

ИП Селин А.П.

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

ОТЧЕТ № Ол-12/2016-пом

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**нежилых помещений общей площадью 526,4 кв.м, расположенных по адресу:
г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1**

по состоянию на 02 августа 2016 года

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА:

**Конкурсный управляющий
ООО «Линкор Инвест»**

2016 год

Исх. № Ол-12/2016-пом от 04 августа 2016 г. _____

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ООО «Линкор Инвест»
Исаеву М.Ю.

Уважаемый Михаил Юрьевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №Ол-12/2016-пом от 02 августа 2016 года направляю Вам Отчет об оценке рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 526,4 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 02 августа 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 526,4 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1, - по состоянию на 02 августа 2016 г. составляет без учета НДС округленно:

48 106 000 (Сорок восемь миллионов сто шесть тысяч) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с дополнениями и изменениями), Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

С уважением,
оценщик индивидуальный предприниматель



 Селин А.П.

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	5
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
Ограничения (обременения) права.....	5
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
Основание для проведения оценки	6
Ограничения и пределы применения полученного результата.....	6
СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ.....	8
ФОРМА ОТЧЕТА	8
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ.....	8
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА.....	9
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ (СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ).....	10
Сведения об Оценщике.....	10
Сведения о Заказчике	11
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
Сведения о независимости оценщика.....	12
ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	12
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	12
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	14
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	15
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	15
ОПИСАНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	16
СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
РЕКВИЗИТЫ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО БАЛАКЛАВСКИЙ ПРОСП., ДОМ 18 КОРП. 1	19
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДОМА	19
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	20
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	22
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	22
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	34
ИНСПЕКЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	34

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	35
<i>Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости</i>	<i>36</i>
<i>Выбор и обоснование выбора подхода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости</i>	<i>38</i>
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	40
ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....	40
ПОДБОР АНАЛОГОВ.....	41
ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	41
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	48
ПРИЛОЖЕНИЯ	49

Сведения об отчете

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежат нежилые помещения общей площадью 526,4 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1.

Подробная характеристика объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки». Краткие сведения об объекте оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 1

Наименование	Характеристика
Местоположение	г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1
Площадь, кв.м	526,4
Правообладатель имущественного и оцениваемого права на объект оценки	ООО «Линкор Инвест» (ИНН 7721179854, ОГРН 1037739593407)
Имущественные права на объект	право собственности
Оцениваемые права на объект	право собственности
Номер, дата государственной регистрации	77-77-06/067/2005-561 от 13.01.2006г.
Существующие обременения	ипотека в силу закона, запрещение сделок с имуществом

Ограничения (обременения) права

У оцениваемого объекта имеется ограничение права.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты, полученные каждым из используемых подходов, и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 2

Стоимость, полученная затратным подходом, без учета НДС, руб.	обоснованно не применялся
Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	48 105 607
Стоимость, полученная доходным подходом, без учета НДС, руб.	обоснованно не применялся
Итого рыночная стоимость без учета НДС, руб.	48 105 607
Итого рыночная стоимость без учета НДС округленно, руб.	48 106 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 526,4 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1, - по состоянию на 02 августа 2016 г. составляет без учета НДС округленно:

48 106 000 (Сорок восемь миллионов сто шесть тысяч) рублей.

Основание для проведения оценки

Договор №Ол-12/2016-пом от 02 августа 2016 г., заключенный между Заказчиком – Конкурсным управляющим ООО «Линкор Инвест» Исаевым М.Ю. и Оценщиком – индивидуальным предпринимателем Селиным А.П.

Ограничения и пределы применения полученного результата

Отчет может быть использован в качестве документа, подтверждающего рыночную стоимость залогового имущества. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Задание на оценку

Задание на оценку согласно Договору на проведение оценки.

Таблица 3

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 526,4 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1.
Состав объекта	Объект оценки представляет собой нежилые помещения. Прочие элементы в составе объекта оценки отсутствуют.
Характеристики объекта оценки	Характеристики объекта оценки приведены в результате визуального осмотра.
Имущественные права на объект оценки	На объект оценки оформлено право собственности. Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений имущественных прав.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в качестве рыночной стоимости предмета залога.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в качестве рыночной стоимости предмета залога. Отчет об оценке не может быть документом доказательного значения для целей совершения иных сделок. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. В ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. когда:

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

	<ul style="list-style-type: none"> • 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». <p>В Федеральных стандартах оценки дается определение рыночной стоимости, аналогичное вышеприведенному.</p>
Дата оценки	02 августа 2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Оценщика. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений. 6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. 10. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 11. Стоимость услуг Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. 14. Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится без учета существующего обременения. 15. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость	Итоговая величина указывается в виде одного значения. Оценщик не приводит свое суждение о границах интервала.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Иная информация отсутствует.

Сведения об Отчете

Таблица 4

Основание проведения оценки	Договор №Ол-12/2016-пом от 02 августа 2016 года, заключенный между Заказчиком – Конкурсным управляющим ООО «Линкор Инвест» и Оценщиком – ИП Селин А.П.
Законодательные и нормативные акты, регулирующие организацию оценочной деятельности	Отчет составлен в соответствии с требованиями: 1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с дополнениями и изменениями); Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». 2. Федеральных стандартов оценки от 20 мая 2015 года (ФСОН№1, ФСОН№2, ФСОН№3); 3. Федерального стандарта оценки от 25 сентября 2014 года (ФСОН№7); 4. Стандартов и правил оценочной деятельности некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Дата осмотра	02 августа 2016 г.
Срок проведения оценки	с 02 по 04 августа 2016 г.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер Ол-12/2016-пом. Датой составления является 04 августа 2016 г.
Денежная единица	Рыночная стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ. Доллар США и евро могут использоваться для проведения расчетов в качестве вспомогательных единиц.

Форма Отчета

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с дополнениями и изменениями), Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценки»).

Порядковый номер Отчета и дата составления

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер Ол-12/2016-пом. Датой составления является 04 августа 2016 г.

Применяемые стандарты оценки

Отчет составлен в соответствии требованиям Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с дополнениями и изменениями), Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».

Используемые стандарты оценки:

- ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20 мая 2015 года N 297;
- ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 20 мая 2015 года N 298;
- ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 20 мая 2015 года N 299;
- ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Использование Федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено положениями указанных стандартов.

Использование стандартов и правил некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» является обязательным для Оценщика, являющегося членом данного СРО.

Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки:

1. Оценщик использовал при проведении оценки объекта документы, действующие на дату оценки, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной на документах, до даты оценки, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.
2. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
3. Прочие допущения и ограничения, указанные в тексте отчета об оценке.

Сертификат качества

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;
- Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными

условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

- В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным имуществом;
- Анализы Оценщика, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с дополнениями и изменениями), Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСОН №1, ФСОН №2, ФСОН №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7); стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»;
- Оценщик лично осуществил осмотр объекта, являющегося предметом рассмотрения в настоящем Отчете;
- В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Общие положения (сведения о Заказчике, об Оценщике)

Сведения об Оценщике

Оценщик, выполнивший данную работу, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки, стаж работы оценщика в оценочной деятельности с 2000-го года.

Таблица 5

Оценщик	Селин Александр Петрович, паспорт 54 02 293232 выдан Ливенским ГРОВД Орловской обл. 20.04.2002 г., присвоен ИНН 570200349196, ОГРНИП 305574326400017, ОКПО 0143912275; в качестве индивидуального предпринимателя Селин А.П. действует с 21.09.2005 г. адрес: 303850, г. Ливны, Орловская обл., ул. Ленина, д. 12, кв. 2 телефон + 7 (999) 601 58 51 e-mail: ale9261947888@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	оценщик является членом некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», расположенного по адресу: ул. Ленинская Слобода, 26, оф. 449, Москва, 115280, регистрационный номер 307 от 23.04.2007 г.

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	оценщик бизнеса – диплом ПП № 718872 от 19 апреля 2005 года, выдан Институтом профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	профессиональная ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис №0780R/776/30095/5, срок страхования 06.08.2015 г. по 05.08.2016г. включительно, размер страховой суммы составляет 10 000 000 рублей
Сведения о полученных сертификатах	свидетельство о повышении квалификации № 446, выдано Центром дополнительного образования Московского физико-технического института (Государственного Университета) по программе «Оценочная деятельность», Москва 2008 год; удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 771, выдано Государственной академией профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы по теме «Менеджмент саморегулирования в сфере строительства», Москва 2011 год, сертификат соответствия 2609.С.14045 о присвоении звания сертифицированного оценщика по направлению «Оценка в целях оспаривания кадастровой стоимости» от 26 сентября 2014 года
Стаж работы оценщиком	11 лет

Образовательные документы и профессиональные сертификаты оценщика приведены в Приложении.

Сведения о Заказчике

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 22 марта 2016 г. по делу №А40-134469/15 ООО «Линкор Инвест» (ОГРН 1037739593407, ИНН 7721179854, СНИЛС 087510023062, адрес: 109439, г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Исаев Михаил Юрьевич (ИНН 501706827479, СНИЛС 148-548-637-08) - член Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ОГРН СРО 1027700542209, ИНН СРО 7705431418, адрес: 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6, офис 201, 208)

Таблица 6

Наименование	Конкурсный управляющий Исаев Михаил Юрьевич (член Ассоциация «ПАУ ЦФО»), рег. номер 383, ИНН 501706827479, адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 109316, г.Москва, Остаповский проезд, д.3, стр.6, офис 201, 208. для Исаева М.Ю.) ООО «Линкор Инвест» (ИНН 7721179854, ОГРН 1037739593407), действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 29 марта 2016г. по делу №А40-134469/15-70-319 «Б»
Юридический адрес	Москва г, Юных Ленинцев ул, 99
Местонахождение	Москва г, Юных Ленинцев ул, 99
ИНН/КПП	7721179854 / 772101001
ОГРН	1037739593407

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Селин Александр Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик Селин Александр Петрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Требования к проведению оценки

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также правилами некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

- 1.. Перечень использованных нормативно-методических материалов.
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с дополнениями и изменениями).
 - Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ.
 - Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
 - «Налоговый кодекс Российской Федерации» часть вторая (с дополнениями и изменениями).
 - «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями).
 - оценки «Определение кадастровой стоимости» от 22 октября 2010 года N 508.

- ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20 мая 2015 года N 297.
- ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 20 мая 2015 года N 298.
- ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 20 мая 2015 года N 299.
- ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611.
- Стандарты и правилам некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
- Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М.2002 г.
- Оценка недвижимости. Е. И. Тарасевич. Санкт-Петербург 1997 г.
- Положение о проведении плановых предупредительных ремонтов и технической эксплуатации производственных зданий и сооружений предприятий промышленности строительных материалов, Москва, Стройиздат, 1977 г.
- Начисление износа, Москва, «Приор», 1995 г.
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №18, 2016 (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, 2016 г.).
- Справочник оценщика недвижимости. (издание ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2014 г.).
- <http://www.cbr.ru>.
- <http://economy.gov.ru>.

II. Источники данных о регионе расположения оцениваемого объекта.

- <http://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao.html>

III. Источники данных о рынке недвижимого имущества.

- <http://www.cian.ru>

IV. Источники данных об анализе рынка оцениваемого объекта

- <http://zдание.info/2393/2467/news/7554>,
- <http://zдание.info/2393/2420/news/7488>.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены заверенные копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРП от 28.04.2016г. №00-00-4001/5034/2016-2843;

- документы БТИ.

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик осмотрел объект оценки 02 августа 2016 г.

Оценщику заказчиком была представлена выписка из ЕГРП от 28.04.2016г. №00-00-4001/5034/2016-2843 и документы БТИ.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Недостающая или дополнительная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаю, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Описание объекта оценки

Сведения об имущественных и оцениваемых правах, обременениях, связанных с объектом оценки

На оцениваемые нежилые помещения площадью 526,4 кв.м предоставлена выписка из ЕГРП от 28.04.2016г. №00-00-4001/5034/2016-2843 и документы БТИ.

Правообладателем является ООО «Линкор Инвест».

У оцениваемого объекта имеется ограничение права.

Описание оцениваемого имущества

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является нежилое помещение.

При описании объекта оценки Оценщик опирался на Акт осмотра объекта, который составлялся при визуальном осмотре, а также на документы заказчика (свидетельство о регистрации права собственности), задание на оценку.

Идентификация объекта оценки и количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены ниже в таблице.

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Данные характеристик	Источник информации
1	Адрес	г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1	Выписка из ЕГРП от 28.04.2016г. №00-00-4001/5034/2016-2843 на основании запроса Исаева М.Ю.
2	Кадастровый номер	77:05:0003005:18112	Выписка из ЕГРП от 28.04.2016г. №00-00-4001/5034/2016-2843 на основании запроса Исаева М.Ю.
3	Первичное назначение объекта/ текущее использование	часть жилого дома – нежилые помещения на 1-м этаже здания	данные визуального осмотра, документы БТИ
4	Год постройки	1999	документы БТИ
5	Общая площадь, кв.м	526,4	Выписка из ЕГРП от 28.04.2016г. №00-00-4001/5034/2016-2843 на основании запроса Исаева М.Ю.
6	Этаж расположения	1	данные визуального осмотра, документы БТИ
7	Конструктивные элементы		
7.1	- стены наружные	ж/б панели	данные визуального осмотра
7.2	- перекрытия	ж/б плиты	данные визуального осмотра
7.3	- проемы	двери, окна	данные визуального осмотра
8	Внутренняя отделка	требуется ремонт	данные визуального осмотра
9	Коммуникации	все городские	данные визуального осмотра, документы БТИ
10	Окружение объекта оценки (транспортная доступность, инфраструктуры, ближайшее окружение, удобство подъезда)	Жилые и административные здания района, объект расположен в 400 метрах от метро Чертановская. Общая площадь района насчитывает 5,45 квадратных километров. По данным переписи населения 2010 года здесь живёт более 121 тысячи граждан при средней плотности 22322 человека на квадратный километр. При этом площадь жилого фонда составляет 2132 тысячи квадратных метров.	данные визуального осмотра; http://www.moscowmap.ru/ okruga/yuzao/zyuzino.html

№ п/п	Наименование	Данные характеристик	Источник информации
11	Ограничения доступа при осмотре	нет	-
12	Первоначальная и остаточная балансовая стоимость по состоянию на ближайшую дату к дате оценки, руб.	Заказчиком не предоставлено	-

Описание износа и устареваний

У оцениваемого объекта отсутствуют дефекты, поскольку здание было построено в 1999 году, а по состоянию на дату оценки требуется ремонт внутренней отделки оцениваемых помещений.

