоссе напротив Инженерной улицы, проходит сначала на восток, затем дугой поворачивает на северо-восток, пересекает Костромскую улицу и заканчивается на улице Пришвина, переходя в улицу Плещеева, где находится станция метро «Бибирево».

Местоположение Объекта оценки на карте





Вид с улицы Бибиревская



10.3. Описание количественных и качественных характеристик

Описание имущества, технического состояния и определение физического износа производилось исходя из представленных Заказчиком документов и информации, а также произведенного осмотра Объекта оценки 11.06.2018г. Поэтому оценщиком приведено описание Объекта оценки исходя из сложившейся практики описания объектов недвижимости с учетом представленных документов и информации.

В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 5. Общие характеристики Объекта оценки

| | |
|---|--|
| Адрес | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 |
| Удаленность от остановок общественного транспорта | располагается в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, до ст.м. Бибирево - 300 м (4 мин. пешком) |
| Преобладающая окружающая застройка | Многоэтажные жилые и административные здания, гаражно-складские объекты |
| Функциональное назначение объекта | Нежилое помещение |
| Кадастровый (или условный) номер | 77:02:0005001:2414 |
| Общая площадь, кв.м | 174,1 |
| Этаж расположения | 10 |
| Год постройки дома | 2005 |
| Этажность | 10 |
| Подземная этажность | 1 |

| | |
|---|-----------------|
| Материал стен | Монолитные |
| Техническое состояние, уровень отделки помещений | Хорошее |
| Текущее использование | Не используется |
| Балансовая стоимость (первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету), руб. | н/д |
| Кадастровая стоимость, руб. | 25 098 604,2 |

Экономические внешние факторы

Для объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Москве. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Вывод: Оцениваемое имущество находится в хорошем состоянии, не обладает признаками функционального устаревания. Внешние признаки, влияющие на стоимость недвижимости, не выявлены.

Информация о текущем использовании объектов оценки

По информации, полученной от Заказчика, а также по результатам визуального осмотра, на дату оценки помещения не используются по назначению (предстоит реализация помещения посредством торгов в рамках конкурсного производства).

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

11. Анализ рынка объекта оценки

11.1. Фундаментальные факторы. Макроэкономический прогноз и основные факторы и тенденции.⁴

Апрельский политический шок вывел рынки из состояния равновесия. Сегодня речь уже не идет о неопределенности – вектор развития экономики вполне очевиден. Проблемой является то, что вместо ожидаемой стабильности рынок получил запрограммированную волатильность.

Второй квартал будет характеризоваться высокой волатильностью - рынок будет «лихорадить». Позитивные изменения возможно будет увидеть не ранее третьего квартала.

Чемпионат мира и Московский урбанистический форум могут создать благоприятный эмоциональный фон для рынка недвижимости во второй половине года.

Начало второго квартала не принесло долгожданной стабильности. К спекуляциям по поводу состава нового кабинета министров, который будет сформирован после инаугурации 7 мая 2018 г., добавился внешнеполитический скандал, связанный с отравлением в Солсбери. И финальным аккордом стал новый виток санкций. На самом деле, новостью стали не столько санкции, так как они были ожидаемы, а реакция валютного рынка, фондового рынка и властей.

Несмотря на то, что эскалация санкций была ожидаемой, судя по всему, апрельский пакет стал своего рода поворотной точкой, после которой даже наиболее оптимистичные игроки поняли, что санкции, и, соответственно, минимальные темпы роста – это неизбежное будущее.

Во втором квартале не ожидается хороших новостей. Курс рубля скорее всего стабилизируется на отметке выше 60 рублей за доллар, ЦБ затормозит снижение ключевой ставки. Рынок будет лихорадить, арендаторы и арендодатели неохотно будут вступать в долгосрочные проекты.

Однако такая волатильность создает окно возможностей для инвесторов, ориентированных на приобретение активов.

⁴ Использована информация обзора «Коммерческая недвижимость. Россия. I квартал 2018г.», подготовленного отделом исследований компании Cushman & Wakefield, ссылка на источник - <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

В сегодняшней цене недвижимости уже заложены самые негативные новости, именно поэтому можно предположить, что новый виток санкционного противостояния не повлияет на сложившиеся цены на коммерческую недвижимость.

Однако любое улучшение экономической ситуации будет подталкивать спекулятивный рост.

Макроэкономика

- Макроэкономические прогнозы скорее всего будут ухудшаться, хотя и не значительно.
- Реформа кабинета министров в мае, скорее всего, будет носить косметический характер.

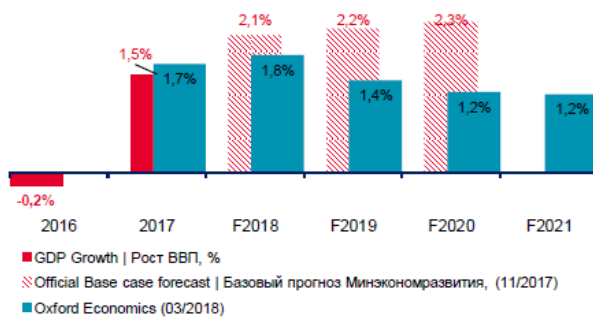
Экономические индикаторы в «зелёной зоне»

Несмотря на, казалось бы, скромный рост доходов населения и оборота розницы, вклад потребительского сектора в рост ВВП в первом квартале оказался максимальным по сравнению с другими отраслями.

Рост ВВП: в 2018 году – 1,8%.

Инфляция: февраль 2018г. к февралю 2017г. – 2,2%.

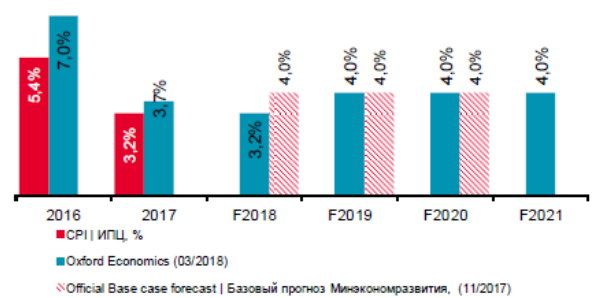
Рост ВВП, %



| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------|-------|------|------|------|------|
| Рост ВВП, % | 1,6 | 1,8 | 1,4 | 1,2 | 1,2 |
| RUB/USD | 58,3 | 55,9 | 56,1 | 56,6 | 57,1 |
| ИПЦ, % | 3,7 | 3,2 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| Кредитная ставка, % | 10,61 | 8,9 | 8,63 | 8,4 | 8,22 |
| Дефицит бюджета, % от ВВП | 1,5 | 2,2 | 1,6 | 0,8 | 0,2 |
| Потребительские расходы, % | 4,4 | 3,0 | 2,8 | 2,3 | 2,0 |
| Государственные расходы | 0,5 | 0,3 | 0,6 | 0,7 | 0,8 |
| Отток капитала, млрд. долл. | 4,05 | 83,4 | 73,4 | 70,0 | 75,7 |
| Безработица, % | 5,21 | 5,14 | 5,21 | 5,14 | 5,09 |
| Мировая цена на нефть BRENT | 54,2 | 66,8 | 65,3 | 65,5 | 67,8 |

Источник: Oxford Economics 13/03/2018

Индекс потребительских цен, %



Несмотря на медленный старт в 1 квартале и новый виток санкций в апреле, прогноз экономического развития России остается позитивным.

По прогнозу Oxford Economics, рост ВВП в этом году составит 1,8%. Официальный прогноз Министерства экономического развития России не пересматривался с ноября 2017. Можно предположить, что во втором квартале будет произведена небольшая корректировка официального прогноза. В целом ожидается, что во втором квартале темпы экономического роста ускорятся, и индикаторы покажут позитивную динамику.

Низкая инфляция остается важнейшим фактором экономики России. В годовом исчислении в феврале инфляция составила 2,2%. Это самый низкий исторический показатель для России. Ожидается, что во втором, третьем и четвертом квартале инфляция несколько ускорится. Это означает, что сохранится тенденция к накоплениям и экономии.

Однако, дальнейшая эскалация напряженности и обмен торговыми ограничениями с США может привести к разгону инфляции в середине года.

Потребительский рынок не оправдывает ожиданий

Несмотря на восстановление потребительского сектора, он не в состоянии толкать вперед экономику России. Возврат потребительской модели поведения не обеспечивает мультипликативный эффект. Ипотечное кредитование и рынок жилья остается главным флагманом роста.

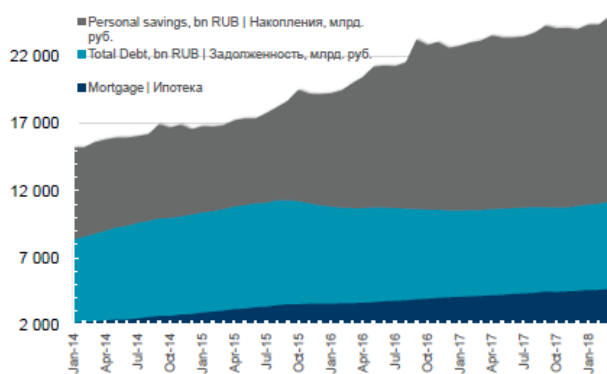
Кредитование домохозяйств

В конце 2017 года российские домохозяйства перешли от сберегательной модели поведения к потребительской. Однако, по-прежнему, развитие кредитования происходит за счет ипотечных займов.

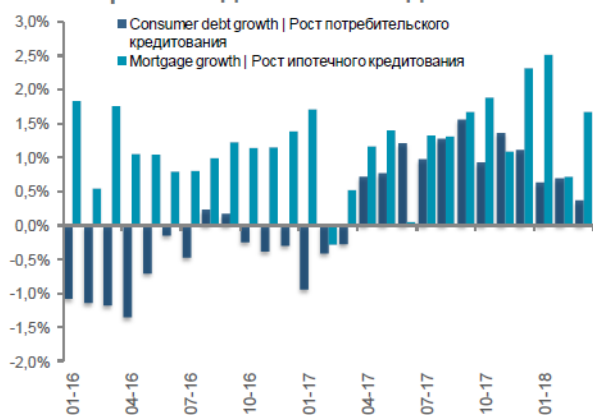
Структура задолженности д/х, млрд руб.



Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



Темпы роста задолженности домохозяйств



В 2017 г. на 12% выросла задолженность домохозяйств. Задолженность по ипотеке выросла на 15%. Микрокредиты показали 30% роста, однако их доля не превышает 2% в долговом портфеле домохозяйств.

В начале 2018 года сохранились высокие темпы прироста ипотечного долга. В феврале задолженность выросла на 1,7%.

Средняя задолженность российского домохозяйства по состоянию на 01/03/2018г. – 220000 руб.

Кредитование экономики

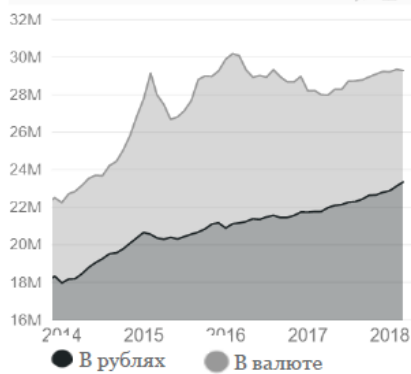
Снижение ключевой ставки на 0,5 процентного пункта в марте и дополнительно ожидаемое понижение ключевой ставки в 2018 году сформировало позитивные ожидания. Однако заявление ЦБ о том, что в связи с волатильностью валютного курса ключевая ставка может быть повышена, будет обеспечивать расширение кредитования российской экономики.

Ключевая ставка установлена ЦБ РФ 26/03/2018 – 7,25%.

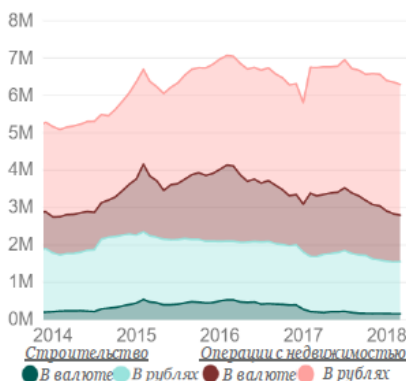
Доля просроченной задолженности по операциям с недвижимостью – 25,5%.

Текущая задолженность, млн. руб.

Всего по экономике



Строительство и недвижимость



Оптовая и розничная торговля



Кредитование экономики восстановилось во второй половине 2017 года, однако в начале 2018 года темпы кредитной экспансии снизились. В торговле кредитование «заморозилось» с 2017 г. Возможные ограничения на импорт потребительских товаров из США дополнительно окажут негативное влияние на торговлю.

Просроченная задолженность является реальной угрозой отрасли.

В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля просроченной задолженности составляет по состоянию на март 2018г. 19,5%, 25,5% и 12,5% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%.

ПУБЛИЧНЫЕ ТОРГОВЫЕ И ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ КОМПАНИИ

Показатели фондового рынка с 17/01/18 по 16/04/2018 против индекса МІСЕСХ

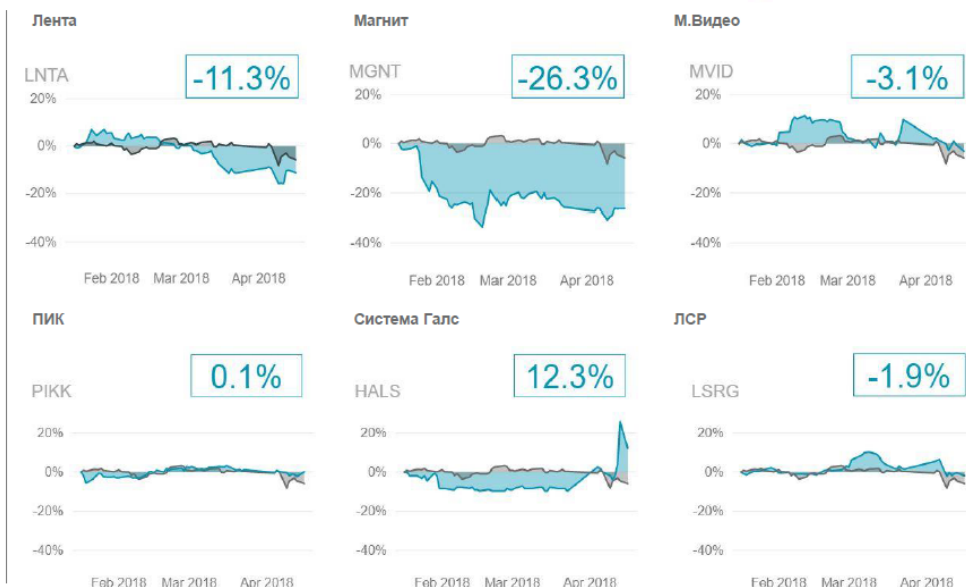
+12,3%

Система Галс
Лидер роста за 90 дней

-26,3%

Магнит
Самое сильное падение за 90 дней

Источник МІСЕСХ, Yahoo Finance



Рынки капитала

- Медленный старт 2018 года.
 - Снижение ставки капитализации будет замедлено из-за ослабления рубля.
 - В 2018 г ожидается целый ряд крупных сделок.
- По итогам 1 квартала 2018 г. инвестиции в коммерческую недвижимость РФ - 170млн Евро.
 - Прогноз на 2018 г. - инвестиции в коммерческую недвижимость РФ - 4,5млрд Евро.
 - Ставка капитализации на офисы на 1 квартал 2018 г. – 9,5%.
 - Рост объема инвестиций в 2017 г. +27%.

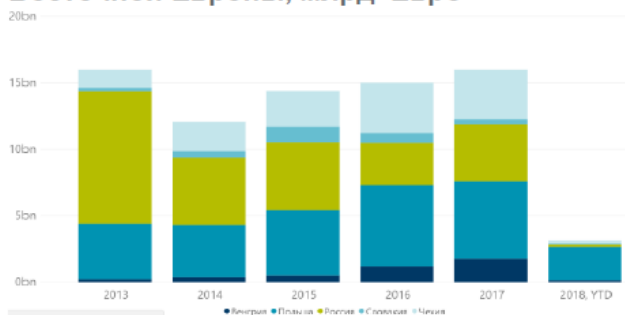
Ставки капитализации снижены на 0,5 п.п.

Основные риски для недвижимости сегодня находятся в валютной зоне, так как в течение 2018 г. будет сохраняться волатильность курса рубля.

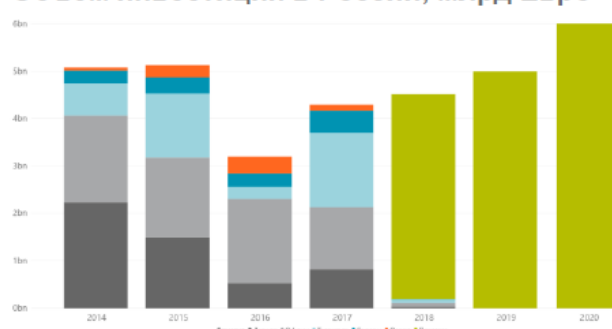
Восточная Европа: инвестиции в коммерческую недвижимость

Польша сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка в регионе. В 1 квартале 2018 года на долю Польши пришлось 80% всех инвестиций в коммерческую недвижимость Восточной Европы.