Здание построено в соответствии с требованиями СНИПов, поэтому признаков функционального износа не наблюдается. На дату оценки наблюдался достаточно высокий спрос на коммерческую недвижимость. Признаков экономического износа не наблюдается.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Иных количественных или качественных характеристик элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, кроме оговоренных в отчете, нет.

Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Реквизиты правообладателя и балансовая стоимость оцениваемого объекта

Правообладателем имущественного права на оцениваемый объект является ООО «Линкор Инвест».

Первоначальная и остаточная балансовая стоимость по состоянию на ближайшую дату к дате оценки отсутствует.

Описание района расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Зюзино, в Юго-Западном административном округе Москвы. Общая площадь его территорий насчитывает 5,45 квадратных километров. По данным переписи населения 2010 года здесь живёт более 121 тысячи граждан при средней плотности 22322 человека на квадратный километр. При этом площадь жилого фонда составляет 2132 тысячи квадратных метров. Таким образом, район Зюзино является пятым по числу проживающих людей в Юго-Западном округе. Схема расположения представлена ниже.

Рисунок 1

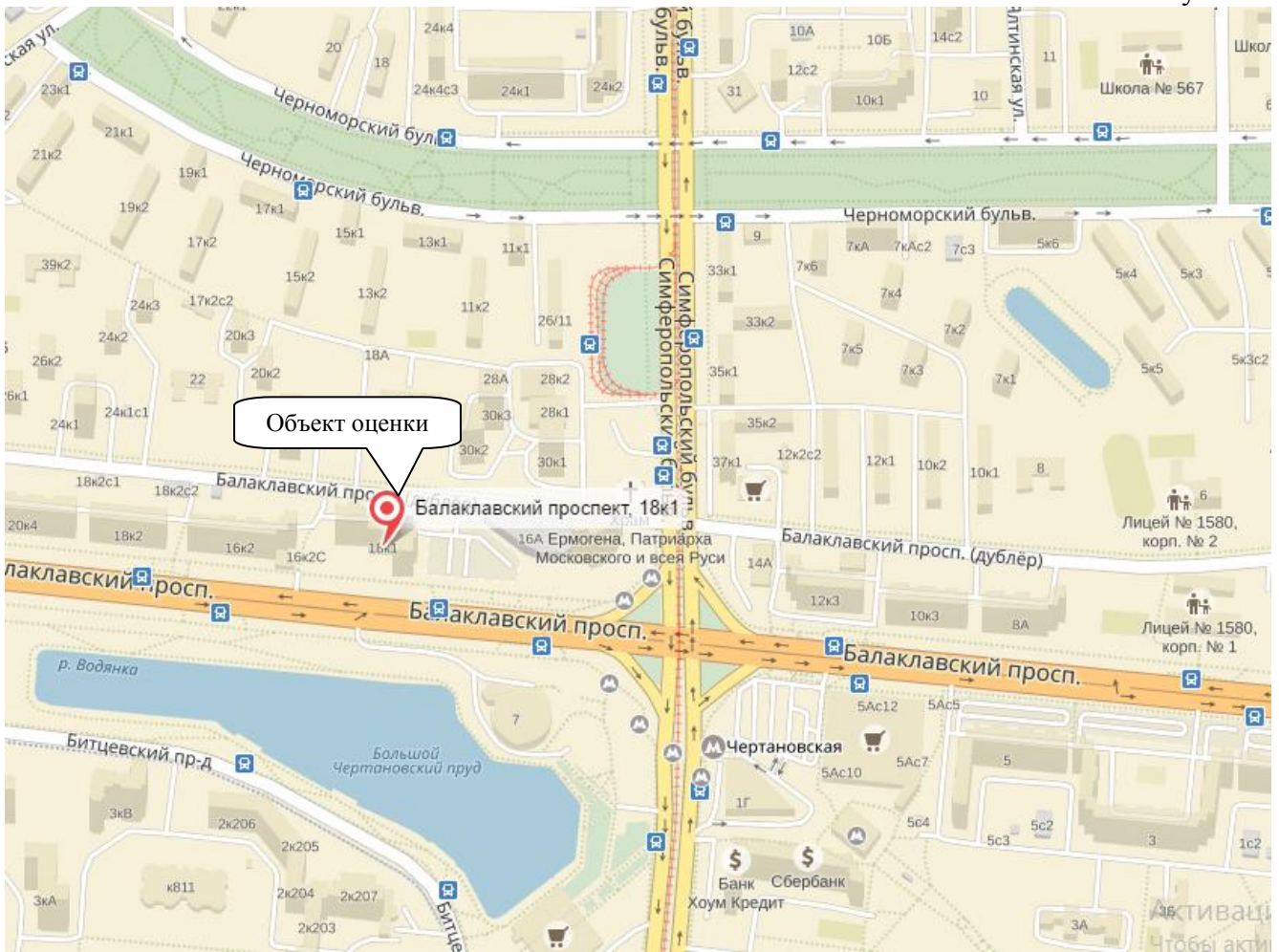
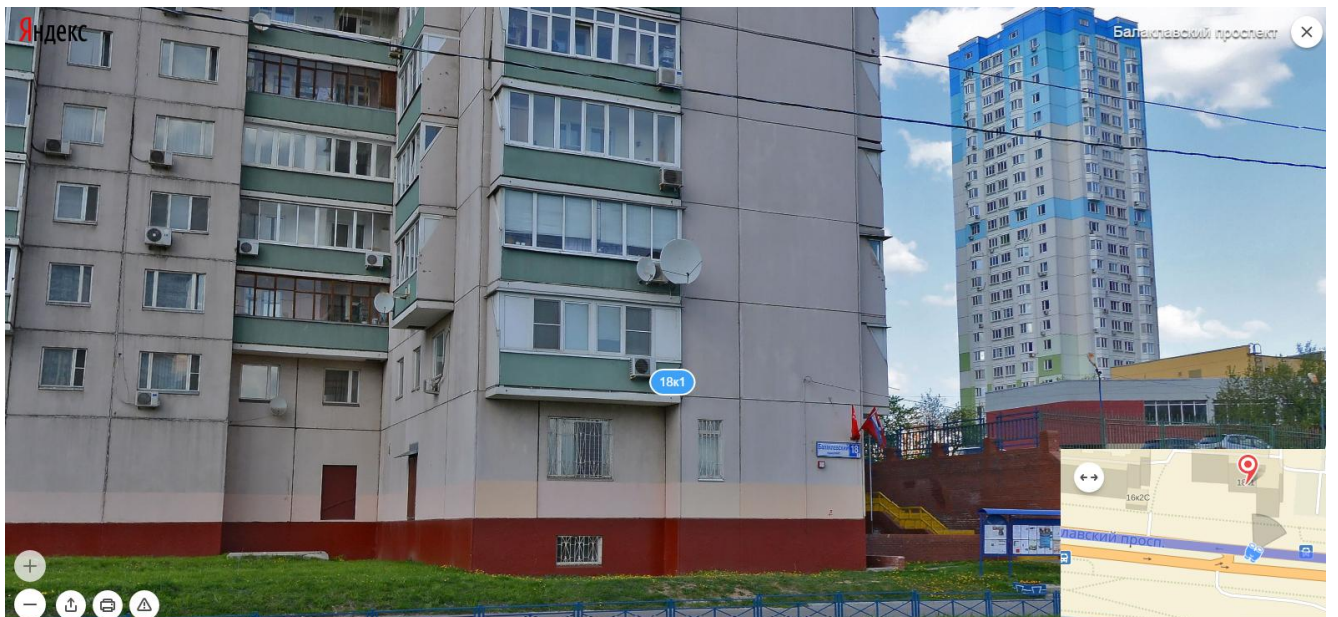


Фото 1





Юго-Западный административный округ города Москвы является одним из двенадцати столичных округов. Его территория разделена на 12 районов Москвы. Площадь ЮЗАО составляет 111,36 кв. км, что занимает примерно десятую часть на карте Москвы. Количество населения равняется 1,2 миллиона человек.

ЮЗАО г. Москвы располагается на юго-западной части столицы. На севере он берет начало от Москвы-реки и тянется на юг далеко за МКАД. На западе ЮЗАО ограничен проспектом Вернадского, а на востоке его граница идет через территорию Битцевского лесопарка, Симферопольский бульвар и 4-й Загородный проспект. На территории ЮЗАО сосредоточены промышленные предприятия разных форм собственности, которые имеют не только общегородское, но и общегосударственное значение. Это, например, НПО автоматики и приборостроения, который изготавливает продукцию для государственных космических и оборонных проектов, кондитерско-булочный комбинат «Черемушки». Всего в округе функционирует более 18 тыс. предприятий малого и среднего бизнеса. ЮЗАО богат на различные культурные объекты. Здесь располагаются и Большой Московский государственный цирк, и Государственный Дарвиновский музей и др. Помимо этого, на территории округа находятся более 100 памятников культуры и декоративного искусства.

Источник информации: <http://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao.html>

Основная информация по БАЛАКЛАВСКИЙ ПРОСП., дом 18 корп. 1

Район: Зюзино

(ЮЗАО)

Округ: Юго-Западный

Квартир: 230

Проживает: 575 человек.

Нежилых помещений: 4

Тип дома: Панельный

Общая площадь: 18518 м²

Жилая площадь: 10752 м²

Нежилая площадь: 1100 м²

Перекрытия: железобетонные

Кровля: мягкая-совмещенная с рубероидным покрытием

Категория: муниципальный

Тип: жилой дом

Управляющая компания: ОАО ДЕЗ района Зюзино

Состояние: исправный

Почтовый индекс: 117452

Этажей: 22

Год постройки: 1999

Назначение: жилой дом, Многоквартирный дом

Подъездов: 3

Мусоропровод есть

Типовая серия дома: индивидуальный проект

Пассажирских лифтов в подъезде: 1

Грузовых лифтов в подъезде: 2

Капитальный ремонт дома

Планируются мероприятия по капремонту дома БАЛАКЛАВСКИЙ ПРОСП., дом 18 корп. 1, если выбрано накопление средств на счете регионального оператора.

Ремонт внутридомовых систем электроснабжения в 2036-2038 году.

Замена стояков холодного водоснабжения в 2039-2041 году.

Ремонт разводящих внутридомовых магистралей холодного водоснабжения в 2039-2041 году.

Замена стояков горячего водоснабжения в 2039-2041 году.

Ремонт разводящих внутридомовых магистралей горячего водоснабжения в 2036-2038 году.

Ремонт внутридомовых систем теплоснабжения (с заменой стояков) в 2039-2041 году.

Ремонт разводящих магистралей системы теплоснабжения в 2036-2038 году.

Ремонт пожарного водопровода в 2039-2041 году.

Ремонт системы дымоудаления и противопожарной автоматики в 2039-2041 году.

Ремонт фасада в 2039-2041 году.

Ремонт крыши в 2036-2038 году.

Ремонт или замена мусоропровода в 2042-2044 году.

Ремонт или замена внутреннего водостока в 2042-2044 году.

Замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт в 2027-2029 году.

Инфраструктура:

Насыщенность инфраструктуры: 8 (Оценка выставляется по 10-балльной шкале от рассчитывается исходя из близости к дому социальных объектов, подробно по разным видам объектов смотрите на странице [инфраструктуры дома](#))

Ближайшее метро пешком:

Чертановская в 400 метрах, 6 минут пешком.
Севастопольская в 1100 метрах, 17 минут пешком.
Каховская в 1250 метрах, 19 минут пешком.

На транспорте:

Рядом с метро **Чертановская**
От метро **Каховская** 2 остановки на общественном транспорте.

Ближайшая железнодорожная станция:

Коломенское в 1900 метрах, 29 минут пешком.

От станции железной дороги:

От станции **Нижние Котлы** 12 остановок на транспорте.
http://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=83608

Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

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

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1%. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8%, за январь-май ВВП сократился на 1,0% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (- 0,2%). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5%), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0%.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7% экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0%).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5% в апреле текущего года до -0,4% в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6%, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0% к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3% к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляции составила, как и в апреле, 0,4%, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года) приведены ниже.

Таблица 8

Наименование	2015 год		2016 год			
	май	январь-май	апрель	май	май (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)	январь-май
ВВП ¹⁾	95,3	6,4	99,3	99,2	-0,1	99,0
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	108,3	100,4	100,4		102,9
Индекс промышленного производства ³⁾	94,5	97,7	100,5	100,7	-0,2	100,1
Обрабатывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	90,6	93,4	94,1	91,0	-1,9	95,4
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		87,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	92,3 ⁵⁾	96,5 ⁵⁾	93,0	94,3	-0,4	95,1
Реальная заработная плата	92,6 ⁵⁾	91,2 ⁵⁾	98,9	99,0 ⁶⁾	0,0	99,2 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	34 380	32 678	36 497	36570 ⁶⁾		35017 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,6	5,7	5,9	5,6	5,7	5,8
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,6	94,3
Объем платных услуг населению ⁷⁾	97,0 ⁵⁾	98,7 ⁵⁾	99,7	100,2	0,0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24,0		106,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	76,1	15,1	14,6		67,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	56,05	39,3	44,6		35,8

*- Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

1. Оценка Минэкономразвития России.

2. Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года.
3. Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых».
4. Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды.
5. Предварительные данные.
6. Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
7. Оценка.

Источники информации: Федеральная служба государственной статистики www.gks.ru,
www.economy.gov.ru.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения административного назначения.

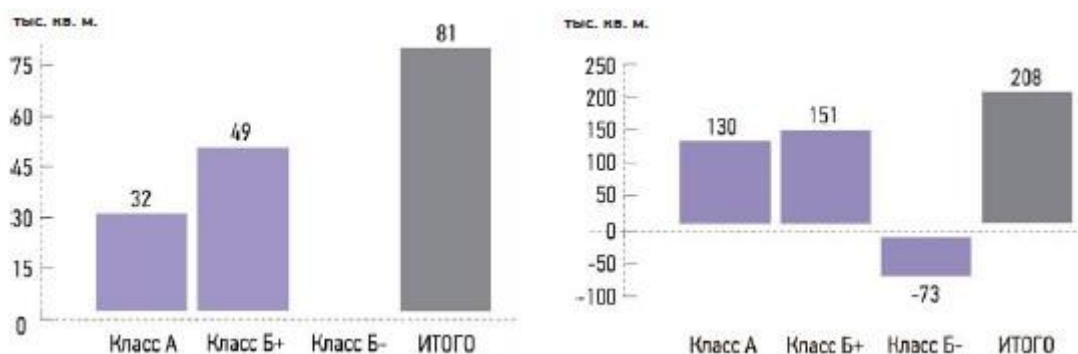
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Начало 2016 года характеризовалось дальнейшим снижением девелоперской активности. За первые три месяца на офисный рынок Москвы вышло всего 81 000 кв. м новых офисов, что в 3,7 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Суммарный объем чистого поглощения составил 208 000 кв. м, что сопоставимо с годовым объемом за 2015 год, и что на 292 000 кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года. Увеличение показателя достигнуто, в первую очередь, благодаря росту спроса на дополнительные офисные помещения в объектах класса А/Б+.

По словам Андрея Лукашева, Управляющего партнера компании ALM, длительный период высокой вакансии в бизнес центрах и падение выручки от сдачи в аренду вынуждает девелоперов реструктурировать свои отношения с банками. В связи с этим высока вероятность смены собственника в бизнес центрах класса А и Б+, закредитованных в иностранной валюте. В текущей ситуации рекомендуется проводить тщательную проверку (Due diligence) арендодателя.

Диаграмма 1

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в I квартале и поглощение офисных площадей за I квартал 2016 г.



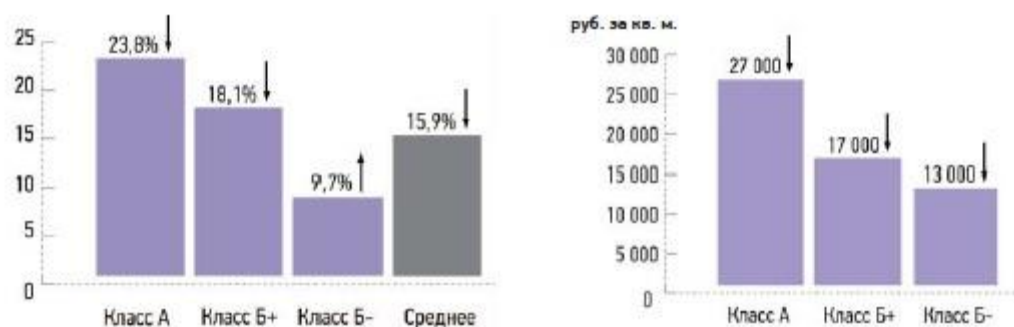
Сокращение объемов ввода новых офисных площадей значительно повлияло на восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства более чем в 2,5 раза, что привело к

снижению уровня свободных площадей. Стоимость аренды продемонстрировала дальнейшее снижение. В объектах офисов класса А на конец марта средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение квартала упал на 16%, до 27 000 руб. за кв. м в год. В 2016 году рублевый рынок ставок аренды продолжил свое укрепление.

По словам Дмитрия Мыслина, Управляющего партнера компании ALM, несмотря на то, что за последние 3 квартала чистое поглощение составило около 500 000 кв. м, тенденция на рынке прежняя – миграция в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. Самые крупные сделки проходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений в классе Б- состоится позднее, что даст отрицательный вклад в чистое поглощение. А так как в Москве рабочих мест не прибавляется, в ближайшие годы многие бывшие промзоны, превратившиеся за последнее десятилетия в низкокачественные офисы, постепенно потеряют арендаторов.

Диаграмма 2

Уровень вакантных площадей (изменение по сравнению с показателями на конец IV кв. 2015 г.) и средние запрашиваемые базовые ставки аренды (изменение по сравнению с показателями на конец IV кв. 2015 г.)



Предложение на рынке офисов Москвы

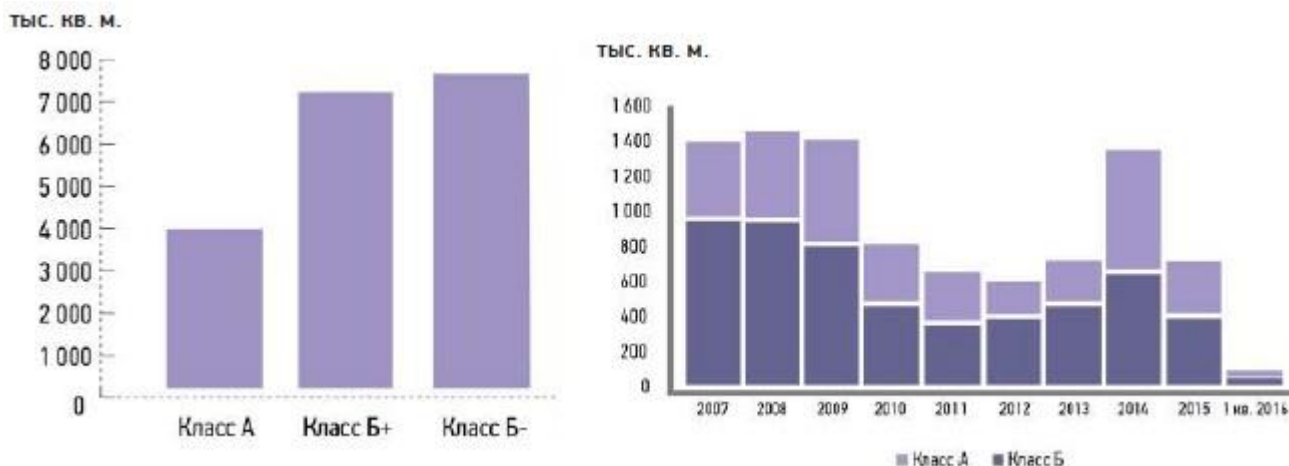
По итогам I квартала 2016 года совокупный объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 19 млн кв. м, из которых 4 млн кв. м (21%) соответствуют классу А и 15 млн кв. м (79%) – классу Б. Начало 2016 года характеризовалось дальнейшим снижением девелоперской активности. После рекордного по объемам ввода 2014 года, темпы нового строительства снизились, сроки ввода большого количества объектов были перенесены на более поздние периоды.

За первые три месяца на рынок вышло всего 81 000 кв. м новых офисных площадей, что в 3,7 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Низкий показатель ввода нового предложения несущественно увеличил общее предложение на рынке, и за счет нового строительства общий объем рынка офисных помещений в Москве увеличился всего на 0,4%. Для объектов класса А прирост составил 0,8%, для класса Б прирост составил 0,3%.

В течение квартала в эксплуатацию было введено шесть объектов, среди которых самыми крупными стали: офисная часть МФЦ «Кунцево Плаза» (офисной площадью 28 110 кв. м) и корпус «Декарт» в составе второй фазы бизнес парка Nagatino i-Land (офисной площадью 28 125 кв. м).

Диаграмма 3

Общий объем офисных площадей на I квартал 2016 года и прирост новых качественных офисных площадей



В условиях ограничения строительства объектов коммерческой недвижимости в центре города процесс децентрализации офисных зданий сохранился. На сегодняшний день в пределах Садового кольца существуют лишь единичные строительные площадки. По итогам I квартала года ни одного офисного здания в ЦАО Москвы не было введено.

Таблица 9

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2016 года (новые, и объекты с завершенной реконструкцией)

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Нагатино ай-Лэнд, ф. II, Декарт	Андропова пр-т, д.18	Московский бизнес инкубатор	Б+	28 125
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д.19	Enka	А	28 110
Волочаевская ул., д.5	Волочаевская ул., вл. 5	Крок	Б+	15 550
РТС, корп.2	Средняя Калитниковская ул., д.26/27, стр. 1, кор. 2	Риотэкс	Б+	4 812
Большевик, ф. Iб, стр. 18	Ленинградский пр-т, д.15, кор. 1	O1 Properties	А	4 268

По ожиданиям экспертов компании ALM, до конца 2016 года на рынок будет введено еще не более 500 000 кв. м офисов в Москве. Причем на 60% общий объем ожидаемых к вводу площадей в текущем году будет сформирован из объектов, строительство по которым в условиях высокого уровня невостребованных помещений и ограничения привлечения финансирования, было перенесено с 2015 года на 2016. В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Все это может привести к снижению темпов прироста новых площадей в ближайшие 3 года, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Диаграмма 4

Динамика общего объема офисных площадей в Москве

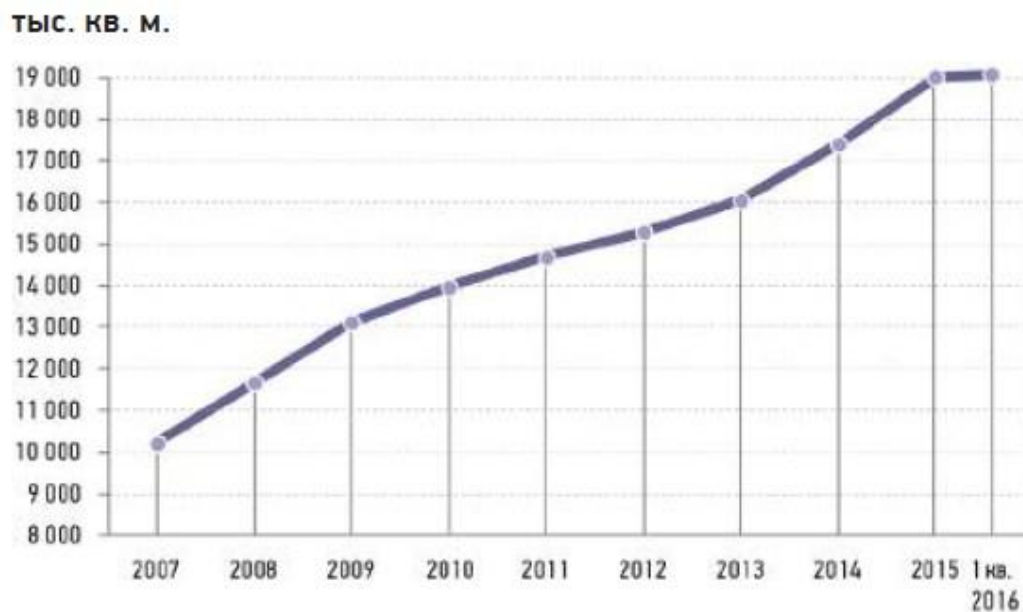


Таблица 10

Наиболее значимые объекты, ожидаемые в 2016 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Общая площадь, кв. м
IQ-Квартал	Пресненская наб., 11 участок	Галс-Девелопмент	A	108 623
Кутузовский 32, Башня Б	Кульнева ул., д.4	Стройгазконсалтинг	A	60 000
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estates	A	56 700
Бизнес-парк G10, ф. I	Киевское ш., 0,5 км от МКАД	Комстрин	A	30 200
Оазис	Коровий Вал ул., д.3	БИН	A	28 775
Отрадное, ф. II	Отрадная ул., д.2Б	Мотек-Ц	Б+	25 300
Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Инфинтраст	A	25 000
Даниловская мануфактура, корпус "Мещерин"	Варшавское ш., д.9, стр.1	KR Properties	Б+	21 655
River Side, ф. II	Павелецкая наб., д. 2, стр. 2	New Life Group	Б+	21 500
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., д.7-9	БИН	A	21 000

Спрос на офисы в Москве

Начиная со второго полугодия 2015 года, общий объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисов в Москве, вернулся к положительному показателю. В I квартале 2016 года суммарный объем чистого поглощения составил 208 тыс. кв. м, что сопоставимо с годовым объемом за 2015 года, и что на 292 000 кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года, когда показатель чистого

поглощения был отрицательным. Это означает, что заинтересованность компаний в аренде-покупке новых площадей постепенно растет.

Но из структуры общего объема чистого поглощения видно, что увеличение показателя достигнуто, в первую очередь, благодаря росту спроса на дополнительные офисные помещения в объектах класса А/Б+. На фоне снижения ставок аренды, компании продолжают переезжать в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Об этом свидетельствует отрицательное значение показателя в классе Б-, где продолжается высвобождение помещений. Стоит отметить, что в объектах класса А около 67% объема поглощения за первые три месяца года сформировано одной крупной сделкой.

Тем не менее, многие компании отдают предпочтение продлению договоров в текущем здании. С начала года арендаторы вступили в новые переговоры по пересмотру условий аренды и фиксации курса рубля к иностранным валютам. Целью таких действий является желание компаний хеджировать свои валютные риски и снизить затраты на аренду, насколько это возможно.