Объемы инвестиций на основных рынках Восточной Европы, млрд Евро



Объем инвестиций в России, млрд Евро



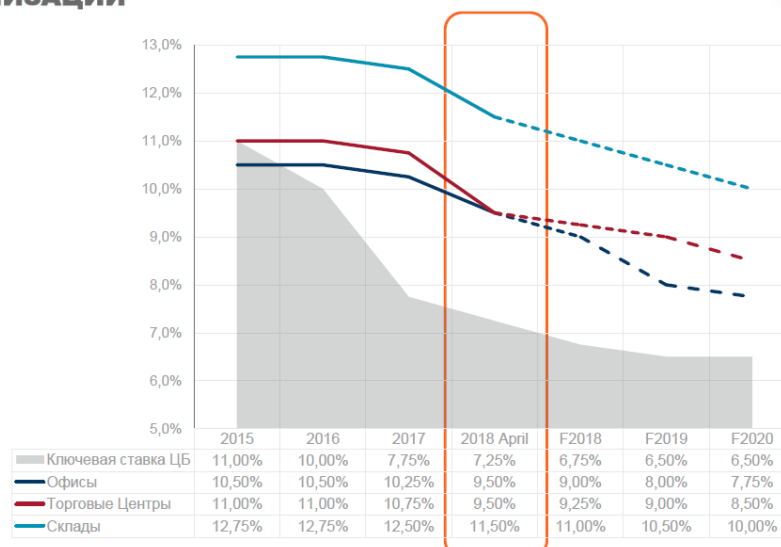
Объем инвестиций в Польше - крупнейший инвестиционный рынок Восточной Европы в 1 кв. 2018 г. - 2,5млрд евро.

Инвестиции в Восточной Европе в коммерческую недвижимость в 1 кв. 2018 г. - 3,1млрд евро.

Инвестиционный рынок в Восточной Европе в 2018 году показал разочарывающе низкие объемы. Всего в первом квартале этого года инвестиции в коммерческую недвижимость региона составили чуть более трех миллиардов Евро. Из этого объема два с половиной миллиарда пришлось на долю Польши, которая сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка региона. Всего в первом квартале было проинвестировано менее 20% запланированных на 2018 год объёмов.

Российский инвестиционный рынок продемонстрировал медленный старт. При ожидаемом объеме инвестиций в размере 4,5 млрд евро, в первом квартале инвестиции составили лишь 170 млн.

Однако, не планируется пересмотр прогноза объема инвестиций на год. Ряд крупных сделок отразится в статистике во втором квартале 2018 года. Поэтому можно предположить, что объем инвестиций в этом году вырастет, и, возможно, даже превысит 4,5 миллиарда евро.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ**9,5 %**Офисная недвижимость
Актуальная ставка капитализации**7,25 %**Ключевая ставка
ЦБ РФ**Структура инвестиций**

Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России. Такая ситуация сохранится на ближайшие годы.

Доля иностранных инвестиций в Восточной Европе – 64%.

Доля иностранных инвестиций в России в 1 квартале 2018 г. – 0%.

В Восточноевропейском регионе инвестиции распределены относительно равномерно между внутренними, внутрирегиональными (европейскими) и внешними (из Америки, Азии, Африки и т.д.). В долгосрочной перспективе именно внешние инвестиции демонстрируют наибольший рост по мере того, как этот рынок открывается для новых игроков.

В России по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 гг.

Можно предположить, что доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1.

Сегмент рынка, к которому принадлежит Объект оценки – рынок нежилых помещений офисного назначения.

Таким образом, Оценщик провел анализ рынка нежилых помещений, расположенных в г. Москве, предлагаемых к продаже и сдаче в аренду.

11.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 1 квартал 2018 года⁵

С конца 2017 года отмечается позитивная динамика рынка офисных помещений. Индикаторы показывают небольшое улучшение, хотя предпосылок для спекулятивного роста пока нет.

Рынок нашел баланс и в текущем году, скорее всего, будет его сохранять. Тем не менее, важным фактором риска остается геополитическая ситуация.

- Общее количество офисных помещений на 13/04/2018 - 16,95 млн кв. м
- Новое строительство – 37 тыс. кв. м
- Поглощение - 107 тыс. кв. м
- Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы - 479 тыс. кв. м

Время реализовывать новые проекты и принимать решения о переездах, пока открыто окно возможностей низкого рынка с признаками восстановления.

Новое строительство

В 2017 году практически все отложенные в 2015 –2016 гг. проекты были завершены. Прогнозируется спад нового строительства в 2018-2020 гг.

⁵ Использована информация обзора «Коммерческая недвижимость. Россия. 1 квартал 2018г.», подготовленного отделом исследований компании Cushman & Wakefield, ссылка на источник - <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

По итогам 1 квартала 2018 года объем нового строительства составил 37 тыс. кв. м. Было введено 4 небольших офисных здания, самым крупным из которых стал БЦ Ла-5 с арендуемой площадью 16800 кв. м.

Половину объема нового строительства в 2017 году составили две башни в Сити, в 2018 году ввод в эксплуатацию сравнимо крупных объектов не планируется. Таким образом, темпы строительства в 2018 году будут несколько ниже предыдущего года. В 2018 – 2020 гг. ожидается низкий уровень строительной активности.

Спрос

Общий объем сделок 1 кв. 2018 года находится на уровне сравнимых периодов «докризисных» лет, демонстрируя уверенный уровень деловой активности.

Сумма сделок по аренде и продаже по итогам 1 кв. 2018 года – 479 тыс. кв. м.

В 2017 году крупные сделки (от 5 000 кв. м) составляли 15% от общего объема, однако в 1 квартале 2018 года структура спроса изменилась. Большие площади составили лишь 3%, из них крупнейшей стала сделка X5 Retail Group в БЦ Оазис (9 701 кв. м).

Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в 1 квартале 2018 года являются Банки и Финансы (30%), ИТ и ПО (24%), FMCG и розничная торговля (14%).

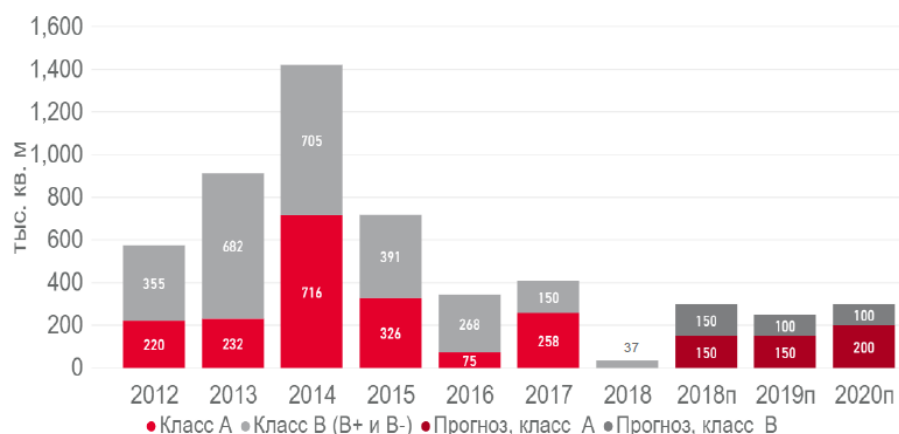
2017 год был рекордным по объему сделок и, соответственно, в этом году он скорректируется и вернется к уровню, среднему для последних пяти лет (порядка 1,7 млн. кв. м в год). Кроме того, выборный год всегда влияет на снижение деловой активности в целом.

Спрос на офисные помещения в бизнес центрах класса А в последние годы вырос. В 2011-2014 гг. среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 тыс. кв. м, а в 2014-2017 гг. – уже порядка 550 тыс. кв. м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные площади. По итогам первого квартала, ожидается сохранение уровня спроса на высококачественные офисы на уровне прошлого года.

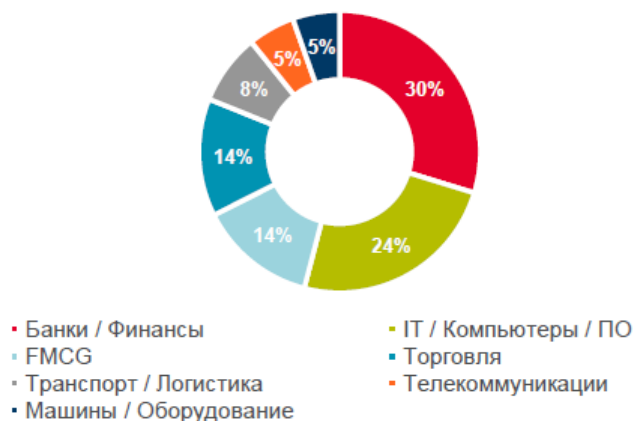
Поглощение возвращается в положительную зону

По итогам 1-го квартала поглощение продолжило тренд конца прошлого года и уверенно вышло в позитивную зону. На фоне низкой строительной активности дополнительные площади «выбираются» с рынка.

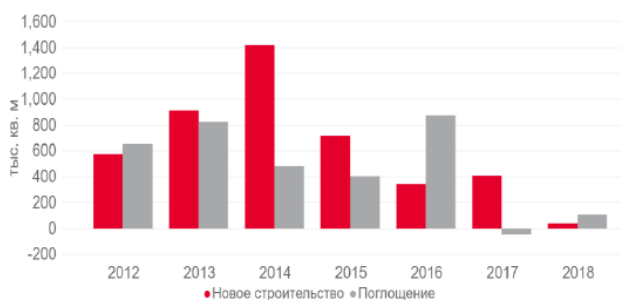
Новое строительство по классам



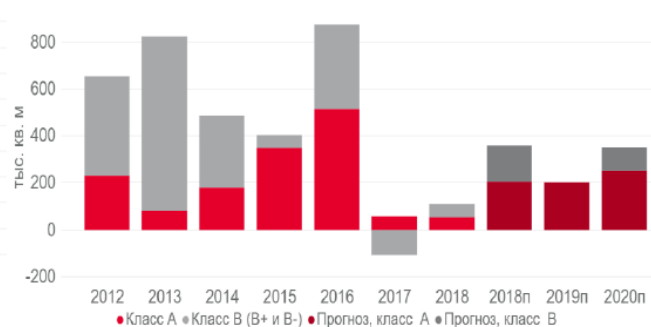
Самые активные индустрии по заключенным сделкам в 1 кв. 2018 года



Поглощение и новое строительство



Поглощение по классам



Объем поглощения в 1 кв. 2018г. – 107 тыс. кв. м

Объем нового строительства в 1 кв. 2018г. – 37 тыс. кв. м

Поглощение–показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное - освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

Предложение свободных офисных площадей

Вакансия в целом по рынку (в классе А, В+ и В-) снизилась на 0,5 п.п. до 12% и будет оставаться на этом уровне в течение года.

Доля свободных помещений по состоянию на конец 1 кв. 2018 года класс А и В (В+ и В-) – 12,0%.

Площадь свободных помещений по состоянию на конец 1 кв. 2018 года класс А и В (В+ и В-) – 2млн кв. м.

Ввиду стабильно низкого нового строительства и высокого объема сделок уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года, и составил 12% на конец 1 кв. 2018 года. Снижение уровня вакансии связано с уменьшением доли свободных площадей в классе А. Показатель по классу В остается стабильным.

На фоне положительного поглощения и низкого нового строительства уровень вакантных помещений в 2018–2020 гг. будет оставаться на стабильном уровне, порядка 12,0–12,5%.

Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем ниже уровень вакансии.

Доля свободных помещений



Свободные помещения



Экспозиция офисных площадей

Доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором. Вопрос не в том, сколько площадей на рынке свободно, а в том, что нужно сделать для того, чтобы сдать помещение в течение года.

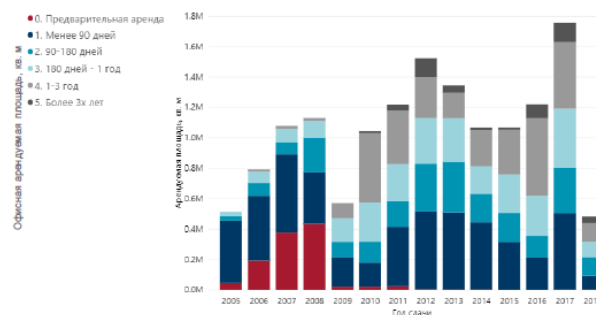
Всех офисных площадей в Москве сдаются в течение 6 месяцев – 64%.

Всех офисных площадей в Москве сдаются в течение года – 81%.

Доля сданных офисных площадей в зависимости от срока экспозиции



Структура сделок на офисном рынке Москвы по сроку экспозиции



Данные, накопленные за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону, при котором 80% всех офисов сдаются в течение одного года.

Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев. Количество сданных в аренду площадей в первые 6 месяцев увеличивается каждый квартал ввиду активного принятия решений о переездах ввиду выгодных условий рынка.

30% сделок составляют офисные помещения экспонируемые менее 90 дней либо не маркируемые на рынке. Высокая доля сделок с помещениями, экспонировавшимися более года в 2016 г. (~50%) объясняется высокой турбулентностью и массовым репрайсингом неликвидных помещений.

Причиной фактического отсутствия сделок предварительной аренды является отсутствие дефицита офисных помещений.

Ставки аренды

Прогноз на незначительное увеличение ставок аренды (на уровне индексации).

Апрель, 2018: Долларовый эквивалент. Все сделки аренды на рынке – 315 долл. за кв. м в год.

Апрель, 2018: Рублевый эквивалент. Все сделки аренды на рынке - 18 103 руб. за кв. м в год.

Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе А за 4 месяца 2018 года составляет \$457 за кв. м в год.

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В -15 194 руб. за кв. м в год.

Уровень арендной ставки в среднем по рынку (по классам А и В) превысил показатель предыдущего года на 4%, но говорить об уверенном росте пока рано.

Экономические предпосылки для спекулятивного роста арендной ставки по-прежнему отсутствуют, но несмотря на волатильность экономики и геополитические факторы, ожидается, что ставка аренды будет стабильна.

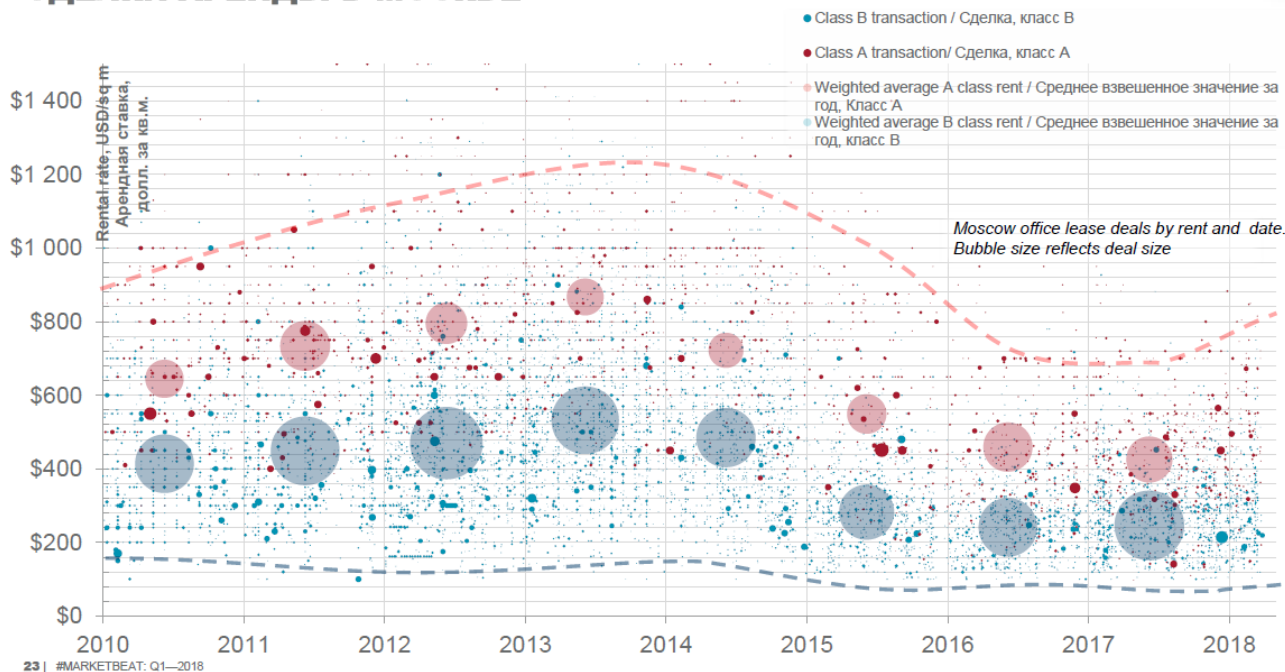
Ставки аренды в долларовом исчислении



Ставки аренды в рублевом исчислении



СДЕЛКИ АРЕНДЫ В МОСКВЕ



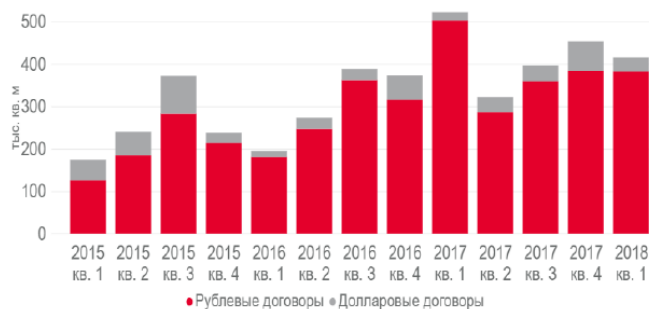
Ставки аренды. Валюта договоров.

С прошлого года доля сделок в долларах США в целом по рынку остается на уровне 7 -8% (в 2014 году индикатор составлял 98% и в последующие годы снижался), но ввиду волатильности курса рубля ожидается ее дальнейшее снижение - в основном за счет класса А, в классе В доля сделок в иностранной валюте остается минимальной (1,0 -1,5%).

Рублевые vs долларовые договоры

| Класс | Валюта Договора | Объем сделок, кв. м | Ставка |
|---------|-----------------|---------------------|-------------|
| A | USD | 28 170 | \$575 |
| | RUB | 98 225 | 25 001 руб. |
| B+ & B- | USD | 3 993 | \$441 |
| | RUB | 303 362 | 14 462 руб. |

Рублевые vs долларовые договоры



Доля долларовых договоров аренды класс А – 21%.