В ближайшие годы стремление компаний оптимизировать условия аренды сохранится, и миграция в качественные объекты только усилится. Что касается распределения спроса по профилю компаний, то по итогам I квартала 2016 года внутренняя структура по сравнению с прошлым годом практически не изменилась. Основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. Впрочем, по сравнению с концом прошлого года количество запросов со стороны таких компаний уменьшилось на 3 процентных пункта, до 21%.

Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании производственного сектора, на их долю приходится около 18% от всех запросов. Также незначительно сократилось количество запросов от IT компаний. В течение квартала показатель здесь снизился на 1 п.п. и по итогам марта составил 13% в общем объеме спроса.

Диаграмма 5

Чистое поглощение офисных площадей за I квартал 2016 г. (показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период) и динамика чистого поглощения офисных площадей

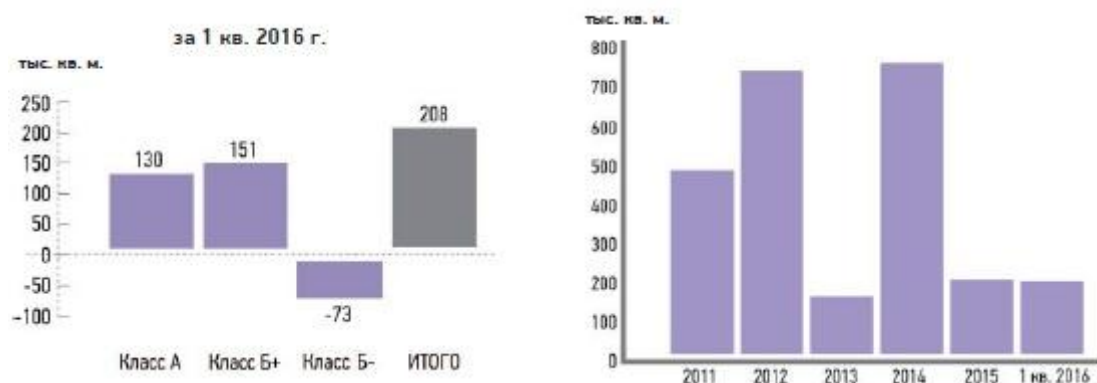


Таблица 11

Ключевые сделки с офисами в Москве в I квартале 2016 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Alma TV	7 300	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, д. 15
Объединенная судостроительная корпорация	6 800	аренда	Бол. Татарская ул., 11	Бол. Татарская ул., д. 11
Ингеоком	5 058	аренда	Погодинская ул. 24	Погодинская ул., 24, стр. д 1, 2
МДМ-Банк	4 785	аренда	Dominion Tower	Шарикоподшипниковская ул., д 5
Philip Morris	4 700	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д. 19
Оргкомитет "Россия-2018"	4 123	аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, д. 11А
ВТБ Долговой центр	3 000	аренда	Sky Light	Ленинградский пр-т, д. 39
Росгосэкспертиза	2 647	аренда	Милютинский пер., 10, стр. 4	Милютинский пер., д. 10, стр. 4
Pharm-Sintez	2 500	аренда	Верейская Плаза III	Верейская ул., д. 29, стр. 33, 134
Сбербанк-АСТ	1 938	аренда	Бол. Якиманка ул., 23	Бол. Якиманка ул., д. 23
Банк Региональный Кредит	1 848	аренда	Савеловский Сити	Новодмитровская ул., д. 2, стр. 1
Российский Промышленный Банк	1 700	аренда	Бол. Никитская ул., 17, стр. 2	Бол. Никитская ул., д. 17, стр. 2
Imperial Tobacco	1 600	аренда	Четыре Ветра	1-я Тверская-Ямская ул., д. 21
DNI Moskau	1 426	аренда	Воронцовская ул., 8, стр. 7	Воронцовская ул., д. 8, стр. 7
CarPrice	1 350	аренда	Бутырский	Бутырская ул., д. 76, стр. 1

Вакантные офисные площади в Москве

Сокращение объемов ввода новых площадей значительно повлияло на восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства более чем в 2,5 раза, что привело к снижению уровня свободных площадей. В среднем по рынку доля вакантных помещений уменьшилась на 0,9 п.п. и по итогам I квартала составляет 15,9%.

На данный момент на московском рынке коммерческой недвижимости свободно около 3 млн кв. м офисных помещений. По-прежнему наибольший уровень вакантных площадей сохраняется в объектах класса А. Впрочем, в течение трех месяцев показатель снизился на 2,6 п.п. и на конец марта составил 23,8%, что в абсолютном выражении 965 тыс. кв. м. Такое понижение объясняется закрытием ряда крупных сделок, а также низким приростом нового предложения данного класса.

В классе Б+ сокращение доли свободных площадей за этот же период составило 1,6 п.п. и на конец марта показатель составил 18,1%. В классе Б- объем вакантного предложения, хотя и незначительно, но продолжил свое увеличение. В течение квартала показатель вырос на 0,1 п.п. до 8,9%, что еще раз подтверждает в условиях ценовой доступности высококлассных объектов миграцию арендаторов в качественные офисы из дешевых помещений.

Диапазон значения уровня свободных площадей также варьируется в зависимости от географии. По объему пустующих офисов класса А по-прежнему лидирующие позиции занимают районы «ЗАО до ЧТК» (79,3%) и «СЗАО после ЧТК» (57,6%), где сосредоточены крупные объекты с высокой вакансией. Объем невостребованных офисов в ММДЦ «Москва-Сити» в течение нескольких последних кварталов сокращается. Вследствие увеличения чистого поглощения, в том числе ввиду нескольких крупных сделок, доля вакантных площадей в течение трех месяцев здесь уменьшилась на 10 п.п. и составила 22%. Совокупная площадь свободных офисов по итогам марта составила около 206 тыс. кв. м. Однако, в текущем году на территории делового центра ожидается окончание строительства нескольких новых объектов, ввод которых несомненно повлечет за собой рост уровня свободных площадей в данном субрынке. В офисах класса А в ЦАО Москвы количество свободных площадей за три месяца уменьшилось на 1,8 п.п. до 18,1%.

Рассматривая распределение свободных площадей класса Б+, можно отметить, что вакантные офисные помещения есть во всех районах города. Наибольшее значение по итогам I квартала 2016 года приходится на районы «ЗАО до ЧТК» (40,9%) и «ЮЗАО после ЧТК» (30,6%). В «ЦАО» показатель на конец I квартала составил 10,4%.

Диаграмма 6

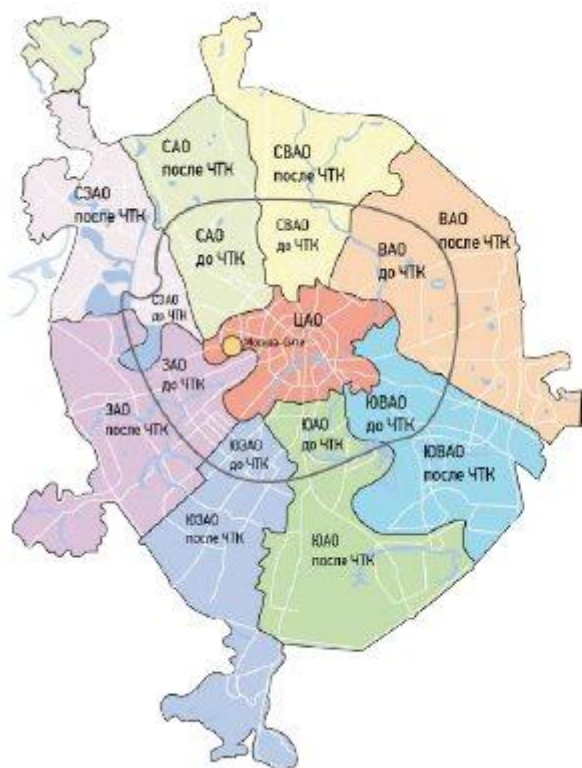


По словам Сергея Кружилина, Директора по развитию бизнеса компании ALM, в конкретных запросах от клиентов, в основном, две альтернативные задачи – собрать предложения от собственников для самостоятельных переговоров о снижении затрат в текущем здании, либо задача по переезду с улучшением качества, в связи со снижением арендных ставок. Чаще всего миграция наблюдается из класса Б- в класс Б+ по причине

выравнивания ставок в этих классах. Действительно, настало время улучшить свое расположение и качество офиса без дополнительных затрат, и часто, с экономией.

Диаграмма 7

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисов на I квартал 2016 года



Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	18,1%	10,4%	9,7%
Москва-Сити	22,0%	14,3%	-*
СВАО до ЧТК	0,0%	19,3%	10,6%
СВАО после ЧТК	-*	25,7%	9,6%
ВАО до ЧТК	46,7%	23,1%	5,6%
ВАО после ЧТК	-*	0,8%	5,5%
ЮВАО до ЧТК	0,0%	14,0%	13,0%
ЮВАО после ЧТК	-*	21,1%	10,6%
ЮАО до ЧТК	13,8%	20,9%	12,0%
ЮАО после ЧТК	-*	26,5%	10,8%
ЮЗАО до ЧТК	35,3%	15,1%	12,5%
ЮЗАО после ЧТК	30,7%	30,6%	10,0%
ЗАО до ЧТК	79,2%	40,9%	3,4%
ЗАО после ЧТК	20,6%	26,5%	14,8%
СЗАО до ЧТК	-*	-*	4,1%
СЗАО после ЧТК	57,6%	17,4%	8,0%
САО до ЧТК	13,5%	12,3%	8,5%
САО после ЧТК	32,1%	19,6%	6,4%

ЧТК – Четвертое транспортное кольцо

*В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ставки аренды на офисы в Москве

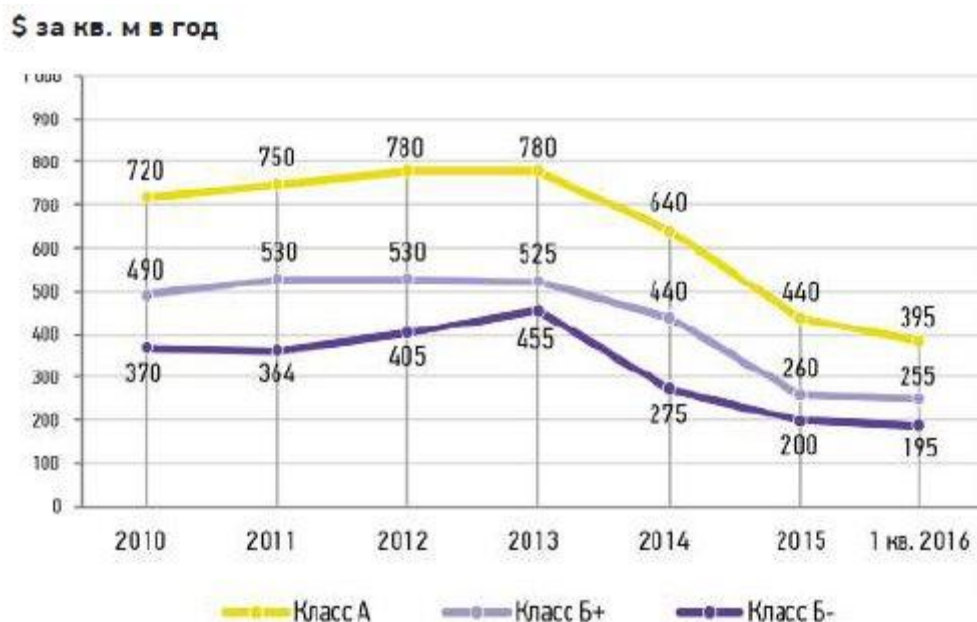
Сокращение объемов чистого поглощения на фоне избыточного предложения в прошлом году усилило конкуренцию между объектами, и собственники были вынуждены корректировать стоимость аренды до уровня платежеспособного спроса. В 1 квартале ставки аренды продемонстрировали дальнейшее падение.

В 2016 году рублевый рынок ставок аренды продолжил свое укрепление. В объектах класса А на конец марта средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение квартала упал на 16%, до 27 000 рублей за кв. м в год. В объектах с офисами класса Б+ и Б- снижение составило 11%, до 17 000 рублей за кв. м в год и 13 000 рублей за кв. м в год, соответственно.

В 2016 году арендные ставки московских офисов в долларовом выражении вновь опустились ниже исторического минимума. На конец марта средние запрашиваемые базовые ставки аренда достигли \$395 за кв. м в год в офисах класса А и \$255 за кв. м в год в классе Б+. Стоимость аренды офисов в Москве дешевет непрерывно с третьего квартала 2014 года. Но стоит отметить, что после активного падения арендных ставок в 4 квартале 2014 года – I квартале 2015 года, начиная со второго полугодия 2015 года темпы снижения стоимости аренды снизились. Изменение уровня долларовых ставок на офисные помещения в I квартале 2016 года по сравнению с концом прошлого года составило 10% для объектов класса А и 2% для класса Б+.

Диаграмма 7

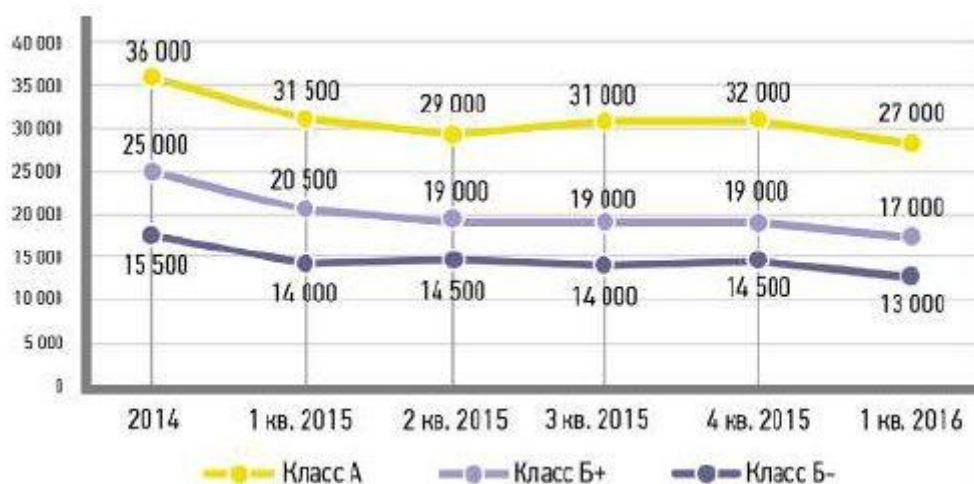
Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды офисов в Москве (в долларовом эквиваленте)



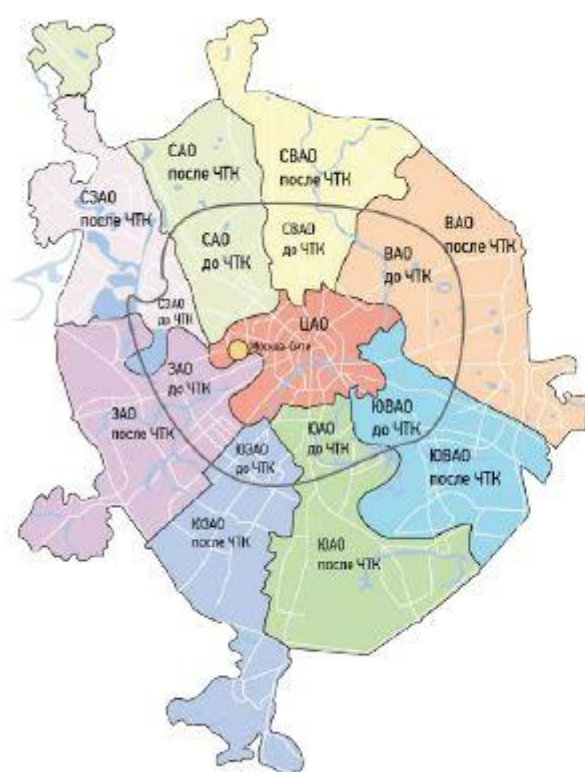
По словам Юрия Юдакова, Директора по работе с корпоративными клиентами компании ALM, несмотря на снижение доли вакантных площадей офисов класса А и Б+, офисный рынок по-прежнему остается рынком арендатора, который «диктует» свои условия по новым договорам аренды. Арендодатели продолжают проявлять гибкость и креативность по коммерческим вопросам, что означает одно: «мы еще не достигли дна».

Диаграмма 8

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды офисов в Москве (в рублях, без учета НДС и эксплуатационных расходов)



Средние базовые ставки аренды качественных офисов по округам Москвы на I квартал 2016 года



Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	38 500р.	25 100р.	18 100р.
Москва-Сити	29 700р.	25 000р.	_*
СВАО до ЧТК	_*	14 000р.	11 000р.
СВАО после ЧТК	_*	7 700р.	10 500р.
ВАО до ЧТК	18 500р.	16 000р.	11 000р.
ВАО после ЧТК	_*	14 000р.	9 900р.
ЮВАО до ЧТК	_*	14 100р.	8 900р.
ЮВАО после ЧТК	_*	13 900р.	11 400р.
ЮАО до ЧТК	28 600р.	17 200р.	11 500р.
ЮАО после ЧТК	_*	12 500р.	11 500р.
ЮЗАО до ЧТК	19 600р.	18 500р.	13 500р.
ЮЗАО после ЧТК	23 400р.	17 300р.	11 300р.
ЗАО до ЧТК	17 300р.	21 500р.	14 900р.
ЗАО после ЧТК	14 800р.	12 600р.	14 900р.
СЗАО до ЧТК	_*	_*	12 300р.
СЗАО после ЧТК	11 800р.	15 000р.	11 200р.
САО до ЧТК	30 700р.	17 700р.	13 900р.
САО после ЧТК	14 200р.	16 200р.	13 000р.

Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

ЧТК – Четвертое транспортное кольцо

*В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Краткие итоги I полугодия 2016 г. на офисном рынке Москвы

Девелоперская активность на рынке офисной недвижимости Москвы в первой половине 2016 г. находилась на низком уровне. Сроки ввода в эксплуатацию по многим бизнес-центрам переносились, в особенности по объектам, предполагающим ввод большого объема офисных площадей. По данным компании S.A. Ricci, в I полугодии 2016 года прирост нового предложения составил 156 000 кв. м. Такое значение существенно уступает показателям аналогичных периодов предыдущих лет: на 63% и 72% ниже, чем было в 2015 и 2014 гг. соответственно и на 58% - чем в I полугодии 2013 года.

Политика властей Москвы, направленная на ликвидацию долгостроев в городской среде, стимулировала возобновление работ по некоторым объектам, строительство которых было заморожено. Например, деловой центр на Поклонной, вл. 7 и офисно-гостиничный комплекс в Олимпийском проезде, вл. 1. Также достраивается крупный БЦ «Два капитана», расположенный в Мякининской пойме.

Предложение на офисном рынке Москвы в I полугодии 2016 г.

Большинство бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 года, относились к классу «В+». На их долю пришлось 62% прироста предложения. На класс «А» пришлось 24% нового предложения за счет ввода в эксплуатацию бизнес парка G10. Еще 14% новых офисных площадей относятся к классу «В». Совокупный объем качественных офисных площадей увеличился за первые шесть месяцев 2016 г. на 1% и составляет 15,2 млн кв.м.

Весь объем нового предложения в I полугодии 2016 года пришелся на децентрализованные территории. На зону ТТК пришлось 67% введенных площадей (104 000 кв. м), а на зону МКАД – 33% (52 000 кв. м). Исходя из планов девелоперов по вводу в эксплуатацию офисных центров на вторую половину года, в данных зонах сосредоточится основной прирост нового предложения за год.

Перенос на вторую половину года ввода в эксплуатацию по ряду объектов, в том числе таких крупных, как БЦ «Неополис», башня Федерация «Восток», дает основание ожидать более высокого показателя прироста нового предложения по итогам II полугодия. По прогнозам экспертов, в 2016 г. объем новых офисных площадей составит 450-500 тысяч кв.м.

Вакантность на офисном рынке Москвы в I полугодии 2016 г.

На рынке офисной недвижимости Москвы, по данным S.A. Ricci, вакантными остаются 2,9 млн офисных помещений, что составляет 19% от совокупного предложения. Вакантность в классе А снизилась за полугодие с 24,3% до 24,2% (1,3 млн кв.м). В зоне ММДЦ свободно 24,7% офисных площадей, что на 0,7 п.п. ниже, чем в конце 2015 г. Для помещений класса «В+» вакантность составляет 19% (1,1 млн кв.м), уменьшившись за квартал на 0,2 п.п. Самая большая доля свободных офисов класса В+ сохраняется в зоне МКАД (23,1%). Вакантность в классе В не изменилась и составляет 13% (0,5 млн кв.м).

Эксперты рынка ожидают, что доля вакантных офисных помещений будет постепенно снижаться к концу года за счёт низких объёмов поступающих на рынок новых площадей и сохраняющегося спроса на офисы.

Ставки аренды на офисы в I полугодии 2016г.

Ставки аренды на офисные помещения в Москве за I полугодие 2016 г. показали незначительное снижение. Так средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А на конец II квартала установилась на уровне 24 400 рублей за кв.м в год, снизившись на 1,2% с начала года. Помещения класса «В+» предлагаются по средневзвешенной ставке аренды равной 13 800 рублей за кв. м в год, что на 2% ниже значения конца IV квартала 2015 г. В бизнес-центрах класса «В» средневзвешенная ставка аренды сохранилась на прежнем уровне и составляет 10 600 рублей за кв. м в год. Данные ставки указаны для офисных помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Источники информации: <http://zдание.info/2393/2467/news/7554>,
<http://zдание.info/2393/2420/news/7488>.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы:

- Месторасположение торговой/офисной недвижимости играет первостепенную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов — все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки. Каким бы визуально-привлекательным не был объект, вдали от основных пешеходных и транспортных потоков, он теряет большую часть стоимости.

- Этажность. Не только торговые помещения, но и офисные получают прибавку в стоимости, если располагаются на первых этажах. Их стоимость резко уменьшается, если помещение подвальное, например.
- Отдельный вход. Стоимость объекта с отдельным входом, всегда будет выше, чем у аналогичного без отдельного входа. Особенно сильно это отражается на магазинах, ПСН, банковских помещениях.
- Ремонт помещения. Если речь об аренде, то наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендатору увеличенные «каникулы» или на время снизить арендную плату.
- Тип здания. При прочих равных условиях — административное здание выигрывает в цене по сравнению с жилыми объектами в составе жилых. Объясняется это просто — легче менять назначение, нет фактора «недовольных жильцов», легче, как правило, с коммуникациями.
- Окружение. Может быть важным фактором, особенно для аренды.
- Наличие/отсутствие арендатора. Точнее — арендная ставка и срок договора с текущим арендатором коммерческой недвижимости. Крайне важный фактор при продаже помещения. Не всегда положительный, если покупатель намеревается использовать недвижимость для осуществления собственной деятельности. Но, высокая арендная ставка и заключенный долгосрочный договор аренды, могут сильно повысить привлекательность объекта при его продаже в качестве арендного бизнеса.

Описание процесса оценки оцениваемого объекта

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки.
- Составление задания на оценку.
- Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
- Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
- Анализ Объекта оценки.
- Интервью с представителями собственника.
- Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
- Расчет рыночной стоимости.
- Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
- Написание отчета об оценке.

Инспекция оцениваемого имущества

Инспекция включала осмотр объекта оценки, территории; беседы с представителями владельца объекта. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, определение наиболее эффективного использования и т.д. Оценщик лично производил инспекцию объекта оценки.

Определение наиболее эффективного использования

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки.

НЭИ с позиции юридической правомочности

Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

В соответствии с Земельным кодексом РФ все земли по целевому назначению подразделяются на различные категории. Для каждой категории земель предусмотрен свой правовой режим. Кодексом предусмотрена возможность изменения категории земель, то есть возможность перевода земельного участка из одной категории земель в другую. С 5 января 2005 г. действует новый Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

НЭИ с позиции физической возможности

Использование участка должно быть физически возможным. Варианты использования могут ограничиваться физическими характеристиками участка, такими как размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почвы и подпочвенный слой и климатические условия.

НЭИ с позиции экономической приемлемости

Реалистическая оценка рыночного спроса на предполагаемое использование представляется очень важным фактором. При анализе альтернативных вариантов использования принимается во внимание спрос на каждый из вариантов и наличие других конкурирующих участков земли, удобных для подобного использования, которое и формирует предложение. Эти факторы необходимо взвесить при экономическом анализе. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования, которые не отвечают экономической целесообразности, отвергаются, а оставшиеся позволяют оценить потенциальный чистый доход.

Максимальная эффективность

Согласно данному критерию необходимо найти наиболее доходное использование объекта среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных.

Поскольку объект оценки является незначительной частью многоэтажного жилого здания, то варианты использования его отдельно от основного строения рассматривать невозможно. Таким образом, для целей настоящего отчета НЭИ оцениваемого объекта соответствует его текущему использованию.

Методология проведения оценки

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

Согласно п. 11 ФСО 1 «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».

Согласно п. 25 ФСО 1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»¹.

Описание трех подходов приведено ниже.

Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости

Затратный подход

Согласно п. 18 ФСО 1 «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».

Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Затратный метод основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z3 \times (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}})(1 - U_{\text{Фун}})(1 - U_{\text{Э}}), \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;
CЗ – стоимость земельного участка;
ЗЗ - затраты на замещение;
I_Σ - совокупный износ;

¹ «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015 г.

- $I_{\text{Физ}}$ – физический износ;
 $U_{\text{Фун}}$ – функциональное устаревание;
 $U_{\text{Э}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

При оценке недвижимости применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или затрат на замещение оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценивания и устаревания.

Сравнительный подход

Согласно п. 12 ФСО 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Доходный подход

Согласно п. 15 ФСО 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Согласно п. 23 ФСО 7 «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Выбор и обоснование выбора подхода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке и обосновать применение использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

В настоящем отчете был применен только один обязательный подход к оценке, а именно: сравнительный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Он определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, конструктивным элементам, месторасположению, доходам, которые они приносят, и использованию. Оценка этим подходом является наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам до даты оценки.

Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом или покупателем), либо посредником между ними. Поэтому составление реальной базы данных о совершенных сделках с объектами недвижимости является непростой задачей.

Данный подход к оценке наиболее широко применяется для объектов недвижимости, постоянно обращающихся на открытом рынке. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Главной сложностью этого подхода является правильный выбор объектов-аналогов для сравнения. Прежде всего, объект-аналог должен относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый.

Оценщик использовал в настоящем отчете сравнительный подход.

Доходный подход

Данный метод оценки, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не имеет отделки. Прогнозирование расходов на проведение ремонта приведет к большой погрешности в расчетах в силу большого разнообразия отделочных материалов и цен на них. Поэтому, оценщик пришел к выводу о невозможности применения доходного подхода в данном случае.

Затратный подход

Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки является составной частью многоэтажного жилого дома. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование объекта оценки отдельно от всего здания следует считать некорректным.

Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Сравнительный подход

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех-пяти объектов-аналогов. При подборе необходимо обязательно учитывать период экспонирования объекта-аналога. Он должен совпадать с датой проведения оценки, в противном случае вводится поправка на дату предложения. Также при подборе аналогов следует учитывать, что тип дома, этажность, месторасположения аналогов должны совпадать с данными объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты не являются аналогами по отношению к оцениваемому объекту.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов-аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Подбор аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по нежилой недвижимости из баз данных сайтов по продаже нежилой недвижимости Москвы, в т. ч.: www.cian.ru, <http://realty.yandex.ru>, www.iburg.ru, www.kvmeter.ru, <http://www.irr.ru>. Основным правилом выбора аналогов было выбор объектов, наиболее сходных объекту оценки по основным техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов нежилые помещения, расположенные в многоэтажных жилых домах, находящихся в районе расположения объекта оценки. Все объекты-аналоги оформлены в собственность. Описание с основными параметрами всех объектов-аналогов приведено далее в таблице.