Доля долларовых договоров аренды в среднем по рынку – 6,7%.

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

Проведённый Оценщиком анализ предложения по продаже и сдаче в аренду офисной недвижимости в г. Москве показал, что в данном регионе этот сегмент рынка хорошо развит.

Таблица 6. Определение ценового диапазона, в котором может располагаться Объект оценки (по ценам предложения)

| № п/п | Адрес | Наименование | Площадь, кв. м | Стоимость объекта (с учетом НДС), руб. | Стоимость объекта (без НДС), руб. | Удельный показатель, руб./кв.м без НДС | Источник информации |
|-------|--|-------------------|----------------|--|-----------------------------------|--|---|
| 1 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | ПСН | 225,6 | 43 000 000р. | 36 440 678р. | 161 528р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/188580816/ |
| 2 | г.Москва, Алтуфьевское ш., 22 (СВАО, р-н Отрадное, 20 мин.пешком м.Отрадное, на 1-ой линии) | ПСН | 357,0 | 37 760 000р. | 32 000 000р. | 89 636р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/157398509/ |
| 3 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | ПСН | 122,0 | 14 300 000р. | 12 118 644р. | 99 333р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/186176717/ |
| 4 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.19 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 3 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | ПСН | 79,7 | 10 918 900р. | 9 253 305р. | 116 102р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/183824253/ |
| 5 | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 20 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | ПСН | 170,0 | 25 000 000р. | 21 186 441р. | 124 626р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/183422746/ |
| 6 | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 20 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 561,3 | 61 743 000р. | 52 324 576р. | 93 220р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/8649724/ |
| 7 | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к2 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 20 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 110,0 | 12 000 000р. | 10 169 492р. | 92 450р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/163142245/ |
| 8 | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к2 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 20 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 79,0 | 10 000 000р. | 8 474 576р. | 107 273р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/177885582/ |
| 9 | г.Москва, Алтуфьевское ш., 85 (СВАО, р-н Лианозово, 10 мин.пешком м.Алтуфьево, на 1-ой линии) | ПСН | 1 102,2 | 147 500 000р. | 125 000 000р. | 113 410р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/150962810/ |
| 10 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 346,6 | 39 000 000р. | 33 050 847р. | 95 357р. | https://www.cian.ru/sale/commercial/187749169/ |
| 11 | г. Москва, Алтуфьевское ш., 44 (СВАО, р-он Отрадное, 16 | офисное | 1 000,0 | 120 000 000р. | 101 694 915р. | 101 695р. | https://www.cian.ru/sale/co |

ИП Борисова Светлана Сергеевна

| № п/п | Адрес | Наименование | Площадь, кв. м | Стоимость объекта (с учетом НДС), руб. | Стоимость объекта (без НДС), руб. | Удельный показатель, руб./кв.м без НДС | Источник информации |
|-------|--|--------------|----------------|--|-----------------------------------|--|---------------------|
| | мин.общ.трансп. до ст.м.Отрадное, Алтуфьево, на 1-ой линии) | помещение | | | | | mmercial/187230709/ |
| | Диапазон стоимости предложения (с учетом НДС), руб./кв.м. | | | | | 89 636р. – 161 528р. | |
| | Среднее значение, руб./кв.м. | | | | | 108 603р. | |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7. Определение ценового диапазона, в котором может располагаться Объект оценки (по арендным ставкам)

| № п/п | Адрес | Наименование | Площадь, кв. м | Удельный показатель, руб./кв.м/год | Источник информации | |
|-------|--|-------------------|----------------|------------------------------------|---|--|
| 1 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 20,0 | 15 000р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/169815109/ | |
| 2 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.8, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 5 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 61,9 | 15 000р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/181644233/ | |
| 3 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | ПСН | 226,0 | 18 584р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/185854498/ | |
| 4 | г.Москва, ул. Пришвина, 8к2 (СВАО, р-он Бибирево, 10 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 350,0 | 12 000р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/169716602/ | |
| 5 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.8, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 5 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 34,5 | 15 000р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/174095891/ | |
| 6 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.8, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 5 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 58,4 | 15 000р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/181645279/ | |
| 7 | г.Москва, ул.Бибиревская, д.8, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 5 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 60,0 | 15 000р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/151072408/ | |
| 8 | г.Москва, Шенкурский проезд, 3Б (СВАО, р-он Бибирево, 9 мин.пешком м.Алтуфьево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 124,8 | 12 744р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/182169470/ | |
| 9 | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 106,0 | 10 500р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/178682380/ | |
| 10 | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 20 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | офисное помещение | 45,0 | 12 500р. | https://www.cian.ru/rent/commercial/188377711/ | |
| | Диапазон стоимости предложения (с учетом НДС), руб./кв.м. (мин. - макс.) | | | | 10 500р. – 18 584р. | |
| | Среднее значение, руб./кв.м. | | | | 14 133р. | |

Источник: расчеты Оценщика

Выводы:

1) Проведенный Оценщиком анализ **предложений по продаже офисных помещений** в г. Москве в районе Алтуфьевский и близлежащих районах, показал, что средняя рыночная стоимость 1 кв.м на дату проведения оценки составляет **108 603 руб.**, диапазон стоимостей предложений: **89 636р. – 161 528р.** (без учета НДС, без учета скидки на торг). Необходимо отметить, что реальная стоимость продажи отличается от заявленной цены предложения, собственники готовы уступать от 3% до 9% (среднее значение – 6%)⁶.

2) Проведенный Оценщиком анализ **предложений по сдаче в аренду офисных помещений** в г. Москве в районе Алтуфьевский и близлежащих районах показал, что средняя рыночная ставка аренды 1 кв.м в год на дату проведения оценки составляет **14 133 руб.**, диапазон стоимостей предложений: **10 500р. – 18 584р.** (с учетом НДС, без учета скидки на торг, без учета наличия/отсутствия операционных и эксплуатационных расходов). Необходимо отметить, что реальная

⁶ Аналитические данные компании СтатРиелт - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

стоимость аренды отличается от заявленной цены предложения, собственники готовы уступить от 2% до 9% (среднее значение – 5%)⁷.

11.5. Анализ основных ценообразующих факторов

К основным ценообразующим факторам для объектов коммерческой недвижимости, влияющим на их стоимость, можно отнести следующие:

1. Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
 - 1.1. расположение (удаленность) относительно центра города;
 - 1.2. расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
 - 1.3. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
 - 1.4. наличие парковки;
2. Юридические характеристики:
 - 2.1. вид передаваемых прав;
3. Физические характеристики, в том числе:
 - 3.1. расположение объекта в здании (этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
 - 3.2. площадь объекта;
 - 3.3. наличие отдельного входа у объекта;
 - 3.4. тип здания (современная постройка, советская постройка и т.д.);
 - 3.5. состояние здания (состояние конструктивных элементов здания, год строительства и т.д.);
 - 3.6. наличие инженерных коммуникаций;
 - 3.7. Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений;
4. Прочие факторы.

К основным ценообразующим факторам для объектов коммерческой недвижимости, влияющим на размер дохода, уровень риска инвестирования и, как следствие, на стоимость, можно отнести следующие экономические характеристики (формирующие доход от объекта):

1. Спрос (вакантный уровень);
2. Ставка капитализации.

Далее приводится обоснование основных значений (диапазонов) ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки.

Таблица 8. Ценообразующие факторы на рынке офисной недвижимости г.Москвы

| Ценообразующий фактор | Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения) | Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании арендных ставок) |
|---|---|---|
| Местоположение - глобальное (близость к транспортным узлам, окружение, престижность района и пр.), локальное (расположение внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная линия, отдельный вход, проходимость места и пр.). | Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Глобальное местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.), Электронный справочник оценщика - https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook , «Сборник рыночных корректировок. СРК-2017», ООО НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича | |
| Скидки к ценам предложений (торг) | Скидка 3%-9%, среднее значение скидки на торг -6%. Источник информации: Аналитические данные компании СтатРиелт - https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda | скидка 2%-9%, среднее значение скидки на торг -5%. Источник информации: Аналитические данные компании СтатРиелт - https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda |
| Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба) | Диапазон значений корректировок: от -39% до +63%. Источник информации: «Сборник рыночных корректировок. СРК-2017», ООО | Данная поправка не вводится, так как помещения объекта оценки, как и помещения аналогов, могут быть сданы в аренду |

⁷ - то же -

| | | |
|--|--|--|
| | НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича | частями, сопоставимыми по площади |
| Этаж расположения | Диапазон значений корректировки зависит от этажности объекта, и в зависимости от этажа расположения может варьироваться от -79% до +37%. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» | Диапазон значений корректировки зависит от этажности объекта, и в зависимости от этажа расположения может варьироваться от -79% до +37%. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» |
| Состояние помещений объекта недвижимости | Диапазон значений корректировки: от -35% до +54%. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» | Диапазон значений корректировки: от -37% до +59%. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» |
| Спрос (вакантный уровень) | В цене предложения отдельно не учитывается | Среднее значение 12,0%. Источник информации: обзор «Коммерческая недвижимость. Россия. I квартал 2018г.», подготовленный отделом исследований компании Cushman & Wakefield, ссылка на источник - http://cwrussia.ru/analytics/reviews/ |
| Ставка капитализации | В цене предложения не учитывается | Среднее значение 9,5%. Источник информации: обзор «Коммерческая недвижимость. Россия. I квартал 2018г.», подготовленный отделом исследований компании Cushman & Wakefield, ссылка на источник - http://cwrussia.ru/analytics/reviews/ |

12. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое при оценке имущественных прав, определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки является результатом профессионального суждения оценщика, на основе проведенного им анализа, тем самым, выражая экспертное мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в текущих условиях способов использования;
- экономическая целесообразность: рассмотрение возможных способов использования с точки зрения их способности приносить собственнику объектов оценки положительный экономический эффект;
- финансовая доходность: рассмотрение того, какие реально осуществимые и разрешенные законом виды использования будут приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечат наивысшую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Законодательно разрешенное использование. Назначение объекта – нежилые помещения в жилом доме, фактическое использование объекта оценки полностью соответствует разрешенному использованию.

Физическая осуществимость. Как следует из наличия инженерного обеспечения оцениваемого объекта, а также, учитывая конструктивные особенности Объекта оценки, наилучшим с точ-

ки зрения физической возможности использования является его использование по текущему назначению, в качестве нежилых помещений в жилом доме.

Финансовая осуществимость. Текущее использование оцениваемого объекта недвижимости рационально, так как оно может обеспечить доход от его эксплуатации.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод: согласно п. 17. ФСО 7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Исследуемый объект представляет собой нежилое помещение, расположенное на 9 этаже нежилого административно-офисного здания. Из анализа Объекта оценки и его окружения Оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве нежилых помещений административно-офисного назначения.

13. Обзор подходов и методов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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.

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.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком:

- 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 зачетом 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.

В общем случае для оценки рыночной стоимости имущества могут быть применены все или некоторые из трех подходов: доходный, затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение или создание имущества равной полезности. Следовательно, с точки зрения затратного подхода стоимость любого объекта оценки зависит от величины полных затрат (издержек) инвестора на создание или приобретение идентичного или аналогичного объекта при существующем на дату оценки уровне цен, а также от степени изношенности объекта оценки. Другими словами стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода равна стоимости его воспроизводства, то есть разности между стоимостью создания (приобретения) объекта оценки и его износом. В затратном подходе в качестве базы для расчетов стоимости воспроизводства могут использоваться два вида стоимости: либо полная восстановительная стоимость, либо полная стоимость замещения.

Восстановительная стоимость объекта оценки – текущая сметная стоимость строительства объекта, т.е. если объект оценки был бы построен как новый на дату проведения оценки (с учетом эргономических, санитарно-гигиенических, экологических и других норм и требований, действовавших на момент ввода объекта в эксплуатацию).

Полная восстановительная стоимость – восстановительная стоимость объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя.

Стоимость замещения объекта оценки – стоимость строительства объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Полная стоимость замещения – стоимость замещения объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя.

Данный подход наиболее применим при наличии достоверной информации о типичных контрактных ценах вновь строящихся и недавно построенных объектов. А также при возможности достаточно надежно просчитать степень износа объектов оценки.

Сравнительный подход.

Подход к оценке с точки зрения сравнения основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами имущества, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление исследуемых объектов с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

Доходный подход.

Этот подход позволяет рассчитать стоимость имущества путем пересчета ожидаемых будущих доходов на дату оценки. Сумма приведенных стоимостей будущих доходов будет являться стоимостью имущества на дату оценки. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящий доход объект в

обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом объекта оценки, условиями национального и местного рынков и др.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта.

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

14. Обоснование выбора подходов к оценке

В целях рассмотрения целесообразности применения подходов к оценке рассматриваемого имущества, Оценщиком собрана информация об объекте. Произведен анализ собранной информации с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа использования оцениваемого имущества, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость недвижимости является функцией полезности и прямо зависит от возможности ее наилучшего и наиболее эффективного использования.

После того, как определен способ наиболее эффективного использования объекта, рассматривается целесообразность применения обязательных к использованию подходов к оценке, при этом некоторые данные могут быть задействованы сразу в нескольких методах.

Затратный подход. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является Объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках данного Отчета.

Доходный подход. Возможность использования для оценки доходного подхода обусловлена, прежде всего, наличием информации о величине дохода, который может быть получен от использования оцениваемого имущества. Доход от недвижимого имущества может быть получен либо от сдачи его в аренду, либо от участия в производственном процессе.

Объектом оценки являются нежилые помещения административно-офисного назначения, которые являются потенциально арендопригодными.

Сравнительный подход. Анализируя возможность применения сравнительного подхода, Оценщик изучил предложения по продаже аналогичных объектов в открытых интернет-источниках. В результате проведенного анализа были выявлены предложения о продаже объектов, подходящих оцениваемому. А также, по мнению Оценщика, с учётом имеющейся рыночной информации, возможно

провести адекватную корректировку цен предложения аналогов. В связи с вышесказанным, в настоящем Отчете в рамках сравнительного подхода Оценщик счёл возможным использовать метод количественных корректировок.

Вывод: при определении стоимости Объекта оценки были применены два подхода к оценке: сравнительный и доходный. Оценщик использовал в рамках сравнительного подхода – метод количественных корректировок, в рамках доходного подхода – метод прямой капитализации.

15. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

15.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

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

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

Оценщик использовал в рамках сравнительного подхода – метод количественных корректировок по следующим причинам:

- как наиболее достоверно отражающий рыночную стоимость объекта недвижимого имущества,
- учитывая, что рынок продажи объектов административно-офисного назначения в г. Москве достаточно развит, и на дату оценки оценщиком было обнаружено достаточное количество предложений публичной оферты объектов, сопоставимых с оцениваемым,
- по мнению Оценщика, с учётом имеющейся рыночной информации, возможно провести адекватную корректировку цен предложения аналогов.

Основным допущением при выборе аналогов для оценки Объекта оценки – это использование в качестве исходной базы сведений о предложениях.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В рамках метода количественных корректировок необходимо выполнение следующих этапов:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке.
2. Проверка информации о сделках.
3. Внесение поправок с учётом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости г. Москвы, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с помещениями.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. дата предложения;
2. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
3. возможность торга;
4. функциональное назначение;
5. местоположение объекта;
6. площадь;
7. наличие отдельного входа;
8. этаж;
9. наличие парковки;

10. техническое состояние и уровень отделки помещений, и др.

Выбор объектов-аналогов

Проанализировав рынок, Оценщик выбрал объекты-аналоги, с учетом вышеуказанных критериев отбора, по своим характеристикам наиболее близкие к Объекту оценки (Информация по объектам-аналогам представлена в Приложении к Отчету). Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3-5 сопоставимым объектам недвижимости.

Для полной идентификации объектов-аналогов, недостающая информация была получена из интервью с представителями компаний – собственников/агентств недвижимости.