Объекты-аналоги анализируются по следующим элементам сравнения.

- дата продажи;
- передаваемые права;
- возможность торга;
- местоположение;
- состояние здания;
- площадь объекта;
- окружение объекта;
- тип/назначение объекта;
- наличие организованной парковки;
- состояние объекта;
- этаж расположения.

Обоснование корректировок

Рыночные условия (дата продажи)

Анализ приводимых в Отчете данных основывается на информации, полученной на август 2016 года. Соответственно, корректировка по данному параметру в стоимости объектов-аналогов не вводилась.

Передаваемые права

Объект оценки находится в собственности. Все объекты-аналоги также оформлены в собственность. Таким образом, оценщик не вводит корректировку по данному параметру в стоимости всех объектов-аналогов.

Возможность торга

Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №18, 2016, таб. 1.3.2, под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО), 2016 г.». Фрагмент представлен на рисунке 2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

В данном случае используется среднее значение скидки на торг 14,5%.

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в районе «Зюзино», вблизи станции метро «Чертановская». Следовательно, введение корректировок по данному параметру в стоимости объектов-аналогов не требуется.

Состояние здания

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в современных домах постройки конца прошлого века. Таким образом, корректировка по данному параметру сравнения в стоимости всех объектов-аналогов не вводится.

Площадь

Площадь оцениваемого объекта составляет 526,4 кв.м. Размер корректировки по данному параметру определяется на основании таблицы 11.1.1. Справочника оценщика недвижимости. (издание ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2014 г.).

11.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 11.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Согласно данной таблице, корректировка вводится в размере -7% в стоимости объектов-аналогов №№ 1 и 2 и -8% в стоимость третьего аналога.

Окружение объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют равнозначное окружение – жилые и административные здания. Таким образом, корректировка по данному параметру сравнения не вводится в стоимости всех объектов-аналогов.

Тип/назначение объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов. Следовательно, введение корректировки по данному параметру не требуется в стоимости всех объектов-аналогов.

Наличие парковки

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют неорганизованную придомовую парковку. Таким образом, корректировка по данному параметру сравнения не вводится в стоимости всех объектов-аналогов.

Состояние объекта

Оцениваемым помещениям требуется ремонт. Все объекты-аналоги имеют хорошую внутреннюю отделку. Таким образом, корректировка по данному параметру сравнения вводится в стоимости всех объектов-аналогов.

В результате беседы с представителями риэлтерских контор было выяснено, что при прочих равных условиях разница в стоимости 1 кв.м площади помещений с хорошей отделкой и там, где требуется ремонт, составляет в среднем 25%. Следовательно, в стоимости всех объектов-аналогов вводится понижающая корректировка в размере 25%.

Наименование агентства	Контактная информация	ФИО
Апекс Недвижимость	http://www.apex-realty.ru/ +7 (495) 518-04-46	Антон
Частный риэлтер	vic-soft@yandex.ru +7 (926) 541-52-22	Мягкий Виктор Валентинович

Этаж расположения объекта

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены на 1-х этажах многоэтажных жилых домов. Таким образом, корректировка по данному параметру сравнения в стоимости всех объектов-аналогов не вводится.

Согласование – это процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило.

Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

- 1) среднеарифметического или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых продаж;
- 2) моды;
- 3) медианы;
- 4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Для определения степени воздействия на определенный признак других варьирующих признаков используется понятие «вариация».

Вариация — различие значений какого-либо признака у разных единиц совокупности за один и тот же промежуток времени. Причиной возникновения вариации являются различные условия существования разных единиц совокупности. Вариация необходимое условие существования и развития массовых явлений. По степени вариации можно судить об однородности совокупности, устойчивости значений признака, типичности средней, о взаимосвязи между какими-либо признаками.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$V = (\sigma / \bar{x}) * 100\%, \text{ где}$$

σ – среднее квадратическое отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое значение.

Учитывая полученные данные скорректированных цен объектов-аналогов, коэффициент вариации для данной выборки составляет менее 17%.

По величине коэффициента вариации можно судить о степени вариации, а, следовательно, об однородности состава совокупности. Чем больше величина, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем менее однородна совокупность по составу.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

- <17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- 35–40% – недостаточно однородная;
- 40–60% – это говорит о большой колеблемости совокупности.

Коэффициент вариации не превышает 17%, поэтому совокупность по рассматриваемому признаку можно считать абсолютно однородной. Следовательно, для определения итоговой стоимости возможно использование среднеарифметического значения скорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого помещения получена как простое среднее арифметическое скорректированных значений стоимости объектов-аналогов.

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

Таблица 12

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Адрес	г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1	г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1	Москва, район Нагорный, Черноморский бул., 4к1	м.Чертановская, 7 минут пешком, Москва, район Нагорный, Чертановская ул.
Источник информации		http://www.cian.ru/sale/commercial/146765497/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1094627/	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=138368
Цена объекта без учета НДС, руб.		18 900 000	27 000 000	10 800 000
Стоимость 1 кв. м без учета НДС, руб.		145 385	194 245	122 727
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		145 385	194 245	122 727
Дата продажи	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		145 385	194 245	122 727
Возможность торга		торг	торг	торг
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		124 304	166 079	104 932
Местоположение	вблизи станции метро «Чертановская»	вблизи станции метро «Чертановская»	вблизи станции метро «Чертановская»	вблизи станции метро «Чертановская»
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		124 304	166 079	104 932
Состояние здания	современное здание текущих годов постройки	современное здание текущих годов постройки	современное здание текущих годов постройки	современное здание текущих годов постройки
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		124 304	166 079	104 932
Общая площадь помещений, кв. м	526,4	130	139	88
Корректировка		-7%	-7%	-9%

✉ 303850, г. Ливны, Орловская обл., ул. Ленина, д. 12, кв. 2;

☎ + 7 (999) 601 58 51; e-mail: ale9261947888@yandex.ru;

<http://selinedvigimos.narod.ru/>

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		115 603	154 454	95 488
Окружение объекта	административные и жилые здания	административные и жилые здания	административные и жилые здания	административные и жилые здания
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		115 603	154 454	95 488
Тип объекта / назначение объекта	нежилые помещения на 1-м этаже многоквартирного жилого дома	нежилые помещения на 1-м этаже многоквартирного жилого дома	нежилые помещения на 1-м этаже многоквартирного жилого дома	нежилые помещения на 1-м этаже многоквартирного жилого дома
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		115 603	154 454	95 488
Наличие организованной парковки	парковка на придомовой территории	парковка на придомовой территории	парковка на придомовой территории	парковка на придомовой территории
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		115 603	154 454	95 488
Категория отделки (состояние внутренней отделки)	требуется ремонт	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		86 702	115 840	71 616
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена без учета НДС, руб.		86 702	115 840	71 616
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, без учета НДС, руб.	91 386			
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.	48 105 607			

✉ 303850, г. Ливны, Орловская обл., ул. Ленина, д. 12, кв. 2;

☎ + 7 (999) 601 58 51; e-mail: ale9261947888@yandex.ru;

<http://selinedvigimos.narod.ru/>

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные методы. 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.

В настоящем отчете расчет производился одним подходом – сравнительным. Отказ от применения затратного и доходного подходов приведен ранее в отчете.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 13

Подход	Полученный результат, руб. без учета НДС	Удельный вес	Взвешенный результат, руб. без учета НДС
Затратный	-	0	-
Сравнительный	48 105 607	1	48 105 607
Доходный	-	0	-
Итого рыночная стоимость без учета НДС, руб.			48 105 607
Итого рыночная стоимость без учета НДС, руб. округленно			48 106 000

Итоговое заключение о стоимости

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 526,4 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1, - по состоянию на 02 августа 2016 г. составляет без учета НДС округленно:

48 106 000 (Сорок восемь миллионов сто шесть тысяч) рублей.


Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с дополнениями и изменениями), Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

С уважением,

оценщик индивидуальный предприниматель



 Селин А.П.

04.08.2016 г.

Приложения


1. Сопроводительная документация

Запрос о предоставлении документов для оценки недвижимости

Для проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, в соответствии с договором на оказание услуг №Ол-12/2016-пом от 02 августа 2016 г., необходимо предоставить копии следующих документов и нижеследующую информацию:

1. правоустанавливающие документы на недвижимое имущество – документы, подтверждающие существующие права на объект оценки, в том числе:
 - свидетельство о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. документы, выданные органами (организациями), осуществляющими технический учет и инвентаризацию недвижимости, в том числе:
 - техническое описание БТИ (выписка из техпаспорта БТИ).

Исполнитель Селин А.П.

_____ /  _____ /

Акт приемки-передачи документов от 20.07.2016 г.

В соответствии с договором на оказание услуг №Ол-12/2016-пом от 02 августа 2016 г., для проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости Заказчик - ООО «Линкор Инвест» предоставил нижеследующую документацию:

№ п/п	Документы, запрошенные у Заказчика	Отметка о предоставлении / непредставлении документа	Причина непредставления документа
1	Правоустанавливающие документы		
1.1	- свидетельство о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	-	
1.2	- Выписка из ЕГРП	+	
2	Документы БТИ	+	

Исполнитель Селин А.П.

Заказчик

Акт осмотра объекта недвижимости от 02.08.2016 г. 11 час. 00 мин.

В соответствии с договором на оказание услуг №Ол-12/2016-пом от 02 августа 2016 г. Селиным А.П. произведен осмотр объекта оценки. На осмотре была проведена фотофиксация оцениваемого объекта. Результаты осмотра приведены в таблице.

№ п/п	Наименование	Данные характеристик
1	Адрес	г. Москва, просп. Балаклавский, д. 18, корп. 1
2	Кадастровый номер	77:05:0003005:18112
3	Первичное назначение объекта /текущее использование	часть жилого дома – нежилые помещения на 1-м этаже здания
4	Общая площадь, кв.м	526,4
5	Этаж расположения	1
6	Конструктивные элементы	
6.1	- стены наружные	ж/б панели
6.2	- перекрытия	ж/б плиты
6.3	- проемы	двери, окна
7	Внутренняя отделка	требуется ремонт
8	Коммуникации	все городские
9	Окружение объекта оценки (транспортная доступность, инфраструктуры, ближайшее окружение, удобство подъезда)	жилые и административные здания района, объект расположен в 400 метрах от метро Чертановская
10	Ограничения доступа при осмотре	нет

Исполнитель Селин А.П.



Заказчик

2. Скрин-шоты объявлений о продаже объектов-аналогов

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

<http://www.cian.ru/sale/commercial/146765497/>

Сбербанк Онлайн Вход в ВТБ24-Онлайн Банк ПСА Финанс РУ Лиза Содержание ТО - 80 По ипотеке | Подобр: Добро пожаловать | Массаж на дому, 20 | Аккаунт | HIPCLUB.RU Spa and wellness hotel Госавтоинспекция: П

★ **своб. назнач.**
Москва, район Зюзино, Балаклавский просп., 18К1 Показать на карте
М. Чертановская 2 мин. пешком

18 900 000 руб.
145 385 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 17
Площадь: 130,0 м²
Здание: жилое
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Парковка: есть
Интернет: есть

Продается нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже жилого дома. Отдельный вход с улицы, интенсивный пешеходный трафик, рядом метро Чертановская 3 пеш., пешеходный переход и остановка общественного транспорта. Подойдет под любой вид деятельности, идеально мед центр. Представитель собственника.

Представитель: ID9293
+7 909 631-79-36, +7 903 270-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги
Расчитать стоимость переезда

Реклама
Чашниково: земли ПРОМ
Продажа ПРОМ земли. Солнечногорский район, Ленинградское ш., 24 км от МКАД.
Площадки от 0.5 до 20 га. Все коммуникации. Цена от собственника.
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

ЦИАН ID 9293

14:42 04.08.2016

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1094627/>

Сбербанк Онлайн Вход в ВТБ24-Онлайн Банк ПСА Финанс РУ Лиза Содержание ТО - 80 По ипотеке | Подобр: Добро пожаловать | Массаж на дому, 20 | Аккаунт | HIPCLUB.RU Spa and wellness hotel Госавтоинспекция: П

★ **своб. назнач.**
Москва, район Нагорный, Черноморский бул., 4к1 Показать на карте
М. Чертановская 8 мин. пешком

27 000 000 руб.
194 245 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 17
Площадь: 139,0 м²
Комнаты: 7
Здание: жилое
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: по желанию
Телефонные линии: 1 +
Лифт: нет
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Продается действующий арендный бизнес, нежилое помещение 138,8 кв.м. на первом этаже с отдельным входом. Помещение сдано в аренду под детский развивающий центр. Высота потолка 2,7метра. Электричество 27,76кВт. Проходное, проездное место. Готовы к сделке.

ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ
+7 495 500-03-23, +7 495 978-38-06
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Реклама
Продажа офисов, БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класс В+ у метро Автозаводская! Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

14:44 04.08.2016

Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

http://www.apex-realty.ru/view.php?id=138368

www.apex-realty.ru Продажа помещения свободного назначения (ПСН) пл. 88 м2 под авиа и жд кассу, аптеку, банк, бытовые услуги, отель, гостиницу, магазин, м...

Сбербанк Онлайн Вход в ВТБ24-Онлайн Банк ПСА Финанс Р... Лиза Содержание ТО - 80 По ипотеке | Подобр... Добро пожаловать в... Массаж на дому, 20 Аккаунт | HIPCLUB.RU Spa and wellness hot... Госавтоинспекция: П...

ИД: 138368

Без комиссии

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Возможное использование: [Свободное назначение](#) [Авиа/ж/д кассы](#) [Аптеки](#) [Банки](#) [Бытовые услуги](#) [Гостиницы/отели](#) [Магазины](#) [Медцентры](#) [Нотариусы/гурфирмы](#) [Офисы](#) [Салоны красоты](#) [Шоурумы](#)

Операция: Продажа

Площадь: 88 кв. м

Тип здания: [Жилые дома](#)

Этаж: 1

Округ: ЮАО

Метро: Чертановская

От метро: 7 мин. пешком

Улица: Чертановская ул

Цена: 10 800 000 ₽

Описание: Продаётся ПСН м Чертановская, 7 минут пешком, Чертановская ул., S=88 кв.м., бывшая пятикомнатная квартира, шесть помещений - 10.6 кв.м., 13.8 кв.м., 11.6 кв.м., 20.2 кв.м., 10.4 кв.м., 6.6 кв.м. все с окнами. Балкон. 10800000 рублей. Без комиссии. Девятиэтажный панельный дом, 1971 года постройки. Высота потолка 2.6 метра. Вход через подъезд. Она выходит на две стороны - на улицу и во двор. Идеально под хостел, бытовые услуги населению, детский центр, магазин, салон. Густонаселенный жилой массив. Нежилой фонд. Отдельный вход можно сделать через балкон на проходную улицу.

Доп. услуги: **К** - возможна продажа в кредит

Контактное лицо: Елена Викторовна

Телефон: 8 (903) 729-30-71, 8 (495) 369-01-33 доб.124

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

[Показать телефон](#)

[Презентацию на почту](#)

[Заявка на просмотр](#)

ПОДПИСКА НА РАССЫЛКУ

Хотите получать новые объекты раньше всех?

Ваш Email:

[Подписаться](#)

* это бесплатно

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА


Если вы считаете, что информация об объекте указана неточно, напишите нам, пожалуйста, и мы все исправим!

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, пожалуйста, нажмите кнопку «Пожалуйста, активировать» на панели уведомлений рабочего стола.

[Отправьте нам сообщение](#)

14:45 04.08.2016

3. Документы Оценщика



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007 № 835-07
Дата *№ свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Селин Александр Петрович

(Ф.И.О. полностью)

Паспорт 54 02 № 293232, Ливенским ГРОВД Орловской обл., 20.04.2002 года

(Данные документа, удостоверяющего личность)

ГОУ ВПО "Институт повышения квалификации Финансовой академии при
Правительстве РФ", диплом о профессиональной переподготовкеПП № 764189,
27.04.2005 г.

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

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



№ по реестру 307 от « 23.04.2007 г. года

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

Исполнительный директор НИИ АРМО
Должность исполняющего лица

Петрашская Е.В.

Москва



Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

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

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-89, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МинБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armonf@armonf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 360
из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Селин Александр Петрович

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

о том, что

Селин Александр Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства

(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

23.04.2007

за регистрационным № 307

Исполнительный директор
НП СРО АРМО

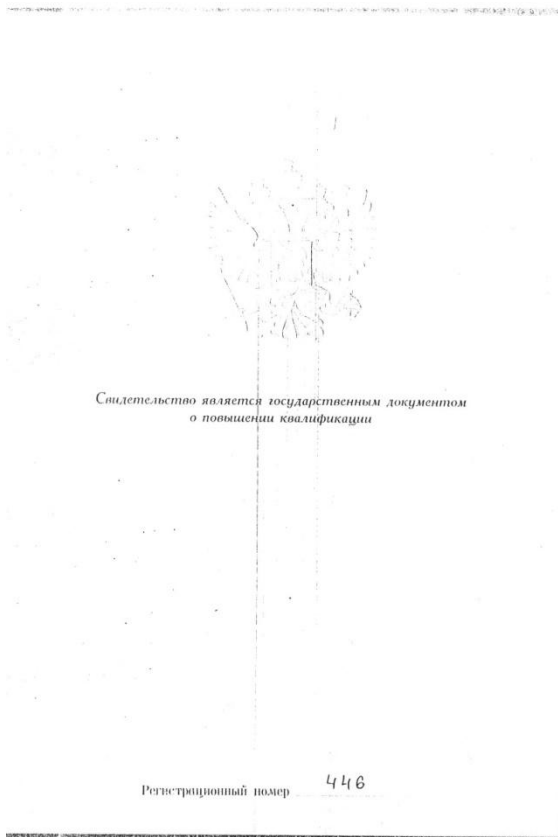


Петровская Е.В.

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**




**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 446




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Селину
Александру Петровичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 17 июня 2008 г. по 17 июля 2008 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Учрежде дополнительного профес
сионального образования Московского филиала «Технического
института «Селинстрой» государственного профессионального образования
по профессии «Оформление архитектурных проектов»
в объеме 108 часов (количество часов)
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>экзамены</u>	<u>4</u>	<u>сданы</u>

Прошел(а) обучение в (на) _____ (наименование предмета)
выполнив(а) работу по теме _____ (наименование темы)

 М.П. Ректор (директор) _____
Секретарь _____

Город Москва год 2008 ИИО Голосы. ЕИК



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УДОСТОВЕРЕНИЕ
О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Селину
Александру Петровичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 06 октября 2011 г. по 21 октября 2011 г.
прошел(а) краткосрочное обучение в (на) Государственной академии
профессиональной переподготовки и повышения квалификации
руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы
образовательного учреждения (образовательного профессионального образования)
по теме «Менеджмент саморегулирования
в сфере строительства»
в объеме 72 часов (количество часов)

 М.П. Ректор (директор) _____
Секретарь _____

Регистрационный номер 441 Город Москва год 2011





ПОЛИС № 0780R/776/30095/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 0780R/776/30095/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Селин Александр Петрович

**Адрес регистрации: Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина, д.12.кв.2.
ИНН 570200349196**

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения убытков действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения убытков.

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

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: РФ.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 06 августа 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут 05 августа 2016 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненных убытков в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:



Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 05 августа 2015 г.

4. Документы Заказчика

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 28.04.2016

№ 00-00-4001/5034/2016-2843

На основании запроса от 25.04.2016, поступившего на
рассмотрение 25.04.2016, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛИНКОР ИНВЕСТ", ИНН:
7721179854, ОГРН: 1037739593407, дата гос.регистрации: 12.02.2003; адрес места нахождения:
г.Москва, г.Москва, ул Юных Ленинцев, д 99 принадлежат следующие объекты недвижимого
имущества

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0003005:18112
	наименование объекта:	нежилые помещения
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	526.4 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, просп.Балаклавский, д.18, корп.1
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.01.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-06/067/2005-561
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР № КБ/1 купли-продажи офисных помещений от "10" июля 2005 г. с Обществом с ограниченной ответственностью "МИТЕХ"
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, просп.Балаклавский, д.18, корп.1, кад. № 77:05:0003005:18112, нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 526, 4 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/014/2015-302/1
1.3.2.	вид:	Ипотека, Нежилое помещение: этаж 1 пом.І ком.17-26, 26а, 27-39, пом.ІІ ком.4-21 площадью: 526, 4 кв.м ВСЬ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение І - комнаты с 17 по 26, 26а, с 27 по 39; помещение ІІ - комнаты с 4 по 21

Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

номер государственной регистрации:	77-77-12/010/2007-012
------------------------------------	-----------------------

Выписка выдана: Исаев Михаил Юрьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

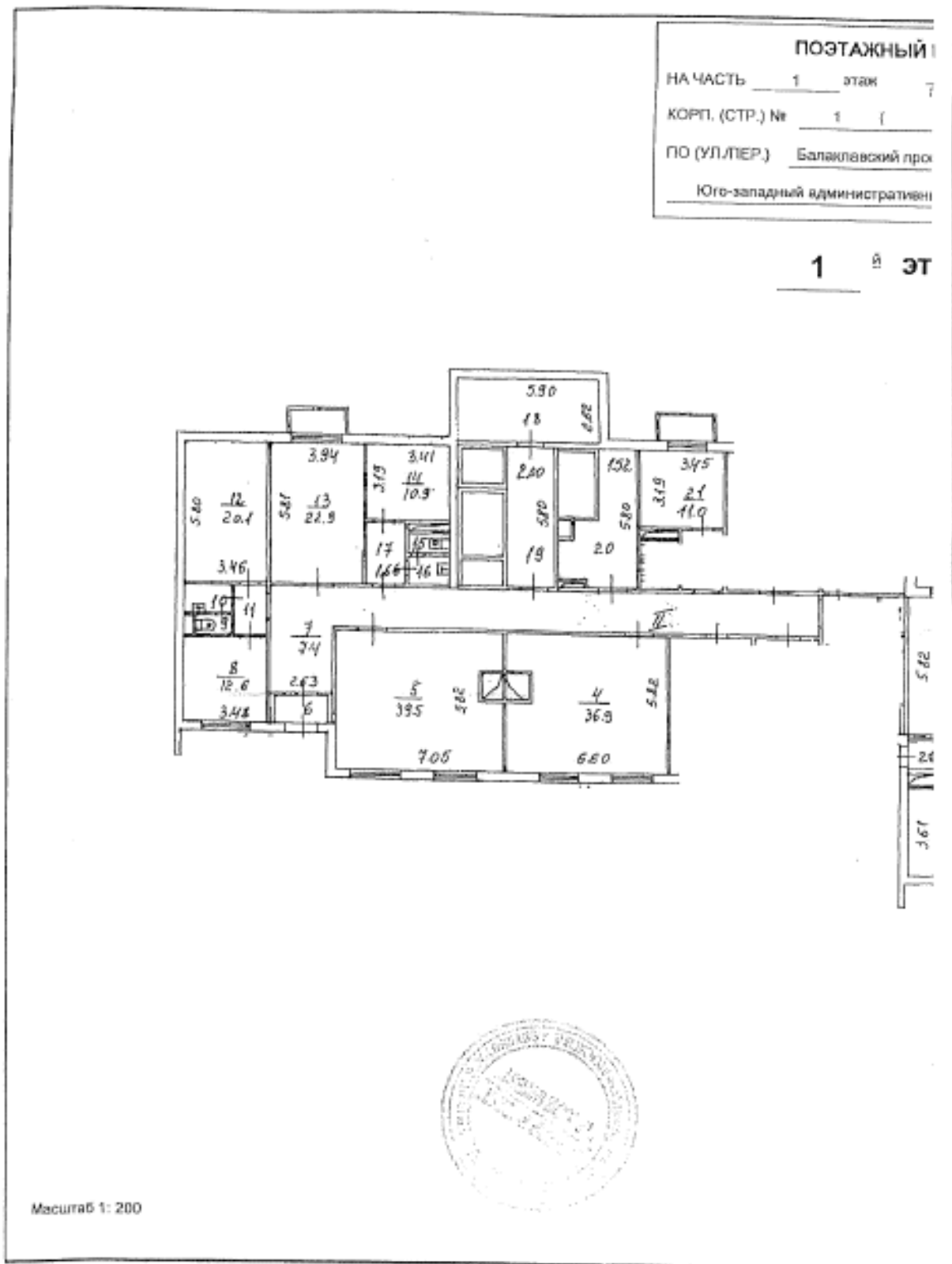
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

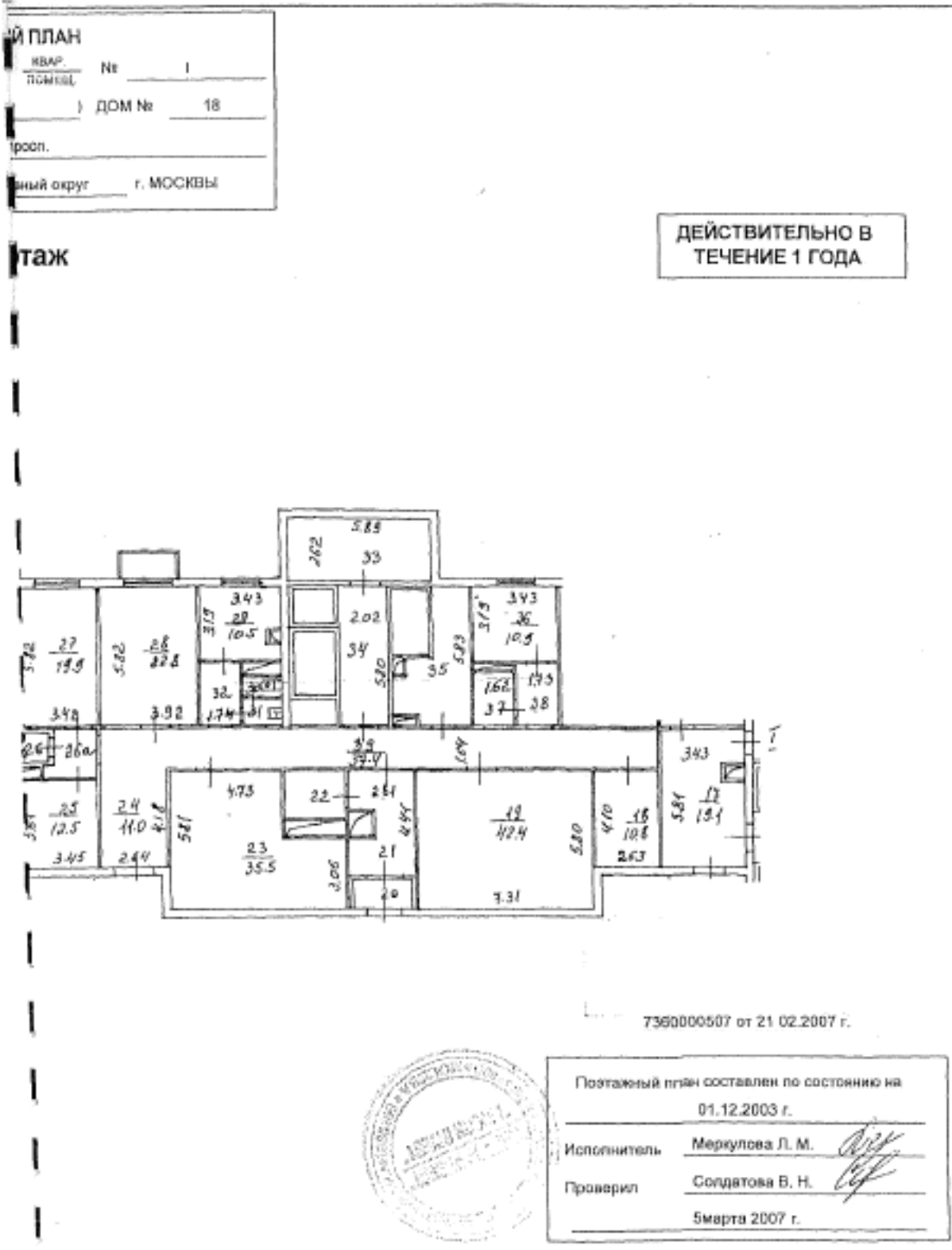
Государственный регистратор	Коновалов Владимир Иванович
<small>(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)</small>	<small>(подпись, И.П.)</small>
	<small>(фамилия, инициалы)</small>