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

ИП Борисова Светлана Сергеевна

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемых помещений при использовании сравнительного подхода

| Характеристики | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 | Объект оценки |
|--|---|---|---|---|---|--|
| Источник информации | https://www.cian.ru/sale/commercial/188580816/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/157398509/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/183422746/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/8649724/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/177885582/ | |
| Местоположение | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | г.Москва, Алтуфьевское ш., 22 (СВАО, р-н Отрадное, 20 мин.пешком м.Отрадное, на 1-ой линии) | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 20 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 20 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к2 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 20 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) |
| Общая площадь, кв.м | 225,6 | 357,0 | 170,0 | 561,3 | 79,0 | 174,1 |
| Стоимость в руб. с НДС | 43 000 000р. | 37 760 000р. | 25 000 000р. | 61 743 000р. | 10 000 000р. | |
| Стоимость в руб. без НДС | 36 440 678р. | 32 000 000р. | 21 186 441р. | 52 324 576р. | 8 474 576р. | |
| Стоимость, руб./кв.м. без НДС | 161 528р. | 89 636р. | 124 626р. | 93 220р. | 107 273р. | |
| Передаваемые имущественные права | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| <i>Поправка на характер передаваемых прав, %</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 161 528р. | 89 636р. | 124 626р. | 93 220р. | 107 273р. | |
| Финансовые условия | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | |
| <i>Поправка на условия финансирования, %</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 161 528р. | 89 636р. | 124 626р. | 93 220р. | 107 273р. | |
| Условия продажи | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | |
| <i>Поправка на условия продажи, %</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 161 528р. | 89 636р. | 124 626р. | 93 220р. | 107 273р. | |
| Дата продажи (предложения) | Июнь 2018 | Июнь 2018 | Июнь 2018 | Июнь 2018 | Июнь 2018 | 11.06.2018 |
| <i>Поправка на дату предложения (продажи), %</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 161 528р. | 89 636р. | 124 626р. | 93 220р. | 107 273р. | |
| Возможность торга | торг уместен | торг уместен | торг уместен | торг уместен | торг уместен | |
| <i>Поправка на торг, %</i> | -6,0% | -6,0% | -6,0% | -6,0% | -6,0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 151 836р. | 84 258р. | 117 149р. | 87 627р. | 100 837р. | |
| Функциональное назначение | ПСН | ПСН | ПСН | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение |
| <i>Поправка на функциональное назначение, %</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 151 836р. | 84 258р. | 117 149р. | 87 627р. | 100 837р. | |
| Удаление от центра города, км | 14,4 | 13,5 | 13,9 | 13,9 | 13,9 | 14,4 |
| <i>Поправка на удаление от центра города, %</i> | 0,0% | -2,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 151 836р. | 82 360р. | 117 149р. | 87 627р. | 100 837р. | |

ИП Борисова Светлана Сергеевна

| Характеристики | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 | Объект оценки |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|---|----------------------|
| <i>Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро, %</i> | 0,00% | 14,36% | 14,36% | 14,36% | 14,36% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 151 836р. | 96 357р. | 133 971р. | 100 210р. | 115 317р. | |
| <i>Поправка на размер (площадь), %</i> | 3,2% | 9,0% | -0,3% | 15,1% | -9,0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 156 632р. | 105 029р. | 133 589р. | 115 324р. | 104 885р. | |
| Этаж расположения | 1, подвал | 2 | 1 | 7 | 7 | 9 |
| <i>Поправка на этаж, %</i> | -1% | 0% | -14% | 0% | 0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 155 726р. | 105 029р. | 114 886р. | 115 324р. | 104 885р. | |
| Наличие парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| <i>Поправка на наличие парковки, %</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 155 726р. | 105 029р. | 114 886р. | 115 324р. | 104 885р. | |
| Техническое состояние помещений, уровень отделки | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Отличное | Хорошее |
| <i>Поправка на техническое состояние, уровень отделки, %</i> | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | -9,0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 155 726р. | 105 029р. | 114 886р. | 115 324р. | 95 445р. | |
| Наличие отдельного входа | есть | нет | есть | нет | нет | нет |
| <i>Поправка на наличие отдельного входа, %</i> | -15% | 0% | -15% | 0% | 0% | |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 132 367р. | 105 029р. | 97 653р. | 115 324р. | 95 445р. | |
| Наличие дополнительных улучшений (оборудование, мебель, техника) | нет | нет | нет | стандартная офисная мебель | современная качественная офисная мебель | нет |
| <i>Поправка на наличие дополнительных улучшений, %</i> | 0% | 0% | 0% | -2% | -4% | |
| Скорректированная стоимость $P_{\text{скорр}}$ за 1 кв.м, руб./кв.м | 132 367р. | 105 029р. | 97 653р. | 113 063р. | 91 774р. | |
| Количество внесённых поправок | 4 | 4 | 5 | 4 | 5 | |
| Весовой коэффициент | 0,000 | 0,357 | 0,286 | 0,357 | 0,000 | |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м помещения без учета НДС, руб. | | | | | | 105 791р. |

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

Как видно из исходных данных, объекты-аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Цены сопоставимых объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр за 1 кв.м}} = P_0 \text{ за 1 кв.м} + P_0 \text{ за 1 кв.м} * \Pi_1 * \dots * \Pi_i, \text{ где}$$

$P_0 \text{ за 1 кв.м}$ – стоимость 1 кв.м сопоставимого объекта,

$P_{\text{скорр за 1 кв.м}}$ - скорректированная стоимость 1 кв. м сопоставимого объекта,

Π – поправки, соответственно, на:

1. характер передаваемых прав,
2. финансовые условия,
3. условия продажи,
4. дату продажи,
5. торг,
6. функциональное назначение (класс здания),
7. месторасположение в зависимости от удаления от центра города,
8. месторасположение в зависимости от удаления от станций метро,
9. площадь,
10. этаж,
11. парковку,
12. наличие отдельного входа,
13. техническое состояние и уровень отделки объектов-аналогов,
14. наличие дополнительных улучшений.

В процессе расчетов вносились следующие поправки.

Поправка на характер передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все сопоставимые продажи (или предложения) необходимо откорректировать для условий передачи права собственности на оцениваемый объект.

Все представленные к сравнению объекты аналоги оформлены на праве собственности. Ввод корректировок не требуется.

Условия финансирования

Данная корректировка предполагает учёт специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и оцениваемым помещениям, присущи типичные условия финансирования. Корректировка не вводилась.

Поправка на условия продажи (чистота сделки).

Условия продажи по всем объектам-аналогам и оцениваемым помещениям являются рыночными, следовательно, корректировка не вводилась.

Поправка на дату предложения (продажи)

Даты предложения объектов-аналогов сопоставимы с датой проведения оценки. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной в июне 2018 года. Оценка производится по состоянию на 11 июня 2018 года, соответственно, цены предложений аналогов не нуждаются в поправке, поправка не вносится.

Поправка на торг

Оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, т.к. цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости рассчитывались опираясь на аналитические данные компании СтатРиелт.⁸

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Statrielt**

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| А. При продаже объектов | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,93 | 0,97 | 0,95 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,97 | 0,94 |

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Источник: Аналитические данные компании СтатРиелт.

Исходя из вышеприведенных данных, учитывая удачное месторасположение, специфику оцениваемого объекта, а также ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости, ко всем объектам-аналогам была применена средняя корректировка по продаже офисов в размере -6%.

Поправка на функциональное назначение

Все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой встроенные помещения свободного или офисно-административного назначения. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от центра города.

Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта – местоположение, имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке.

Расчет корректировок производился, опираясь на данные, приведенные в «Сборнике рыночных корректировок. СРК-2017», ООО НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, опираясь на данные приведенные в СРК-2017 в таблице ниже, можно сделать вывод, что, при разнице в удаленности объектов в 0,5 км, корректировка не вносится.

Таблица 29. Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «В» в Москве

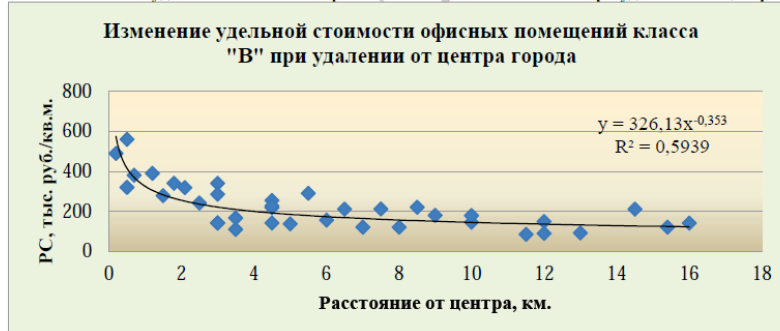
| Расстояние, км. | Аналоги, расстояние, км. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 0,5 | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | 5,5 | 6 | 6,5 | 7 | 7,5 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | |
| Объекты оценки, км. | 0,5 | 1,00 | 1,28 | 1,47 | 1,63 | 1,76 | 1,88 | 1,99 | 2,08 | 2,17 | 2,25 | 2,33 | 2,40 | 2,47 | 2,54 | 2,60 | 2,66 | 2,77 | 2,88 | 2,98 | 3,07 | 3,16 | 3,24 | 3,32 | 3,40 |
| | 1 | 0,78 | 1,00 | 1,15 | 1,28 | 1,38 | 1,47 | 1,56 | 1,63 | 1,70 | 1,76 | 1,83 | 1,88 | 1,94 | 1,99 | 2,04 | 2,08 | 2,17 | 2,25 | 2,33 | 2,40 | 2,47 | 2,54 | 2,60 | 2,66 |
| | 1,5 | 0,68 | 0,87 | 1,00 | 1,11 | 1,20 | 1,28 | 1,35 | 1,41 | 1,47 | 1,53 | 1,58 | 1,63 | 1,68 | 1,72 | 1,76 | 1,81 | 1,88 | 1,95 | 2,02 | 2,08 | 2,14 | 2,20 | 2,25 | 2,31 |
| | 2 | 0,61 | 0,78 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,38 | 1,43 | 1,47 | 1,52 | 1,56 | 1,59 | 1,63 | 1,70 | 1,76 | 1,83 | 1,88 | 1,94 | 1,99 | 2,04 | 2,08 |
| | 2,5 | 0,57 | 0,72 | 0,84 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,18 | 1,23 | 1,28 | 1,32 | 1,36 | 1,40 | 1,44 | 1,47 | 1,51 | 1,57 | 1,63 | 1,69 | 1,74 | 1,79 | 1,84 | 1,88 | 1,93 |
| | 3 | 0,53 | 0,68 | 0,78 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,15 | 1,20 | 1,24 | 1,28 | 1,31 | 1,35 | 1,38 | 1,41 | 1,47 | 1,53 | 1,58 | 1,63 | 1,68 | 1,72 | 1,76 | 1,81 |
| | 3,5 | 0,50 | 0,64 | 0,74 | 0,82 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,13 | 1,17 | 1,21 | 1,24 | 1,28 | 1,31 | 1,34 | 1,40 | 1,45 | 1,50 | 1,54 | 1,59 | 1,63 | 1,67 | 1,71 |
| | 4 | 0,48 | 0,61 | 0,71 | 0,78 | 0,85 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,12 | 1,15 | 1,19 | 1,22 | 1,25 | 1,28 | 1,33 | 1,38 | 1,43 | 1,47 | 1,52 | 1,56 | 1,59 | 1,63 |
| | 4,5 | 0,46 | 0,59 | 0,68 | 0,75 | 0,81 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,11 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,23 | 1,28 | 1,33 | 1,37 | 1,41 | 1,45 | 1,49 | 1,53 | 1,56 |
| | 5 | 0,44 | 0,57 | 0,65 | 0,72 | 0,78 | 0,84 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,07 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 | 1,23 | 1,28 | 1,32 | 1,36 | 1,40 | 1,44 | 1,47 | 1,51 |
| | 5,5 | 0,43 | 0,55 | 0,63 | 0,70 | 0,76 | 0,81 | 0,85 | 0,89 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,12 | 1,14 | 1,19 | 1,23 | 1,28 | 1,32 | 1,35 | 1,39 | 1,42 | 1,46 |
| | 6 | 0,42 | 0,53 | 0,61 | 0,68 | 0,73 | 0,78 | 0,83 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,11 | 1,15 | 1,20 | 1,24 | 1,28 | 1,31 | 1,35 | 1,38 | 1,41 |
| | 6,5 | 0,40 | 0,52 | 0,60 | 0,66 | 0,71 | 0,76 | 0,80 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,12 | 1,16 | 1,20 | 1,24 | 1,28 | 1,31 | 1,34 | 1,37 |
| | 7 | 0,39 | 0,50 | 0,58 | 0,64 | 0,70 | 0,74 | 0,78 | 0,82 | 0,86 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,09 | 1,13 | 1,17 | 1,21 | 1,24 | 1,28 | 1,31 | 1,34 |
| | 7,5 | 0,38 | 0,49 | 0,57 | 0,63 | 0,68 | 0,72 | 0,76 | 0,80 | 0,84 | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,07 | 1,11 | 1,14 | 1,18 | 1,21 | 1,25 | 1,28 | 1,31 |
| | 8 | 0,38 | 0,48 | 0,55 | 0,61 | 0,66 | 0,71 | 0,75 | 0,78 | 0,82 | 0,85 | 0,88 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,12 | 1,15 | 1,19 | 1,22 | 1,25 | 1,28 |
| 9 | 0,36 | 0,46 | 0,53 | 0,59 | 0,64 | 0,68 | 0,72 | 0,75 | 0,78 | 0,81 | 0,84 | 0,87 | 0,89 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,11 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,23 | |
| 10 | 0,35 | 0,44 | 0,51 | 0,57 | 0,61 | 0,65 | 0,69 | 0,72 | 0,75 | 0,78 | 0,81 | 0,84 | 0,86 | 0,88 | 0,90 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,07 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 | |
| 11 | 0,34 | 0,43 | 0,49 | 0,55 | 0,59 | 0,63 | 0,67 | 0,70 | 0,73 | 0,76 | 0,78 | 0,81 | 0,83 | 0,85 | 0,87 | 0,89 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,12 | 1,14 | |
| 12 | 0,33 | 0,42 | 0,48 | 0,53 | 0,57 | 0,61 | 0,65 | 0,68 | 0,71 | 0,73 | 0,76 | 0,78 | 0,81 | 0,83 | 0,85 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,11 | |
| 13 | 0,32 | 0,40 | 0,47 | 0,52 | 0,56 | 0,60 | 0,63 | 0,66 | 0,69 | 0,71 | 0,74 | 0,76 | 0,78 | 0,80 | 0,82 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | |
| 14 | 0,31 | 0,39 | 0,45 | 0,50 | 0,54 | 0,58 | 0,61 | 0,64 | 0,67 | 0,70 | 0,72 | 0,74 | 0,76 | 0,78 | 0,80 | 0,82 | 0,86 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | |
| 15 | 0,30 | 0,38 | 0,44 | 0,49 | 0,53 | 0,57 | 0,60 | 0,63 | 0,65 | 0,68 | 0,70 | 0,72 | 0,74 | 0,76 | 0,78 | 0,80 | 0,84 | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | |
| 16 | 0,29 | 0,38 | 0,43 | 0,48 | 0,52 | 0,55 | 0,58 | 0,61 | 0,64 | 0,66 | 0,69 | 0,71 | 0,73 | 0,75 | 0,77 | 0,78 | 0,82 | 0,85 | 0,88 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | |

Источник: СРК-2017.

⁸ Аналитические данные компании СтатРиелт - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2018-goda>

Для остальных объектов расчет корректировок производился, опираясь на рисунок ниже.

Рисунок 21. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Источник: СРК-2017.

Таким образом, корректировки на удаление от центра города для аналогов при расчете стоимости 1 кв.м оцениваемого помещения составят:

| Показатель | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|--|---------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Удаление от центра, км | 14,4 | 14,4 | 13,5 | 13,9 | 13,9 | 13,9 |
| Разница в удалении от центра города, км | | 0 | 0,9 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Корректировка на удаление от центра города, % | | 0,0% | -2,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2017.

Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро.

Расположение объекта относительно станций метро (близость к станциям метро) значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Расчет корректировок производился, опираясь на данные, приведенные в Электронном справочнике оценщика⁹.

[← Вернуться к списку](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

[Наверх ↑](#)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

| Период проведения опроса | Среднее значение [%] | Модальный интервал [%] | Количество экспертных оценок |
|--|---|------------------------|------------------------------|
| Все периоды (текущая оценка) | -14,36 | -18 — -14 | 28 |
| Последний год ^{***} (2 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.) | Недостаточно данных для отображения результатов за период | | |
| 1 полугодие 2014 года | Недостаточно данных для отображения результатов за период | | |
| 2 квартал 2014 года | -14,36 | -18 — -14 | 28 |

Источник: Электронный справочник оценщика.

Таким образом, корректировка для аналога №1 не вносилась, так как он располагается в одном здании с оцениваемым помещением, корректировка для аналогов №2-5, находящихся в 20 минутах пешком от метро, составит 14,36%.

Поправка на площадь

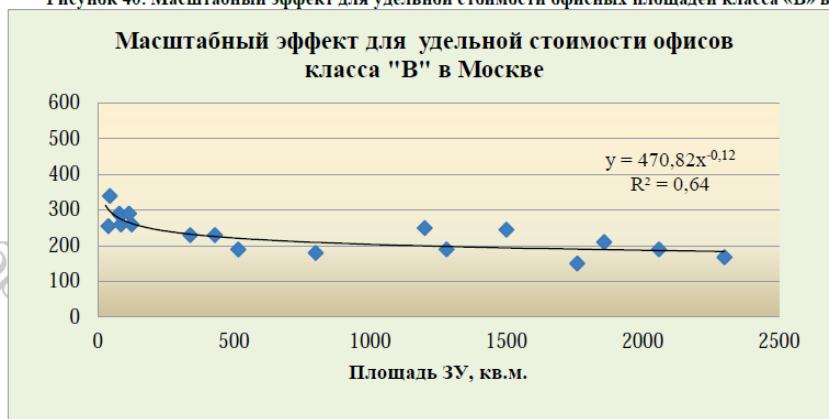
Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании исследования, приведенного в «Сборнике рыночных корректировок. СРК-2017»¹⁰. Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, большие по площади объекты могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены объектов от их площади.

Проведенный в Справочнике анализ зависимости цены объекта от его площади показывает, что зависимость можно описать следующим образом:

⁹ Электронный справочник оценщика на сайте ocenschiki-i-eksperty.ru - <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>

¹⁰ «Сборник рыночных корректировок. СРК-2017», ООО НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 40. Масштабный эффект для удельной стоимости офисных площадей класса «В» в Москве



Источник: СРК-2017.

Таким образом, корректировки на площадь для аналогов при расчете стоимости 1 кв.м оцениваемого помещения составят:

| Формула | Площадь объекта оценки, кв.м | Площадь, кв.м | | | | |
|------------------------|------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| | | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 | Объект № 4 | Объект № 5 |
| Площадь, кв.м | 174,1 | 225,6 | 357,0 | 170,0 | 561,3 | 79,0 |
| $y=470,82x^{-0,12}$ | 253,489 | 245,728 | 232,560 | 254,215 | 220,268 | 278,702 |
| Величина корректировки | | 3,2% | 9,0% | -0,3% | 15,1% | -9,0% |

Источник: расчеты Оценщика на основе данных СРК-2017

Поправка на расположение в здании (этаж)

Корректировки определены с использованием данных указанных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.»¹¹, в котором приводится данная зависимость цены от этажа расположения. Расчет корректировок производился, опираясь на вышеуказанный справочник.

Таблица 127

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,73 | 0,72 | 0,74 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов для офисно-торговых объектов, к объектам-аналогам были применены соответствующие корректирующие коэффициенты, учитывающие различия в расположении в здании объекта оценки и объектов-аналогов.

Корректировки на этаж представлены в таблице ниже.

| | | | |
|--------|--------|--------|---------------|
| 0,73 | 0,82 | 1,00 | 0,86 |
| подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |

Расчет корректировок для объектов-аналогов проводился следующим образом:

- для аналога №1: $0,86 / ((1,00 + 0,73) / 2) = 0,99$ или -1%.
- для аналогов №2,4,5: $0,86 / 0,86 = 1,00$ или 0%.
- для аналога №3: $0,86 / 1,00 = 0,86$ или -14%.

Поправка на наличие парковки

У всех аналогов, как и у Объекта оценки, имеется организованная парковка. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на техническое состояние (уровень отделки).

Состояние Объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 – Хорошее, ввод корректировок не требуется. Состояние аналога №5 – Отличное, необходимо внести поправку.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.)

Поправка учитывает зависимости цены от технического состояния помещения и уровня отделки. Корректировки определены с использованием данных указанных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»¹², в котором приводится данная зависимость цены от состояния отделки. Расчет корректировок производился, опираясь на вышеуказанный справочник.

Таблица 147

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | без отделки | 1 | 0,93 | 0,79 | 0,85 |
| | требует косметического ремонта | 1,08 | 1 | 0,85 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,27 | 1,18 | 1 | 0,82 |
| | отделка "люкс" | 1,54 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов для офисно-торговых объектов, к объекту-аналогу №5 была применена поправка, рассчитанная следующим образом: $(0,82-1)/2 = -9\%$.

Поправка на наличие отдельного входа

У Объекта оценки, как и у аналогов №2,4,5, нет отдельного входа с улицы, ввод корректировок не требуется. У аналогов №1,3, имеется отдельный вход, необходимо внести корректировки.

Корректировки определены с использованием данных указанных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»¹³, в котором приводится данная зависимость цены от наличия отдельного входа с улицы. Расчет корректировок производился, опираясь на вышеуказанный справочник.

Таблица 123

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов для офисно-торговых объектов, к объектам-аналогам №1,3 была применена поправка в размере -15%.

Поправка на наличие дополнительных улучшений.

Данная поправка отражает наличие/отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже объектов коммерческой недвижимости.

Поправка рассчитывалась опираясь на аналитические данные компании СтатРиелт - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1445-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2018-goda>

¹² «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.)

¹³ - то же -

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.04.2018 года

| № | Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|----|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием | 1,03 | 1,14 | 1,08 |
| 2 | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами | 1,03 | 1,11 | 1,07 |
| 3 | Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование) | 1,13 | 1,37 | 1,24 |
| 4 | Котельные с котельным оборудованием | 1,64 | 2,49 | 2,03 |
| 5 | Генераторные с генераторным оборудованием | 1,51 | 2,15 | 1,80 |
| 6 | Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное | 1,05 | 1,17 | 1,10 |
| 7 | Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием | 1,01 | 1,06 | 1,03 |
| 8 | Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием | 1,05 | 1,12 | 1,08 |
| 9 | Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием | 1,03 | 1,10 | 1,06 |
| 10 | Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием | 1,02 | 1,07 | 1,04 |

Источник: Аналитические данные компании СтатРиелт.

У объектов-аналогов №1-3, как и у объекта оценки, дополнительных улучшений нет, ввод корректировки не требуется. У объекта-аналога № 4 имеется стандартная офисная мебель, у аналога №5 имеется качественная современная офисная мебель, к данным аналогам необходимо внести поправки.

Таким образом, к аналогу №4 была применена поправка в размере -2% (минимальное значение указанного интервала корректировок для офисных помещений), к аналогу №5 была применена поправка в размере -4% (среднее значение указанного интервала корректировок для офисных помещений).

Скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение Рскорр за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблицах далее).

Весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов рассчитывались по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где, K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – (количество корректировок для i-го аналога).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус 2 среднеквадратических отклонения (источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.).

Таблица 10. Определение границ доверительного интервала.

| | |
|---|-----------|
| Количество аналогов: | 5 |
| Среднее значение Рскорр за 1 кв. м: | 107 977р. |
| Среднеквадратическое отклонение: | 7 900р. |
| Нижняя граница доверительного интервала: | 92 177р. |
| Верхняя граница доверительного интервала: | 123 777р. |

Источник: расчеты Оценщика

В результате был сделан вывод о том, что скорректированные значения стоимости аналогов №1,5 не укладываются в границы доверительного интервала и при расчёте средневзвешенного значения использоваться не должны.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлен в следующей таблице.

Таблица 11. Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

| Стоимость 1 кв.м Объекта оценки, руб./кв.м | Площадь, кв.м. | Итого стоимость Объекта оценки (округленно), руб. |
|--|----------------|---|
| 105 791р. | 174,1 | 18 418 000р. |

Источник: расчеты Оценщика

15.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода

15.2.1. Общие условия

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

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает¹⁴:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В настоящем Отчете при использовании доходного подхода было принято решение использовать метод прямой капитализации, так как фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию, Оценщик считает, что денежные потоки в ближайшем будущем будут стабильны, в отношении Объекта оценки можно с большой уверенностью прогнозировать возрастание потоков доходов пусть и небольшими темпами.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где: **V** – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

- определение потенциального валового дохода;
- определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) зданий (помещений) и потерь при сборе арендной платы;
- определение действительного валового дохода;
- определение эксплуатационных расходов;
- определение чистого операционного дохода от объекта;
- расчет коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости объекта.

15.2.2. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – это максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости, при 100-% загрузке площадей.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{ст} * S,$$

$A_{ст}$ – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – площадь объекта недвижимости.

¹⁴ Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003.

Расчет потенциального валового дохода осуществлялся на основе анализа рыночных ставок арендной платы по офисным помещениям. Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Internet.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется арендодателями и арендаторами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (арендной ставкой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно арендной ставки, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель арендной ставки.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость арендной ставки за 1 м² в год.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок со аналогичными объектами.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. дата предложения;
2. операционные расходы;
3. возможность торга;
4. функциональное назначение;
5. местоположение объекта;
6. этаж;
7. наличие отдельного входа;
8. наличие парковки;
9. техническое состояние и уровень отделки помещений.

Выбор объектов-аналогов

Проанализировав рынок, Оценщик выбрал объекты-аналоги, с учетом вышеуказанных критериев отбора, по своим характеристикам наиболее близкие к Объекту оценки (Информация по объектам-аналогам представлена в Приложении к Отчету). Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3-5 сопоставимым объектам недвижимости.

Для полной идентификации объектов – аналогов, недостающая информация была получена из интервью с представителями компаний – собственников/агентств недвижимости.

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

ИП Борисова Светлана Сергеевна

Таблица 12. Определение величины арендной ставки.

| Характеристики | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 | Объект оценки |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Источник информации | https://www.cian.ru/rent/commercial/169815109/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/174095891/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/181645279/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/151072408/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/178682380/ | |
| Местоположение | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | г.Москва, ул.Бибиревская, д.8, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 5 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | г.Москва, ул.Бибиревская, д.8, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 5 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | г.Москва, ул.Бибиревская, д.8, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 5 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | г.Москва, Алтуфьевское ш., 48к1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) | г.Москва, ул.Бибирево, д.10, корп.1 (СВАО, Алтуфьевский р-он, 4 мин.пешком м.Бибирево, на 1-ой линии) |
| Общая площадь, кв.м | 20,0 | 34,5 | 58,4 | 60,0 | 106,0 | 174,1 |
| Состав арендной ставки | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи включены в базовую ставку; НДС включен в базовую ставку | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи включены в базовую ставку; НДС включен в базовую ставку | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи включены в базовую ставку; НДС включен в базовую ставку | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи включены в базовую ставку; НДС включен в базовую ставку | НДС включен в базовую ставку | |
| Ставка арендной платы руб./м2/год, с НДС | 15 000р. | 15 000р. | 15 000р. | 15 000р. | 10 500р. | |
| Дата продажи (предложения) | Июнь 2018 | Июнь 2018 | Июнь 2018 | Июнь 2018 | Июнь 2018 | 11.06.2018 |
| Поправка на дату предложения (продажи), % | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 15 000р. | 15 000р. | 15 000р. | 15 000р. | 10 500р. | |
| Наличие операционных расходов | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи включены в базовую ставку | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи включены в базовую ставку | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи включены в базовую ставку | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи включены в базовую ставку | нет | |
| Поправка на наличие операционных расходов, % | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 5 385р. | |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 15 000р. | 15 000р. | 15 000р. | 15 000р. | 15 885р. | |
| Возможность торга | торг уместен | торг уместен | торг уместен | торг уместен | торг уместен | |
| Поправка на торг, % | -2,0% | -2,0% | -2,0% | -2,0% | -2,0% | |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 15 567р. | |
| Функциональное назначение | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение | офисное помещение |
| Поправка на функциональное назначение, % | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |

ИП Борисова Светлана Сергеевна

| Характеристики | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 | Объект оценки |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 15 567р. | |
| Удаление от центра города, км | 14,4 | 14,3 | 14,3 | 14,3 | 13,9 | 14,4 |
| <i>Поправка на удаление от центра города, %</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | <i>0,0%</i> | |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 15 567р. | |
| <i>Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро, %</i> | <i>0,00%</i> | <i>0,00%</i> | <i>0,00%</i> | <i>0,00%</i> | <i>0,00%</i> | |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 15 567р. | |
| Этаж расположения | 9 | 3 | 3 | 5 | 5 | 9 |
| <i>Поправка на этаж, %</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 15 567р. | |
| Наличие парковки | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная | организованная |
| <i>Поправка на наличие парковки, %</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 15 567р. | |
| Техническое состояние помещений, уровень отделки | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Отделка "Люкс" | Хорошее | Хорошее |
| <i>Поправка на техническое состояние, уровень отделки, %</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>-18%</i> | <i>0%</i> | |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 12 054р. | 15 567р. | |
| Наличие отдельного входа | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| <i>Поправка на наличие отдельного входа, %</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год | 14 700р. | 14 700р. | 14 700р. | 12 054р. | 15 567р. | |
| Количество внесённых поправок | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | |
| Весовой коэффициент | 0,286 | 0,286 | 0,286 | 0,000 | 0,143 | |
| Скорректированная ставка арендной платы с НДС, руб./м2/год | | | | | | 14 824р. |

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

Как видно из исходных данных, объекты-аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Ставки сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$R_{\text{скорр}} = R_0 * \Pi_1 * \dots * \Pi_i$, где:

R_0 – начальная ставка аренды квадратного метра сопоставимого объекта (ставка предложения);

$R_{\text{скорр}}$ – скорректированная ставка аренды квадратного метра сопоставимого объекта;

Π – поправки соответственно на:

1. дату предложения,
2. операционные расходы,
3. торг,
4. функциональное назначение,
5. месторасположение в зависимости от удаления от центра города,
6. месторасположение в зависимости от удаления от станций метро,
7. этаж,
8. наличие парковки,
9. техническое состояние,
10. наличие отдельного входа.

В процессе корректировки вносились следующие виды поправок.

Поправка на дату предложения

Даты предложения объектов-аналогов сопоставимы с датой проведения оценки. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной в июне 2018 года. Оценка производится по состоянию на 11 июня 2018 года, соответственно, цены предложений аналогов не нуждаются в поправке, поправка не вносится.

Поправка на операционные расходы

У аналогов №1-4 операционные расходы включены в стоимость арендной платы, у аналога №5 операционные расходы не включены в стоимость арендной платы, необходимо внести корректировку.

Расчет корректировок производился, опираясь на данные, приведенные в «Сборнике рыночных корректировок. СРК-2017», ООО НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 53. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

| № п/п | Город/ Класс | А | В | С |
|-------|--------------------------|-------|-------|-------|
| 1 | Москва* | | | |
| 1.1 | Офисные помещения: | | | |
| | Операционные расходы | 7 100 | 5 385 | 3 805 |
| | Эксплуатационные расходы | 4 490 | 3 606 | 2 530 |

Источник: СРК-2017

Таким образом, корректировка для аналога №5 составит 5385 руб.

Поправка на торг

Оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, т.к. цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Значения корректировок на

уторгование для объектов недвижимости рассчитывались опираясь на аналитические данные компании СтатРиелт.¹⁵

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|-------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Б. При аренде объектов | | | | |
| 8 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,93 | 0,98 | 0,96 |
| 9 | Офисных и других общественных помещений и зданий | 0,91 | 0,98 | 0,95 |

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Источник: Аналитические данные компании СтатРиелт.

Исходя из вышеприведенных данных, учитывая удачное месторасположение, специфику оцениваемого объекта, а также ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости, ко всем объектам-аналогам была применена минимальная корректировка по аренде офисов в размере -2%.

Поправка на функциональное назначение (класс здания)

Все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой встроенные помещения офисно-административного назначения. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от центра города.

Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта – местоположение, имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке.

Расчет корректировок производился, опираясь на данные, приведенные в «Сборнике рыночных корректировок. СРК-2017», ООО НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 33. Корректировка на местоположение АС для офисных площадей класса «В» в Москве

| Расстояние, км. | Аналоги, расстояние, км. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 0,5 | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | 5,5 | 6 | 6,5 | 7 | 7,5 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | |
| Объекты оценки, км. | 0,5 | 1,00 | 1,20 | 1,33 | 1,43 | 1,52 | 1,59 | 1,66 | 1,71 | 1,77 | 1,82 | 1,86 | 1,90 | 1,94 | 1,98 | 2,02 | 2,05 | 2,11 | 2,17 | 2,23 | 2,28 | 2,33 | 2,37 | 2,41 | 2,45 |
| | 1 | 0,84 | 1,00 | 1,11 | 1,20 | 1,27 | 1,33 | 1,38 | 1,43 | 1,48 | 1,52 | 1,56 | 1,59 | 1,62 | 1,66 | 1,69 | 1,71 | 1,77 | 1,82 | 1,86 | 1,90 | 1,94 | 1,98 | 2,02 | 2,05 |
| | 1,5 | 0,75 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,20 | 1,25 | 1,29 | 1,33 | 1,37 | 1,40 | 1,43 | 1,46 | 1,49 | 1,52 | 1,54 | 1,59 | 1,63 | 1,68 | 1,71 | 1,75 | 1,78 | 1,82 | 1,85 |
| | 2 | 0,70 | 0,84 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,23 | 1,27 | 1,30 | 1,33 | 1,36 | 1,38 | 1,41 | 1,43 | 1,48 | 1,52 | 1,56 | 1,59 | 1,62 | 1,66 | 1,69 | 1,71 |
| | 2,5 | 0,66 | 0,79 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,13 | 1,16 | 1,20 | 1,23 | 1,25 | 1,28 | 1,31 | 1,33 | 1,35 | 1,39 | 1,43 | 1,47 | 1,50 | 1,53 | 1,56 | 1,59 | 1,62 |
| | 3 | 0,63 | 0,75 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,22 | 1,25 | 1,27 | 1,29 | 1,33 | 1,37 | 1,40 | 1,43 | 1,46 | 1,49 | 1,52 | 1,54 |
| | 3,5 | 0,60 | 0,72 | 0,80 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,10 | 1,12 | 1,15 | 1,17 | 1,20 | 1,22 | 1,24 | 1,28 | 1,31 | 1,35 | 1,38 | 1,40 | 1,43 | 1,46 | 1,48 |
| | 4 | 0,58 | 0,70 | 0,78 | 0,84 | 0,89 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,16 | 1,18 | 1,20 | 1,23 | 1,27 | 1,30 | 1,33 | 1,36 | 1,38 | 1,41 | 1,43 |
| | 4,5 | 0,57 | 0,68 | 0,75 | 0,81 | 0,86 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,10 | 1,12 | 1,14 | 1,16 | 1,20 | 1,23 | 1,26 | 1,29 | 1,32 | 1,34 | 1,37 | 1,39 |
| | 5 | 0,55 | 0,66 | 0,73 | 0,79 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,16 | 1,20 | 1,23 | 1,25 | 1,28 | 1,31 | 1,33 | 1,35 |
| | 5,5 | 0,54 | 0,64 | 0,71 | 0,77 | 0,82 | 0,85 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,22 | 1,25 | 1,27 | 1,30 | 1,32 |
| | 6 | 0,53 | 0,63 | 0,70 | 0,75 | 0,80 | 0,84 | 0,87 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,22 | 1,25 | 1,27 | 1,29 |
| | 6,5 | 0,51 | 0,62 | 0,68 | 0,74 | 0,78 | 0,82 | 0,85 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,09 | 1,12 | 1,15 | 1,17 | 1,20 | 1,22 | 1,24 | 1,26 |
| | 7 | 0,50 | 0,60 | 0,67 | 0,72 | 0,77 | 0,80 | 0,84 | 0,87 | 0,89 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,07 | 1,10 | 1,12 | 1,15 | 1,17 | 1,20 | 1,22 | 1,24 |
| | 7,5 | 0,50 | 0,59 | 0,66 | 0,71 | 0,75 | 0,79 | 0,82 | 0,85 | 0,88 | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,08 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 | 1,20 | 1,22 |
| | 8 | 0,49 | 0,58 | 0,65 | 0,70 | 0,74 | 0,78 | 0,81 | 0,84 | 0,86 | 0,89 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,16 | 1,18 | 1,20 |
| 9 | 0,47 | 0,57 | 0,63 | 0,68 | 0,72 | 0,75 | 0,78 | 0,81 | 0,84 | 0,86 | 0,88 | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,10 | 1,12 | 1,14 | 1,16 | |
| 10 | 0,46 | 0,55 | 0,61 | 0,66 | 0,70 | 0,73 | 0,76 | 0,79 | 0,81 | 0,84 | 0,86 | 0,88 | 0,89 | 0,91 | 0,93 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | |
| 11 | 0,45 | 0,54 | 0,60 | 0,64 | 0,68 | 0,71 | 0,74 | 0,77 | 0,79 | 0,82 | 0,84 | 0,85 | 0,87 | 0,89 | 0,91 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | |
| 12 | 0,44 | 0,53 | 0,58 | 0,63 | 0,67 | 0,70 | 0,73 | 0,75 | 0,78 | 0,80 | 0,82 | 0,84 | 0,85 | 0,87 | 0,89 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | |
| 13 | 0,43 | 0,51 | 0,57 | 0,62 | 0,65 | 0,68 | 0,71 | 0,74 | 0,76 | 0,78 | 0,80 | 0,82 | 0,84 | 0,85 | 0,87 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | |
| 14 | 0,42 | 0,50 | 0,56 | 0,60 | 0,64 | 0,67 | 0,70 | 0,72 | 0,75 | 0,77 | 0,79 | 0,80 | 0,82 | 0,84 | 0,85 | 0,87 | 0,89 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | |
| 15 | 0,41 | 0,50 | 0,55 | 0,59 | 0,63 | 0,66 | 0,69 | 0,71 | 0,73 | 0,75 | 0,77 | 0,79 | 0,81 | 0,82 | 0,84 | 0,85 | 0,88 | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | |
| 16 | 0,41 | 0,49 | 0,54 | 0,58 | 0,62 | 0,65 | 0,67 | 0,70 | 0,72 | 0,74 | 0,76 | 0,78 | 0,79 | 0,81 | 0,82 | 0,84 | 0,86 | 0,89 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | |

Источник: СРК-2017.

Опираясь на данные приведенные в СРК-2017 в таблице выше, можно сделать вывод, что, при разнице в удаленности объектов в 0,5 км, корректировка не вносится.

Таким образом, поправка для объектов-аналогов не вносится, так как разница в удалении от центра города подобранных объектов-аналогов не превышает 0,5 км.

Поправка на месторасположение в зависимости от удаления от станций метро.

Все подобранные аналоги, как и Объект оценки, располагаются в 4-5 минутах пешком от ст. м. Бибирево, ввод корректировок не требуется.

Поправка на расположение в здании (этаж)

¹⁵ Аналитические данные компании СтатРиелт - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2018-goda>

Все подобранные аналоги, как и Объект оценки, располагаются выше 2-го этажа, ввод корректировок не требуется.

Поправка на наличие парковки

У всех аналогов, как и у Объекта оценки, имеется организованная парковка. Ввод корректировок не требуется.

Поправка на техническое состояние (уровень отделки).

Состояние Объекта оценки – Хорошее. Состояние аналогов №1-3,5 – Хорошее, ввод корректировок не требуется. Состояние аналога №4 – отделка «Люкс», необходимо внести поправку.

Поправка учитывает зависимости цены аренды от технического состояния помещения и уровня отделки.

Корректировки определены с использованием данных указанных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.»¹⁶, в котором приводится данная зависимость арендной ставки от состояния отделки. Расчет корректировок производился, опираясь на вышеуказанный справочник.

Таблица 148

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|--|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | без отделки | 1 | 0,91 | 0,77 | 0,63 |
| | требует косметического ремонта | 1,10 | 1 | 0,85 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,30 | 1,18 | 1 | 0,82 |
| | отделка "люкс" | 1,59 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Опираясь на вышеприведенную таблицу значений коэффициентов для офисно-торговых объектов, к аналогу №4 была применена поправка в размере -18%.

Поправка на наличие отдельного входа с улицы

У всех аналогов, как и у Объекта оценки, нет отдельного входа с улицы. Ввод корректировок не требуется.

Скорректированные значения стоимостей аналогов были проверены на т.н. «нормальность». При этом были рассчитаны:

- среднее значение Рскорр за 1 кв.м,
- среднеквадратическое отклонение;
- нижняя и верхняя границы доверительного интервала (см. расчёты в таблицах далее).

Весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов рассчитывались по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где, K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – (количество корректировок для i-го аналога).

Границы доверительного интервала рассчитаны как среднее арифметическое плюс/минус 2 среднеквадратических отклонения (источник – В.С. Болдырев, А.Е. Фёдоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.).

Таблица 13. Определение границ доверительного интервала.

| | |
|---|----------|
| Количество аналогов: | 5 |
| Среднее значение Рскорр за 1 кв. м: | 14 344р. |
| Среднеквадратическое отклонение: | 667р. |
| Нижняя граница доверительного интервала: | 13 010р. |
| Верхняя граница доверительного интервала: | 15 678р. |

Источник: расчеты Оценщика

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.)

В результате был сделан вывод о том, что скорректированное значение стоимости аналога №4 не укладывается в границы доверительного интервала и при расчёте средневзвешенного значения использоваться не должно.

15.2.3. Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) Объекта оценки и недосбора платежей

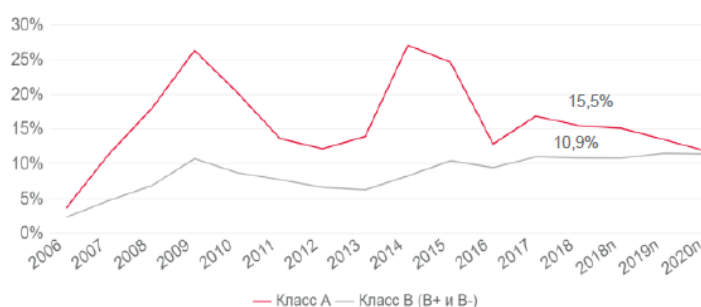
Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по причине постепенной смены арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов).

Таким образом, фактический годовой доход от использования здания будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида объектов в рассматриваемом районе и выражается в % от потенциального валового дохода.

В рамках данного Отчета потери от недозагрузки определялись по данным о доле вакантных площадей на рынке высоко классных офисов (офисы классов А, В) (информация представлена в обзоре «Коммерческая недвижимость. Россия. I квартал 2018г.»¹⁷). Исходя из этих данных, потери от недозагрузки приняты в размере 12,0%. Таким образом, коэффициент загрузки составит (K_3) = 1 – коэффициент недозагрузки = 1 - 0,12 = 0,880.

Доля свободных помещений



Источник: <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как в настоящее время в большинстве случаев арендная плата за нежилое здание (помещения в здании) производится ежеквартально с оплатой не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала (не позднее 5-го числа каждого месяца при ежемесячной оплате), то есть оплата вносится заранее. Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_0) = 1 - коэффициент недосбора платежей = 1,0.

15.2.4. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход с учетом коэффициентов определяется следующим образом:

$$ДВД = ПВД \times K_3 \times K_0,$$

где ПВД – потенциальный валовой доход;

K_3 – коэффициент загрузки;

K_0 – коэффициент сбора платежей

15.2.5. Определение операционных расходов

Операционные расходы (ОР) – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно-постоянных и условно-переменных расходов и расходов по формированию

¹⁷ Обзор «Коммерческая недвижимость. Россия. I квартал 2018г.», подготовленный отделом исследований компании Cushman & Wakefield, ссылка на источник - <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

нию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Условно-постоянные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные (или эксплуатационные) расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. Наиболее типичны эксплуатационные расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление.

Операционные расходы (ОР) – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»¹⁸ приводятся данные о расходах на содержание в процентах от ПВД:

Таблица 25

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»

Таким образом, величина операционных расходов в настоящем расчете принята в размере 17,8% от ПВД.

15.2.6. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов и расходов на замещение) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

где: ЧОД – чистый операционный доход,
 ДВД – действительный валовый доход,
 ОР – операционные расходы.

15.2.7. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации (k) – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода.

Наиболее широко применяемым является метод прямой капитализации.

Коэффициент капитализации в рамках метода рыночной экстракции рассчитывается, как среднестатистическое отношение рыночной арендной платы к рыночной цене определенного вида имущества. При расчете могут быть использованы усредненные (рыночные) значения арендной платы и стоимости для соответствующего сегмента рынка объектов недвижимости.

Следует подчеркнуть, что величина коэффициента капитализации характеризует не конкретный оцениваемый объект, а сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Поэтому при их расчете недопустимо использовать скорректированные стоимостные характеристики объектов-аналогов, а необходимо использовать имеющиеся данные по рассматриваемому сегменту рынка.

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.)

Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение при этом не изменится. Однако математическое соотношение не устраняет необходимости здравого подбора сопоставимых объектов.

Поскольку метод рыночной экстракции предполагает использование величины арендной платы, в расчетной формуле необходимо учесть недозагрузку объекта недвижимости и уровень операционных расходов.

Расчетная зависимость имеет вид¹⁹:

$$K = \frac{(1 - a_1) \times (1 - a_2)}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{A_{0i}}{C_{0i}}$$

Где: A_{0i} – величина арендной платы для i -го объекта недвижимости, руб./кв.м/год;

C_{0i} – стоимость i -го объекта недвижимости, руб.;

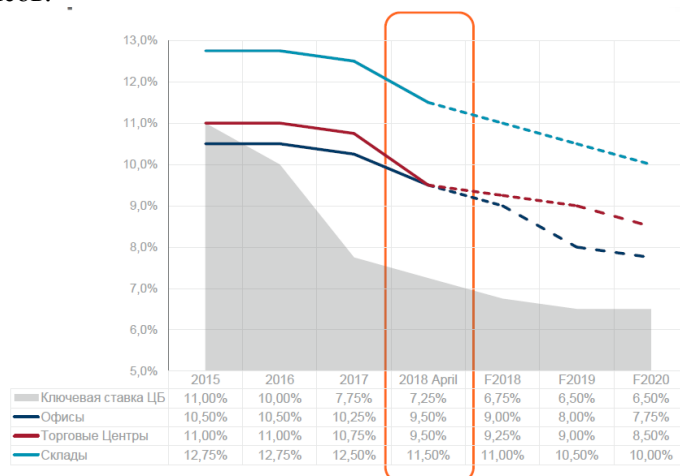
a_1 – среднерыночная недозагрузка объекта недвижимости;

a_2 – средняя рыночная величина отношения операционных расходов к арендной плате (коэффициент операционных расходов);

n – количество объектов наблюдения.

Для развитого рынка недвижимости предпочтение должно отдаваться методу рыночной экстракции.

В Обзоре рынка коммерческой недвижимости России за I квартал 2018 года, подготовленном специалистами компании Cushman & Wakefield²⁰, приводятся рыночные данные о величине ставки капитализации для офисов.



Источник: <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

Исходя из вышеприведенной информации, коэффициент капитализации принят в размере 9,5%.

15.2.8. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_0$$

где, ЧОД – чистый операционный доход,

R_0 – коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлено в следующей таблице.

Таблица 14. Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом.

| Показатель | Значение |
|--|----------|
| Общая площадь, кв.м | 174,1 |
| Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м/год | 14 824р. |

¹⁹ Источник информации: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/Fomenko_BPM.doc.

²⁰ Обзор «Коммерческая недвижимость. Россия. I квартал 2018г.», подготовленный отделом исследований компании Cushman & Wakefield, ссылка на источник - <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

| Показатель | Значение |
|---|---------------------|
| Потенциальный валовый доход, руб./год | 2 580 841р. |
| Коэффициент потерь от недозагрузки и недосбора платежей | 0,120 |
| Коэффициент загрузки | 0,880 |
| Действительный валовый доход, руб./год | 2 271 140р. |
| Операционные расходы, % от ПВД | 17,8% |
| Операционные расходы, руб./год | 459 390р. |
| Чистый операционный доход, руб./год | 1 811 750р. |
| Коэффициент капитализации (R ₀) | 9,50% |
| Рыночная стоимость Объекта оценки с НДС, руб. | 19 071 057р. |
| Рыночная стоимость Объекта оценки без НДС, руб. (округленно) | 16 162 000р. |

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет на дату оценки, округленно **16 162 000 руб.**

16. Согласование результатов оценки

В ходе выполнения задания на оценку были применены два подхода: сравнительный и доходный. Итоговые результаты должны быть согласованы путем применения весовых коэффициентов каждому из подходов.

Сравнительный подход

Этот подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Полученные результаты представлены в следующей таблице.

Таблица 15. Результаты расчёта рыночной стоимости Объекта оценки

| Наименование | Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб. | Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. | Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб. |
|----------------------|---|---|--|
| Объект оценки | не применялся | 18 418 000р. | 16 162 000р. |

Источник: расчеты Оценщика

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке. Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на

основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

В настоящей оценке для согласования результатов был применен метод «согласования по критериям».

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{ИТОГ}}^{\text{Ооц}} = C_{\text{Ооц}}^{\text{ДОХ}} \cdot k_1 + C_{\text{Ооц}}^{\text{СР}} \cdot k_2 + C_{\text{Ооц}}^{\text{ЗАТР}} \cdot k_3$$

где $C_{\text{Ооц}}^{\text{ИТОГ}}$ – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

$C_{\text{Ооц}}^{\text{ДОХ}}, C_{\text{Ооц}}^{\text{СР}}, C_{\text{Ооц}}^{\text{ЗАТР}}$ – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, руб.;

$k_1; k_2; k_3$ – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1$$

Для определения весовых коэффициентов различных подходов используется метод субъективного взвешивания, которым учитываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта, а также количество и качество данных в обосновании каждого метода.

Процесс согласования результатов оценки и выведение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 16. Согласование результатов и выведение рыночной стоимости Объекта оценки.

| Подходы оценки | Стоимость, руб. | Весовой коэффициент | Скорректированная стоимость, руб. (округленно) |
|---------------------------|-----------------|---------------------|--|
| затратный подход | не применялся | 0,00 | - |
| сравнительный подход | 18 418 000 Р | 0,80 | 14 734 000 Р |
| доходный подход | 16 162 000 Р | 0,20 | 3 232 000 Р |
| Итоговая стоимость | | | 17 966 000 Р |

Источник: расчеты Оценщика

17. Результаты оценки

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в отчете об оценке, было сделано заключение, что, по мнению Оценщика, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 11 июня 2018 г., без учета НДС²¹, округленно составляет:

17 966 000

(семнадцать миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Отчет составлен 13 июня 2018г.

Оценщик

С.С.Борисова

²¹ В формировании оценочной стоимости не учитывается НДС, т.е. не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ «О несостоятельности» (банкротстве)» (п.15 ч.2 ст.146 НК РФ).

18. Подтверждение качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Анализ проводился, а отчет был составлен, в соответствии со следующими нормативными актами:
 - Гражданским кодексом РФ;
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
 - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 (далее – ФСО № 7).
 - ССО «РОО 2015».

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

С.С.Борисова

19. Список использованной литературы

1. Ю. В. Бейлезон, «Основы оценки недвижимости»
2. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
3. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
4. Григорьев, Оценка и переоценка основных фондов, М, 1997г.
5. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
6. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений, Санкт-Петербург, 1997г.
7. Тарасевич «Оценка недвижимости», С-Пб, 1997г.
8. Джек Фридман, Николас Ордуйн, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М, 1997г.
9. Интернет-сайты.

Нормативные и правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г. Части 1, 2.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённй Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 (далее – ФСО № 7).
4. Сводом стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее – ССО «РОО 2015»).
5. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 № 28).
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 № 273).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

**Копии документов Оценщика и
Исполнителя**



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Борисова Светлана Сергеевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0113 № 968161, выдан 04.03.2014г.
Отдел УФМС России по Алтайскому краю в Октябрьском р-не г.
Барнаула
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«02» августа 2013г., регистрационный № 008599
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «05» марта 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023466 *

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/1284009291
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» мая 2018 г.

Валюта страхования:

Российские рубли

| | |
|---|--|
| Страхователь: | Борисова Светлана Сергеевна Адрес: 656023 Алтайский край, гор. Барнаул, ул. Тимуровская, д. 58, кв. 27 Паспорт: серия 0113 №968161, выдан Отдел УФМС России по Алтайскому краю в Октябрьском р-не г. Барнаула 04.03.2014г. |
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут 10.06.2018г. по 24 часа 00 минут 09.06.2019г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования |
| 2. Объект страхования: | 2.1. 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 (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.06.2018года. |
| 3. Страховой случай: | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая. |
| 4. Страховая сумма: | 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей |
| 5. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы |
| 6. Страховая премия: | Согласно договора страхования № 922/1284009291 от28.05.2018г |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно договора страхования №922/1284009291 от28.05.2018г |
| 8. Прилагаемые документы: | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика - Правила страхования. |
| Представитель страховщика: Машутина Л.И. | Код 14962096 |

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

СПАО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6 а

Страхователь:

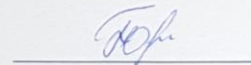
Борисова Светлана Сергеевна

Тел. 8 (3852) 717-815

Директор

М.П.


О.В.Бусаева
(подпись)





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Борисовой Светланы Сергеевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Борисова Светлана Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «02» августа 2013 г. за регистрационным номером 008599

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

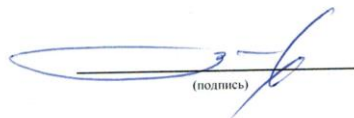
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 июня 2018 г.

Дата составления выписки 07 июня 2018 г.



Исполнительный директор


(подпись)

С.Д. Заякин

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008566-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Борисовой Светлане Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



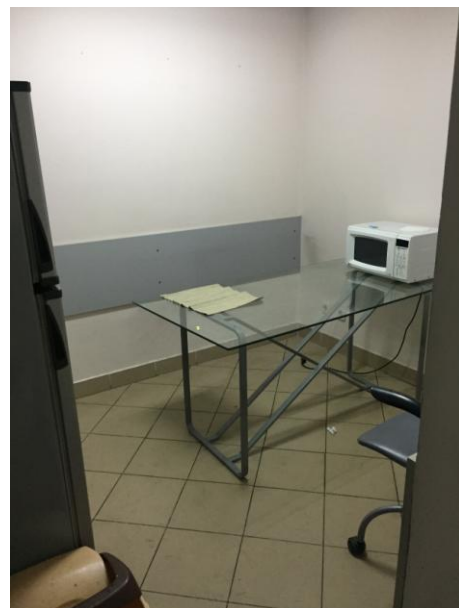
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Фотографии Объекта оценки







ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Информация об аналогах

Информация об аналогах, использованных при определении стоимости Объекта оценки сравнительным подходом


Аналог №1

9 июня, 22:21 8 просмотров, 0 за сегодня

www.cian.ru Продаю помещение свободного назначения Бибиревская ул. 10к1, Москва, м. Бибирево - база ЦИАН, объявление...

Свободное назначение (В), 225,6 м²
 в бизнес-центре «на ул.Бибиревская, 10к1»
 Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Бибиревская ул., 10к1 На карте
 М М Бибирево, 2 мин. пешком М Алтуфьево, 8 мин. на транспорте
 М Отрадное, 7 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



10 фото

| Площадь | Этаж | Помещение | Класс |
|----------------------|---------|-----------|-------|
| 225,6 м ² | 1 из 10 | Свободно | В |

Лот: 42220, Иван. К продаже предлагается помещение свободного назначения на первой линии улицы Бибиревская. Качественный ремонт, смешанная планировка. Высота потолков на 1-м этаже - 2,7 м, в подвале - 3 м. Имеются: зал для обслуживания клиентов, депозитарий (5-й класс защиты), кассовый узел и сейфовая комната (сертифицированы по защите от пули и взлома). Предусмотрены мини-кухня, помещение под серверную, санузел. Отдельный вход с улицы. К зданию примыкает торговый комплекс с гипермаркетом и торговой галереей. Возможна организация вывески на фасаде. Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 926 986-83-25
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

| | |
|------------|-----------------------------|
| Цена | 43 000 000 Р |
| Ставка | 190 602 Р за м ² |
| Налог | НДС включен: 6 559 322 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа |

Уточнить условия Пожаловаться

| | |
|------------|----------------|
| Планировка | Смешанная |
| Вход | Общий со улицы |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Парковка | Наземная |

43 000 000 Р

190 603 Р за м²

PRO
Point Estate Commerce
 Агентство недвижимости
 359 объявлений

190 603 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
Point Estate Commerce
 Агентство недвижимости
 359 объявлений

+7 926 986-83-25
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

43 000 000 Р

190 603 Р за м²

PRO
Point Estate Commerce
 Агентство недвижимости
 359 объявлений

+7 926 986-83-25
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

https://www.cian.ru/sale/commercial/188580816/

Аналог №2


← Excel Я | www.cian.ru | Купить помещение свободного назначения Москва, м. Владыкино, Алтуфьевское ш. 22 - база ЦИАН, объявлени...

сегодня, 03:53 | 266 просмотров, 1 за сегодня | Платное

Свободное назначение, 357 м²

в торговом центре «на Алтуфьевском шоссе, 22»
 Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 22 [На карте](#)
 Владыкино, 15 мин. пешком | Отрадное, 2 мин. на транспорте

В избранное | | [Пожаловаться](#)



2 фото

Площадь: 357 м² | Помещение: Свободно

Продается нежилое помещение на втором этаже в двухэтажном административно-торговом здании. Возможно вместе с арендаторами. Готовый бизнес. Первая линия домов. Отдельный вход. Высокие потолки - 4 м. Большие витринные окна выходят на улицу. Район плотной жилой застройки. Торг. Лот 5505

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 906 742-27-22
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

| | |
|------------|-----------------------------|
| Цена | 37 760 000 ₽ |
| Ставка | 105 770 ₽ за м ² |
| Налог | НДС включен: 5 760 000 ₽ |
| Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#) | [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 4 м

Парковка: Наземная

Стоимость: Бесплатно

37 760 000 ₽ | 105 770 ₽ за м²

PRO | Арсенал Холдинг | Агентство недвижимости

37 760 000 ₽ | 105 770 ₽ за м²

PRO | Арсенал Холдинг | Агентство недвижимости | 547 объявлений

+7 906 742-27-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

37 760 000 ₽ | 105 770 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO | Арсенал Холдинг | Агентство недвижимости | 547 объявлений

+7 906 742-27-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157398509/>

Аналог №3

← Я www.cian.ru Продаю помещение свободного назначения Алтуфьевское ш. 48к1, Москва, м. Алтуфьево - база ЦИАН, объявлени...

26 апр, 11:10 27 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение (В), 170 м²
 в многофункциональном комплексе «А-48 (Корпус 3)»
 Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1 [На карте](#)
 Алтуфьево, 4 мин. на транспорте Библирево, 2 мин. на транспорте
 Отрадное, 2 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Скачать Добавить Пожаловаться

3 фото

| Площадь | Этаж | Помещение | Класс |
|--------------------|---------|-----------|-------|
| 170 м ² | 1 из 17 | Свободно | В |

Назначение: офис, клиентский офис, шоурум, общепит, торговое
 ПРОДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. МГТС, Интернет, кондиционеры, потолки 3,6 м., два входа. Охрана. Парковка. Собственность более пяти лет. Готово к использованию, сделан ремонт.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 926 601-01-49
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

| | |
|------------|-----------------------------|
| Цена | 25 000 000 ₽ |
| Ставка | 147 058 ₽ за м ² |
| Налог | НДС включен: 3 813 559 ₽ |
| Тип сделки | Свободная продажа |

Уточнить условия Пожаловаться

| | |
|-----------------|-------------------|
| Высота потолков | 3,2 м |
| Витринные окна | Есть |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Типовой ремонт |

25 000 000 ₽ ▾
 147 059 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
 ID 8715

25 000 000 ₽ ▾
 147 059 ₽ за м²

PRO
 ID 8715
+7 926 601-01-49
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

25 000 000 ₽ ▾
 147 059 ₽ за м²

PRO
 ID 8715
+7 926 601-01-49
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

комерч ИП_19_Ке... Продаю п... Отчет_19... 20_Отчет... ан.п.р.doc... IMG_6446... СРК-2017... Расчет ОТ... 17:31 11.06.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/183422746/>

Аналог №4

← Я
www.cian.ru Купить офис Алтуфьевское ш. 48к1, Москва, метро Бибирево - база ЦИАН, объявление №8649724
Платное

31 май, 15:29
19 просмотров, 0 за сегодня

Офис (А), 561,3 м²


в многофункциональном комплексе «А-48 (Корпус 1)»

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1 [На карте](#)

▲ Бибирево, 15 мин. пешком ▲ Алтуфьево, 15 мин. пешком

▲ Владыкино, 7 мин. на транспорте

❤ В избранное
✎
📄
📧
⚠ Пожаловаться



12 фото

| Площадь | Этаж | Помещение | Класс |
|----------------------|---------|-----------|-------|
| 561,3 м ² | 7 из 12 | Свободно | А |

Самая низкая цена в БЦ!!!
 Продажа половины этажа в Бизнес-центре класса В+ (охрана, паркинг, пропускная система, вентиляция, кондиционирование и др.).
 Выделенная мощность 90 кВт. Современный ремонт, офисная мебель. Удобное транспортное сообщение с центром и МКАД, метро Отрадное, Бибирево, Алтуфьево.

Действующая стоимость арендной платы (средняя) 11т.р. за кв.м. в год.
 Арендаторы на краткосрочных договорах.

Цена продажи помещения 561,3кв.м. равна 110т.р./кв.метр.
 В собственности с 2009 года, 1 собственник (физ.лицо).

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

| | |
|------------|-----------------------------|
| Цена | 61 743 000 Р |
| Ставка | 110 000 Р за м ² |
| Налог | НДС включен: 9 418 423 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

| | |
|------------|--------------------|
| Планировка | Смешанная |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Офисная отделка |
| Мебель | Нет |
| Доступ | Пропускная система |
| Парковка | Подземная |
| Парковка | Подземная |
| Парковка | Наземная |

61 743 000 Р

110 000 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

LLC NOBLE REALTY

61 743 000 Р

110 000 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

LLC NOBLE REALTY

Агентство недвижимости

22 объявления

+7 916 222-11-70

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

61 743 000 Р

110 000 Р за м²

PRO

LLC NOBLE REALTY

Агентство недвижимости

22 объявления

+7 916 222-11-70

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

61 743 000 Р

110 000 Р за м²

PRO

LLC NOBLE REALTY

Агентство недвижимости

22 объявления

+7 916 222-11-70

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог №5

← Я www.cian.ru Продам офис Алтуфьевское шоссе 48к2, Москва метро Бибирево район Алтуфьевский - база ЦИАН, объявление ...
Платное

4 июн, 11:00 55 просмотров, 2 за сегодня

Офис (В+), 79 м²


в многофункциональном комплексе «А-48 (Корпус 2)»


Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2 [На карте](#)

▲ Бибирево, 2 мин. на транспорте ▲ Владыкино, 5 мин. на транспорте

▲ Отрадное, 2 мин. на транспорте

♥ В избранное
↶ ↷ ↵
⚠ Пожаловаться



📷 15 фото


| Площадь | Этаж | Помещение | Класс |
|-------------------|--------|-----------|-------|
| 79 м ² | 7 из 8 | Свободно | В+ |

Продаётся офис в Бизнес центре.Офис оборудован отдельными кабинетами с современной мебелью.Имеется переговорная, сан узел,кухня.Центральное кондиционирование вентиляция,системы автоматического пожаротушения,пожарно охранная сигнализация,круглосуточная охрана.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 168-28-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

10 000 000 ₽

126 582 ₽ за м²

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ID 15617064

10 000 000 ₽

126 582 ₽ за м²

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ID 15617064

+7 916 168-28-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

10 000 000 ₽

126 582 ₽ за м²

PRO

ID 15617064

+7 916 168-28-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

+7 916 168-28-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Условия сделки

| | |
|------------|-----------------------------|
| Цена | 10 000 000 ₽ |
| Ставка | 126 582 ₽ за м ² |
| Налог | НДС включен: 1 525 423 ₽ |
| Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)
[⚠ Пожаловаться](#)

| | |
|-----------------|--------------------|
| Высота потолков | 3 м |
| Планировка | Кабинетная |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Офисная отделка |
| Мебель | Есть |
| Мощность, кВт | 220 |
| Доступ | Пропускная система |
| Парковка | Наземная |
| Парковка | Подземная |
| Парковка | Наземная |

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177885582/>

69

Информация об аналогах, использованных при определении стоимости Объекта оценки доходным подходом

Аналог №1

← Я www.cian.ru Снять офис Москва, м. Бибирево, Бибиревская ул. 10к1 - база ЦИАН, объявление №169815109 27 мар, 17:26 64 просмотра, 1 за сегодня Платное

Офис (В), 20 м²

в бизнес-центре «на ул.Бибиревская, 10к1»
 Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Бибиревская ул., 10к1 [На карте](#)
 М Бибирево, 2 мин. пешком М Алтуфьево, 3 мин. на транспорте
 М Отрадное, 3 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

Нет фото

| | | | |
|-------------------|---------|-----------|-------|
| Площадь | Этаж | Помещение | Класс |
| 20 м ² | 9 из 10 | Свободно | В |

СРОЧНО!!!! Без КОМИССИИ!!! Сдается отличный офис 20м2 в Бизнес-Центре класса "В" , 9/10 административного здания, коридорная система, хороший ремонт, в стоимость входят все дополнительные услуги - свет, вода, НДС. Уборка помещения тоже предоставляется за доп. плату. Есть телефон и Интернет, парковка ВО ДВОРЕ БЕЗ ПРОБЛЕМ, ЕСТЬ РЕСЕПШН НА ЭТАЖЕ. Охрана на 1 этаже. От метро 2 мин. пешком.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------|
| Цена | 25 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 15 000 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 3 814 Р | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | - |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоимость парковки | 25 000 Р/место |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

| | |
|-------------------|--------------------|
| Юридический адрес | Не предоставляется |
| Планировка | Коридорная |
| Вход | Общий со улицы |
| Состояние | Офисная отделка |
| Мебель | Нет |
| Доступ | Свободный |

| | |
|-----------|----------------|
| Парковка | Наземная |
| Стоимость | 25 000 Р/место |

| | |
|----------|----------|
| Парковка | Наземная |
|----------|----------|

25 000 Р/мес. ↓
 15 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO
 ID 26323
+7 903 508-19-32
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

25 000 Р/мес. ↓
 15 000 Р за м² в год
 PRO
 ID 26323
+7 903 508-19-32
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

ID 26323
+7 903 508-19-32
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

коммерч ИП_19_Кв... Снять оф... Отчет_19... 20_Отчет... ан.ар.docx IMG_6446... СРК-2017... Расчет ОТ... 17:47 11.06.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169815109/>

Аналог №2

← Я www.cian.ru Сдаю офис р-н Алтуфьевский, Москва, м. Алтуфьево, Бибиревская ул., 8к1 - база ЦИАН, объявление №174095891
📍 🌟 🔄 📱 📄

сегодня, 10:54
👁️ 82 просмотра, 0 за сегодня
🔊 Ton 3

Офис (В+), 34,5 м²


в бизнес-центре «Бибиревский»

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Бибиревская ул., 8к1 [На карте](#)






📍 Алтуфьево, 3 мин. на транспорте 📍 Бибирево, 1 мин. на транспорте

📍 Отрадное, 3 мин. на транспорте

❤️ В избранное
🔄
✍️
📄
🚩 Пожаловаться



6 фото

Площадь

34,5 м²

Этаж

3 из 5

Помещение

Свободно

Класс

В+

М. Бибирево Сдается в аренду от собственника. Офис класса В+, 34,5 кв.м., 5 мин. пешком от метро. Отдельно стоящий новый бизнес центр. Отделка, вентиляция, кондиционирование, два провайдера. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. В арендную ставку все включено. На первом этаже в здании расположена столовая. Собственный паркинг на 100 машиномест. Удобные подъездные пути к БЦ. Договор аренды заключается как на 11 месяцев, так и на долгосрочной основе

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 225-62-96, +7 925 002-52-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 43 125 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 15 000 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 6 555 Р | Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | Да |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоимость парковки | 1 500 Р/место |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

Уточнить условия
🚩 Пожаловаться

| | |
|-------------------|--------------------|
| Номер налоговой | 46 |
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 2,7 м |
| Планировка | Открытая |
| Вход | Общий со улицы |
| Состояние | Офисная отделка |
| Мебель | Нет |
| Доступ | Пропускная система |
| Количество мест | 100 |
| Стоимость | 1 500 Р/место |
| Парковка | Наземная |

43 125 Р/мес.

15 000 Р за м² в год

PRO

ЭКО Траст

Агентство недвижимости

7 объявлений

43 125 Р/мес.

15 000 Р за м² в год

PRO

ЭКО Траст

Агентство недвижимости

7 объявлений

+7 495 225-62-96

+7 925 002-52-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

43 125 Р/мес.

15 000 Р за м² в год

PRO

ЭКО Траст

Агентство недвижимости

7 объявлений

+7 495 225-62-96

+7 925 002-52-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

15 000 Р за м² в год

PRO

ЭКО Траст

Агентство недвижимости


7 объявлений

+7 495 225-62-96

+7 925 002-52-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



🔊
📶
🔋
🌐
🕒 17:52
📅 11.06.2018

https://www.cian.ru/rent/commercial/174095891/

Аналог №3


← Excel Я www.cian.ru Снять офис Москва, м. Алтуфьево, Бибиревская ул. 8к1 - база ЦИАН, объявление №181645279

сегодня, 10:54 20 просмотров, 0 за сегодня Ton 3

Офис (В+), 58,4 м²

в бизнес-центре «Бибиревский»
 Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Бибиревская ул., 8к1 [На карте](#)
 Алтуфьево, 3 мин. на транспорте Бибирево, 1 мин. на транспорте
 Отрадное, 3 мин. на транспорте

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
58,4 м² **3 из 5** **Свободно** **В+**

Сдается в аренду от собственника, Офис класса В+, 58,4 кв. м, 5 мин. пешком от метро. Отдельно стоящий новый бизнес центр. Отделка, вентиляция, кондиционирование, два провайдера. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. В арендную ставку все включено. На первом этаже в здании расположена столовая. Собственный паркинг на 100 машиномест. Удобные подъездные пути к БЦ. Договор аренды заключается как на 11 месяцев, так и на долгосрочной основе.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 225-62-96, +7 925 002-52-38
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 73 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 15 000 Р за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 11 096 Р | Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | Да |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоимость парковки | 1 500 Р/место |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

| | |
|-------------------|--------------------|
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 2,7 м |
| Планировка | Открытая |
| Вход | Общий со улицы |
| Состояние | Офисная отделка |
| Мебель | Нет |
| Доступ | Пропускная система |
| Парковка | Наземная |
| Количество мест | 100 |
| Стоимость | 1 500 Р/место |
| Парковка | Наземная |

73 000 Р/мес. 15 000 Р за м² в год

PRO ЭКО Траст Агентство недвижимости 7 объявлений

73 000 Р/мес. 15 000 Р за м² в год

PRO ЭКО Траст Агентство недвижимости 7 объявлений

+7 495 225-62-96
+7 925 002-52-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

73 000 Р/мес. 15 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO ЭКО Траст Агентство недвижимости 7 объявлений

+7 495 225-62-96
+7 925 002-52-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

73 000 Р/мес. 15 000 Р за м² в год

PRO ЭКО Траст Агентство недвижимости 7 объявлений

+7 495 225-62-96
+7 925 002-52-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Парковка Наземная

17:53 11.06.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/181645279/>

Аналог №4

← Я
www.cian.ru Аренда офиса Москва, м. Бибирево, Бибиревская улица 8к1 район Алтуфьевский - база ЦИАН, объявление №1510...
192 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В+), 60 м²


в бизнес-центре «Бибиревский»

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Бибиревская ул., 8к1 [На карте](#)

▲ Бибирево, 6 мин. пешком ▲ Алтуфьево, 8 мин. на транспорте

▲ Отрадное, 8 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

| | | | |
|-------------------------|---------------|-----------------|-----------|
| Площадь | Этаж | Помещение | Класс |
| 60 м² | 5 из 5 | Свободно | В+ |

Офис, м. Бибирево 5 мин. класса В+ 60 кв.м., этаж 5 (зальной планировки). Состояние офиса: Евро ремонт, офис без мебели, система кондиционирование, современный пассажирский лифт, высокоскоростной Интернет, телефония. Инфраструктура БЦ: своя парковка, круглосуточная охрана, пропускная система, столовая.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 361-65-05, +7 925 384-18-24
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 75 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 15 000 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 11 440 Р | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | - |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

| | |
|------------|--------------------|
| Планировка | Кабинетная |
| Вход | Общий со улицы |
| Состояние | Офисная отделка |
| Мебель | Нет |
| Доступ | Пропускная система |

| | |
|----------|----------|
| Парковка | Наземная |
|----------|----------|

75 000 Р/мес. ▼

15 000 Р за м² в год

✔ PRO

Gebo-commers

Агентство недвижимости
22 объявления

75 000 Р/мес. ▼

15 000 Р за м² в год

✔ PRO

Gebo-commers

Агентство недвижимости
22 объявления

+7 926 361-65-05
+7 925 384-18-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

75 000 Р/мес. ▼

15 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

✔ PRO

Gebo-commers

Агентство недвижимости
22 объявления

+7 926 361-65-05
+7 925 384-18-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

+7 926 361-65-05
+7 925 384-18-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/151072408/>

73


Аналог №5

1 июн, 17:28
35 просмотров, 0 за сегодня
Р Платное


Офис (А), 106 м²

в многофункциональном комплексе «А-48 (Корпус 1)»
 Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1 [На карте](#)
 М Отрадное, 2 мин. на транспорте М Алтуфьево, 4 мин. на транспорте
 М Бибирево, 2 мин. на транспорте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



9 фото



Площадь
106 м²

Площадь
106.3 м²

Этаж
5 из 8

Помещение
Свободно.

Этаж
5 из 8

Помещение
Свободно

Класс
А

Просторный офис в Бизнес-центре "АЛТУФЬЕВО-48", Б+, рядом с метро Бибирево. Прямая аренда от компании-собственника. Указанная сумма аренды включает техобслуживание помещения и НДС. Предоставляется юридический адрес. Офис разделен на 4 помещения. Качественный ремонт. Офис оборудован системой вентиляции и кондиционирования воздуха. Без мебели. Бизнес-центр с обустроенной территорией и развитой инфраструктурой. На территории центра находятся: ресторан и кафе, банк, гостиница, медицинский и фитнес центры. Круглосуточное видеонаблюдение и охрана, удобная контрольно-пропускная система. Парковки на территории офисного центра для сотрудников и бесплатная на противоположной стороне Алтуфьевского шоссе. Бесплатная временная парковка на территории офисного центра для Ваших клиентов.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 915 406-00-01, +7 915 155-80-00
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 92 750 ₽/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 10 500 ₽ за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 14 143 ₽ | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | 92 750 ₽ | Арендные каникулы | Нет |
| Коммунальные платежи | - | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | - | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

| | |
|-------------------|--------------------|
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 3 м |
| Планировка | Смешанная |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Офисная отделка |
| Мебель | Нет |
| Доступ | Пропускная система |
| Парковка | Подземная |
| Парковка | Подземная |
| Парковка | Наземная |

92 750 ₽/мес. 10 500 ₽ за м² в год

ID 13912103

+7 915 406-00-01
+7 915 155-80-00

92 750 ₽/мес. 10 500 ₽ за м² в год

ID 13912103

+7 915 406-00-01
+7 915 155-80-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

92 750 ₽/мес. 10 500 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

ID 13912103

+7 915 406-00-01
+7 915 155-80-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

92 750 ₽/мес. 10 500 ₽ за м² в год

ID 13912103

+7 915 406-00-01
+7 915 155-80-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

**Копии документов,
представленных Заказчиком**

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 15.01.2018

№ 00-00-4001/5024/2018-2103

На основании запроса от 14.01.2018, поступившего на рассмотрение 14.01.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Эльтон", ИНН 7703752159 в период с 01.01.2015 по 14.01.2018 принадлежали(принадлежат) следующие объекты недвижимости.

| | | |
|---------|---|--|
| 1. 1.1. | Вид объекта недвижимости: | Помещение |
| | Кадастровый номер: | 66:41:0704007:5085 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Свердловская область, г.Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 54, корп.2 |
| | Площадь: | 118.9 кв. м |
| 1.2. | Вид права, доля в праве: | собственность |
| | дата государственной регистрации: | 13.12.2011 |
| | номер государственной регистрации: | 66-66-01/717/2011-495 |
| | основание государственной регистрации: | Передаточный акт "О передаче всех прав и обязанностей Закрытого акционерного общества "ЭЛЬТОН" в результате его реорганизации в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Эльтон" (правопреемник) от 17.05.2011 г.; Протокол общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества "ЭЛЬТОН" №17/05 от 17.05.2011 г. |
| 1.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |

ИП Борисова Светлана Сергеевна

| | | | |
|----|---------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| | 1.3.1. | вид: | Объект культурного наследия |
| | | номер государственной регистрации: | 66-01/01-251/2002-133 |
| | 1.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 66-66-01/448/2010-124 |
| | 1.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 66-66-01/101/2014-425 |
| 2. | Получатель выписки: | | Бабкин Олег Петрович |

Общество с ограниченной ответственностью "Эльтон", ИНН 7703752159 в период с 01.01.2015 по 14.01.2018 принадлежали(принадлежат) следующие объекты недвижимости.

| | | | |
|----|------------------------------------|---|--|
| 1. | 1.1. | Вид объекта недвижимости: | Помещение |
| | | Кадастровый номер: | 61:44:0081903:358 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, пр. Буденновский, дом №80 |
| | | Площадь: | 83.9 кв. м |
| | 1.2. | Вид права, доля в праве: | собственность |
| | дата государственной регистрации: | 31.01.2012 | |
| | номер государственной регистрации: | 61-61-01/739/2011-71 | |

ИП Борисова Светлана Сергеевна

| | | | |
|------------------------------------|---|--|--|
| | основание государственной регистрации: | Протокол Общего собрания акционеров ЗАО "Эльтон" №17/05 от 17.05.2011 г.; Передаточный акт от 17.05.2011 г. | |
| 1.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 1.3.1. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 61-61-01/321/2014-424 |
| | 1.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 61-61-01/370/2010-142 |
| | 1.3.3. | вид: | Ипотека |
| номер государственной регистрации: | | 61-61-01/248/2012-832 | |
| 2. 2.1. | Вид объекта недвижимости: | | Помещение |
| | Кадастровый номер: | | 25:28:000000:44707 |
| | Назначение объекта недвижимости: | | Нежилое |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | | данные отсутствуют |
| | Адрес: | | Приморский край, г Владивосток, ул Пушкинская, д 40, пом 17-19 |
| | Площадь: | | 34, 7 кв. м |
| 2.2. | Вид права, доля в праве: | | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | | 01.06.2012 |

| | | |
|----|---|--|
| | номер государственной регистрации: | 25-25-01/084/2012-347 |
| | основание государственной регистрации: | Договор участия в долевом строительстве от 02.07.2007 №10/07, дата регистрации 12.07.2007, №25-25-01/125/2007-252; Соглашение №1 об изменении договора от 11.06.2008, дата регистрации 28.07.2008, №25-25-01/130/2008-272; Соглашение №2 об изменении договора от 18.10.2011, дата регистрации 26.12.2011, №25-25-01/222/2011-136; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2011 №RU25304000-02/2012, выдано: Администрацией г. Владивостока; Акт приема-передачи помещения от 11.03.2012 №10/07 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | 03.03.2017 |
| | 2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 3. | 3.1. Вид объекта недвижимости: | Помещение |
| | Кадастровый номер: | 77:02:0005001:2414 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1 |
| | Площадь: | 174, 1 кв. м |
| | 3.2. Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 30.11.2011 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-02/006/2011-717 |
| | основание государственной регистрации: | Передачный акт между ЗАО "Эльтон" и ООО"Эльтон", утвержден Общим собранием акционеров ЗАО "Эльтон" (Про- |

ИП Борисова Светлана Сергеевна

| | | |
|--------|--|--|
| | регистрации: | токол №17/05 от 17.05.2011) |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 3.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 3.3.1. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 77-77/002-77/002/029/2016-1517/1 |
| 3.3.2. | вид: | Ипотека, г.Москва, ул.Бибиревская, д.10, корп.1, кад.№ 77:02:0005001:2414, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: нежилое, общая площадь 174, 1 кв.м, этаж 10 этаж 10 - помещения с 13 по 26 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-02/057/2014-122 |
| 4. | Получатель выписки: | Бабкин Олег Петрович |

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

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Зимарева Валентина Владимировна

(инициалы, фамилия)



125013_17858835



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
11 января 2018 г.

Дело № А40-109231/17-179-153 Б

Резолютивная часть решения объявлена 10 января 2018 г.
Решение в полном объеме изготовлено 11 января 2018 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Коршунова П.Н.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Прохоровой Е.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО «ИНТЕЛ-СЕРВИС» о
признании несостоятельным (банкротом) ООО «ЭЛЬТОН» (ОГРН 1117746722719,
ИНН 7703752159),
с участием: заявителя ООО «ИНТЕЛ-СЕРВИС» Малышева Л.В. (паспорт,
доверенность б/н от 30.05.2017г.), представитель ОАО «Алмаз» Капустин А.И.
(паспорт, доверенность б/н от 07.08.2017 г.),

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 22.06.2017г. принято к
производству заявление ООО «ИНТЕЛ-СЕРВИС» о признании несостоятельным
(банкротом) ООО «ЭЛЬТОН» (ОГРН 1117746722719, ИНН 7703752159), возбуждено
производство по делу № А40-109231/17-179-153 Б.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению вопрос по проверке
обоснованности заявления кредитора о признании должника несостоятельным
(банкротом).

Представитель заявителя поддержал требования, представленные в заявлении;
просил признать должника банкротом по упрощенной процедуре ликвидируемого
должника, поскольку должник находится в стадии ликвидации;

Представитель должника приобщил к материалам дела дополнительные
документы, возражал против удовлетворения заявления ФГУП «УСС» ФСБ РОССИИ.

Представитель ОАО «Алмаз» ходатайствовал об отложении судебного
заседания.

В удовлетворении заявленного ходатайства об отложении судебного заседания
суд отказывает, поскольку считает возможным рассмотреть спор по существу с учетом
представленных доказательств, основания, предусмотренные ст. 158 АПК РФ
отсутствуют.

Исследовав письменные доказательства, заслушав мнение лиц, участвующих в
деле, суд установил следующее.

По данным выписки из ЕГРЮЛ в отношении ООО ФИРМА «КОНСТАНТА
555», должник с 09.06.2017 г. находится в стадии ликвидации.

В соответствии с п. 62 постановления Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 г. № 29
«О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О

несостоятельности (банкротстве)», если в заседании арбитражного суда по проверке обоснованности требований заявителя к должнику установлено, что учредителями (участниками) либо органом юридического лица, уполномоченным на то учредительными документами, образована ликвидационная комиссия и стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должнику судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Закона о банкротстве.

В этом случае арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего. При этом наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются. Указанная правовая позиция изложена в определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2011 г. № ВАС-17734/10.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.12.2003 г. № 12026/03 и от 20.04.2004 г. № 1560/04, нахождение должника в стадии ликвидации и работа ликвидационной комиссии (ликвидатора) не лишают заявителя-кредитора права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом на общих основаниях, если должник обладает признаками банкротства, предусмотренными ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и имеются условия, установленные п. 2 ст. 33 этого же Закона, поскольку положения ст.ст. 224-226 указанного Закона являются специальными нормами права, устанавливающими особенности банкротства ликвидируемого должника.

В связи с этим, если с заявлением о признании банкротом ликвидируемой организации обращается ликвидационная комиссия, то она обязана доказать, что стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов.

Если же с таким заявлением обращается кредитор, то он доказывать упомянутое обстоятельство не обязан, при этом если уже создана ликвидационная комиссия, то дело о банкротстве такого должника рассматривается по правилам о банкротстве ликвидируемого должника, а если еще не создана – то по общим правилам (в том числе с введением наблюдения). Указанная правовая позиция изложена в определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.04.2012 г. № ВАС-3910/12.

Требования кредитора-заявителя следует признать обоснованными, поскольку они подтверждены вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 28.03.2017 г. по делу №А40-17893/17-138-169.

В соответствии с ч.2 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Доказательств погашения задолженности должник не представил.

В материалы дела Ассоциация МСОПАУ представлены информация на арбитражного управляющего Бабкина Олега Петровича, его согласие.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 2, 3, 4, 6, 20, 20.2, 20.6, 28, 32, 45, 52, 53, 124, 126, 127, 128, 224, 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 6, 71, 123, 156, 167, 168, 169, 170, 176, 223 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Отказать в удовлетворении ходатайства ОАО «Алмаз» об отложении судебного заседания.

Признать Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЬТОН» (ОГРН 1117746722719, ИНН 7703752159) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидации должника.

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «ЭЛЬТОН» (ОГРН 1117746722719, ИНН 7703752159) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Включить требование ООО «ИНТЕЛ-СЕРВИС» в размере 23 144 447 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов должника.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «ЭЛЬТОН» Бабкина Олега Петровича (ИНН 381207241042, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих – 433, почтовый адрес: 143405, Московская область, г. Красногорск, д. 6, кв. 550), члена Ассоциация МСОПАУ.

Обязать ликвидатора ООО «ЭЛЬТОН» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему должника. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 11.07.2018 г. на 10 час. 00 мин. в зале 8010, в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо - документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его вынесения.

Судья

Коршунов П.Н.

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

| | |
|----------|--|
| Код | |
| 0317001 | |
| 99538012 | |

Форма по ОКУД
по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Эльтон" ОГРН 1117746722719, ИНН 7703752159, ю/а 123557, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ТИШИНСКИЙ Б., 26, 13-14, ПОМ.ХИ (организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ
(неужелое завернуть)

Вид деятельности

номер 01

дата 12.01.2018г.

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

| | |
|-----------------|------------------|
| Номер документа | Дата составления |
| 01/18 | 02.04.2018 |

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств**

Основные средства недвижимое имущество

находящиеся в собственности

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

Местонахождение 123557, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ТИШИНСКИЙ Б., 26, 13-14, ПОМ.ХИ

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:

конк. управл.
(должность)

(подпись)

О.П. Бабкин
(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

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

| | |
|----------|--|
| Код | |
| 0317001 | |
| 99538012 | |

Форма по ОКУД
по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Эльтон" ОГРН 1117746722719, ИНН 7703752159, ю/а 123557, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ТИШИНСКИЙ Б., 26, 13-14, ПОМ.ХИ (организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ
(неужелое завернуть)

Вид деятельности

номер 01

дата 12.01.2018г.

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

| | |
|-----------------|------------------|
| Номер документа | Дата составления |
| 01/18 | 02.04.2018 |

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств**

Основные средства недвижимое имущество

находящиеся в собственности

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

Местонахождение 123557, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ТИШИНСКИЙ Б., 26, 13-14, ПОМ.ХИ

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:

конк. управл.
(должность)

(подпись)

О.П. Бабкин
(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

* 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 | | инвентарный | заводской | паспорта (документа о регистрации) | количество, шт. | стоймость, руб. коп. | количество, шт. | стоймость, руб. коп. | количество, шт. | стоймость, руб. коп. |
| 1 | Нежилое помещение, кадастровый номер №66:41:0704007:5085, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 54, корп.2 Объект культурного наследия | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | | |
| 1 | | | | | 2011 | | | нет, № государственной регистрации 66-66-01/17/2011-495 | 1 | подлежит оценке как заложенное имущество | --- | --- | | |
| 2 | Нежилое помещение, кадастровый номер №61:44:0081903:358 Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, пр. Буденновский, дом №80 | | | | 2012 | | | нет, № государственного в регистрации 61-61-01/739/2011-71 | 1 | подлежит оценке как заложенное имущество | | | | |
| 3 | Нежилое помещение, кадастровый №77:02:0005001:2414, г. Москва, ул. Бибиревская, д.10, корп.1 | | | | 2011 | | | нет, № государственного в регистрации №77-77-02/006/2011-717 | 1 | подлежит оценке как заложенное имущество | | | | |
| Итого | | | | | | | | | 3.00 | | | | | |

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

три
(прописью)

б) общее количество единиц фактически

три
(прописью)

в) на сумму фактически

(прописью)