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:

Республика Мордовия;
Республика Северная Осетия;
Свердловская область;
Ленинградская область;
Курганская область;
Республика Тыва;
Астраханская область;
Республика Калмыкия;
Москва;
Ярославская область;
Волгоградская область;
Новгородская область;
Костромская область;
Санкт-Петербург;
Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийской АО;
Республика Бурятия;
Калининградская область;
Ставропольский край;
Мурманская область;
Удмуртская Республика;
Республика Крым;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Саратовская область;
Алтайский край;
Рязанская область;
Республика Марий Эл;
Республика Ингушетия;
Республика Татарстан;
Омская область;
Архангельская область и Ненецкий АО;
Нижегородская область;
Приморский край;
Оренбургская область;
Пензенская область;
Квечетский край и Корякский АО;
Орловская область;
Воронежская область;
Ульяновская область;
Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
Крымско-Черкесская Республика;
Республика Дагестан;
Амурская область;
Хабаровский край;
Кемеровская область;
Волгодонская область;
Тамбовская область;
Тульская область;





**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

Юго-Западное № 1 ТЭИМ

Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: Балаклавский просп., 18, кор.1

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Учрежденческие

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	17	коридор	19,1		19,1				270
	18	пом.подсобное	10,8		10,8				
	19	пом.подсобное	42,4		42,4				
	20	тамбур	2,9		2,9				
	21	коридор	11,1		11,1				
	22	пом.подсобное	5,1		5,1				
	23	пом.подсобное	35,5		35,5				
	24	коридор	11,0		11,0				
	25	пом.подсобное	12,5		12,5				
	26	тамбур	1,8		1,8				
	26а	коридор	4,1		4,1				
	27	кабинет	19,9	19,9					
	28	кабинет	22,8	22,8					
	29	кабинет	10,5	10,5					
	30	уборная	1,3		1,3				
	31	умывальная	1,8		1,8				
	32	коридор	4,4		4,4				
	33	пом.подсобное	15,4		15,4				
	34	коридор	11,7		11,7				
35	коридор	13,0		13,0					
36	кабинет	10,9	10,9						
37	пом.подсобное	4,1		4,1					
38	коридор	4,4		4,4					
39	коридор	37,4		37,4					
Итого по помещению			313,9	64,1	249,8				
---Нижние помещения всего			313,9	64,1	249,8				
в т.ч. Учрежденческие			313,9	64,1	249,8				



**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

По адресу: Балаклавский прот., 18, кор.1

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 1.12.2003
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	4	кабинет	36,9	36,9					270
	5	кабинет	39,5	39,5					
	6	тамбур	2,7		2,7				
	7	коридор	7,4		7,4				
	8	кабинет	12,6	12,6					
	9	уборная	1,1		1,1				
	10	умывальная	2,4		2,4				
	11	коридор	2,9		2,9				
	12	пом.подсобное	20,1		20,1				
	13	пом.подсобное	22,9		22,9				
	14	пом.подсобное	10,9		10,9				
	15	уборная	1,2		1,2				
	16	умывальная	1,8		1,8				
	17	умывальная	4,2		4,2				
	18	пом.подсобное	15,5		15,5				
	19	коридор	11,6		11,6				
	20	коридор	7,8		7,8				
	21	кабинет	11,0	11,0					
Итого по помещению			212,5	100,0	112,5				
---Нежилые помещения всего			212,5	100,0	112,5				
в т.ч. Учрежденческие			212,5	100,0	112,5				
Итого			526,4	164,1	362,3				
---Нежилые помещения всего			526,4	164,1	362,3				
в т.ч. Учрежденческие			526,4	164,1	362,3				

Экспликация на 2 страницах

5.03.2007 г.

Исполнитель _____

Меркулова Л.М.

2007.3.000507



LM

**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное N 1 БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2703/21 Лигер -
по состоянию на 2.03.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предшлющий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00068067		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Балаклавский просп.		
Дом	18	Корп.	1 Строение -
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	18523,7	Количество квартир	230
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	6495,7	Материал стен	панельные
лестничных клеток	1071,8	Год постройки	1999
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	20-24 кроме того мансарда
вент. камер	490,4	Подземных этажей	1
других помещений	4933,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4289,5
Площадь застройки (кв.м.)	1256	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	10764,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1099,9



**Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Линкор Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	526,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	526,4
Жилая площадь (кв.м.) всех помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Владимирова Ж.В.

5.03.2007 Подпись

Владимирова Ж.В.
Юридический отдел ТБТИ

М.П.

Исполнитель

Меркулова Л.М.

5.03.2007 Подпись

Меркулова Л.М.



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	5.03.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2703/21		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-западный	Квартал № 2703		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Балаклавский просп.				
Дом	18	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	1999	Год постройки	1999
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				-
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hл=4,00 h1-16эт=2,70 h17эт=2,67 h17-24эт=2,70 hл=2,70 hа20-24эт=2,70				

Воро технической инвентаризации Юго-Западное № 1 ТБТИ

Начальник ТБТИ Владимирова Ж.В.

№5" марта 2007 г.

Зам. начальника
Инвентаризации № 151.
Коллежский переулок 10/1

Исполнитель Меркулова Л.М.

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается





1306_12618703



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-134469/15-70-319 «Б»

29 марта 2016 г.

Резолютивная часть решения объявлена 22 марта 2016 г.

Решение в полном объеме изготовлено 29 марта 2016 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Кондрат Е.Н.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Ильчук Е.В.,
рассмотрев в судебном заседании ходатайство временного управляющего ООО «Линкор Инвест» Коровина А.А. о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства
по делу по заявлению ОАО ДЕЗ района Зюзино о признании ООО «Линкор Инвест» (ИНН 7721179854, ОГРН 1037739593407) несостоятельным (банкротом).

при участии: представитель ОАО ДЕЗ района Зюзино – Мальгин В.К. (паспорт, доверенность от 26.01.2016), представитель арбитражного управляющего Черных А.В. (паспорт, доверенность от 27.08.2015),

Установил: В Арбитражный суд города Москвы 27.07.2015г. (согласно штампу канцелярии) поступило заявление ОАО ДЕЗ района Зюзино о признании ООО «Линкор Инвест» несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 15.09.2015г. принято к производству заявление ОАО ДЕЗ района Зюзино о признании ООО «Линкор Инвест» несостоятельным (банкротом), возбуждено производство по делу № А40-134469/15 (шифр судьи 70-319 «Б»).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 20.11.2015г. в отношении ООО «Линкор Инвест» введена процедуру наблюдения.

Временным управляющим ООО «Линкор Инвест» суд утвердил Коровина Андрея Анатольевича, члена Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ПАУ ЦФО в г. Москве), ИНН 772195014070, рег. номер 306, адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 123317, Москва, а/я 75.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №197 от 24.10.2015г.

17.02.2016г. в Арбитражный суд города Москвы поступило ходатайство временного управляющего ООО «Линкор Инвест» Коровина А.А. о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению ходатайство временного управляющего ООО «Линкор Инвест» Коровина А.А. о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства.

Должник в настоящее судебное заседание не явился. В материалах дела имеются доказательства его уведомления в порядке ст. 121-124 АПК РФ. Кроме того, судом

размещена информация о времени и месте судебного заседания на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Дело рассматривается в порядке ст. ст. 121-124, 156 АПК РФ в отсутствие указанных лиц.

Представитель кредитора пояснил суду, что в отношении должника присутствуют признаки банкротства.

Представитель временного управляющего поддержал доводы ходатайства в полном объеме, просил суд об открытии процедуры конкурсного производства в отношении должника.

В порядке ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются судьей единолично, если иное не предусмотрено статьей 17 АПК РФ. К рассмотрению таких дел не могут привлекаться арбитражные заседатели.

Исследовав материалы дела, оценив представленные документы, заслушав мнение лиц, участвующих в деле, суд пришел к следующим выводам.

Временным управляющим в ходе процедуры наблюдения проведены следующие необходимые мероприятия.

Сведения о введении в отношении должника процедуры наблюдения были опубликованы временным управляющим в газете «Коммерсантъ» от 24.10.2015г.

Кредиторы были уведомлены о введении процедуры наблюдения.

По результатам рассмотрения судом заявленных требований сформирован реестр требований кредиторов должника. В реестр требований кредиторов должника ООО «Линкор Инвест» включено требование семи кредиторов на общую сумму 30323, 76876 (тыс. руб.).

Как следует из отчета, временным управляющим, с целью получения сведений об имуществе должника и проведения финансового анализа должника, были направлены запросы в регистрирующие органы с целью поиска имущества должника.

Так, согласно ответу из МО ГИБДД ТНРЭР № 4 ГУ МВД России по г.Москве от 26.11.2015г. № 45/19-5465, согласно сведениям Автоматизированной Информационной Системы ГИБДД ГУ МВД России по г.Москве по состоянию на 26 ноября 2015г. автотранспортные средства за ООО «Линкор Инвест» не регистрировались и на учете не состояли.

Согласно ответу из Управления Росреестра по Москве от 21.12.2015г. № 77/011/305/2015-105, в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок, ООО «Линкор Инвест» на праве собственности принадлежит следующее имущество: нежилые помещения (условный номер 246728), тип: учрежденческие: этаж 1 пом.№1 ком 17-26, 26а, 27-39, пом.№11 ком.4-21, имеющие площадь помещения 526, 4 кв.м., из них: общая площадь помещения №1-313,9 кв.м. общая площадь помещения №11-212,5 кв.м., расположенные в здании по адресу: г.Москва, Балаклавский проспект, д.18, корпус 1.

Согласно ответу из ИФНС России № 21 по Москве: выписка из ЕГРЮЛ, сведения об открытых счетах, справка о состоянии расчетов по налогам, сборам, пеням, штрафам. Устав, бухгалтерская отчетность за 2014, 2015 г.г. с нулевыми данными.

Согласно ответу из Спецгостехнадзора об отсутствии зарегистрированного движимого имущества Получена расширенная выписка из ООО «ПИР БАНК» по движению денежных средств по расчетному счету. Остаток денежный 00 руб. 00 коп.

Согласно ответу из ООО «Экспресс банк» по движению денежных средств по расчетному счету. Остаток денежный средств 00 руб. 00 коп.

Согласно ответу из ООО «Банк Легион» по движению денежных средств по расчетному счету. Остаток денежный средств 00 руб. 00 коп.

Получен ответ из Департамента городского имущества города Москвы о наличии земельно-правовых отношений.

Получен ответ из Ростехнадзора об отсутствии зарегистрированной автотракторной и спецтехники.

Получен ответ из Кузьминского районного суда об отсутствии гражданских дел с участием должника.

Получен ответ из ФСС о наличии задолженности в размере 42 336,55 руб.

Получен ответ из ПРФ № 3 о наличии задолженности в размере 317 407,24 руб. по уплате страховых взносов.

Руководитель ООО «Линкор Инвест» не представил временному управляющему запрашиваемые документы относительно деятельности должника.

Как следует из отчета временного управляющего, представлен анализ финансового состояния должника от 20.10.2015г., по результатам анализа финансового состояния должника – достаточно средств должника для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему, невозможно восстановить платежеспособность должника, целесообразно ходатайствовать перед арбитражным судом о введении процедуры банкротства конкурсное производство при использовании в качестве источника покрытия судебных расходов средства должника.

Также, конкурсным управляющим были сделаны выводы об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства, об отсутствии признаков фиктивного банкротства должника.

В материалы дела представлен протокол № 1 первого собрания кредиторов ООО «Линкор Инвест» от 12.02.2016г., в котором приняли участие кредиторы с суммой требования в размере 30323,76876 (тыс.руб.), требования которых включены в реестр требований кредиторов должника.

По второму вопросу повестки дня собрания единогласно принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии в отношении должника конкурсного производства.

По третьему вопросу определить в качестве кандидатуры арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий Исаева М.Ю. (Ассоциация «ПАУ ЦФО»).

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 Закона о банкротстве, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

На момент рассмотрения вопроса о введении соответствующей процедуры банкротства организация обладала признаками банкротства, предусмотренными в статье 3 Закона о банкротстве. Основания для прекращения производства по делу о несостоятельности, установленные в статье 57 Закона о банкротстве, отсутствуют.

Согласно статье 2 Закона о банкротстве - признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены (пункт 2 статьи 3 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 127 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает

конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Федерального закона, и размер вознаграждения конкурсному управляющему, о чем выносит определение.

Согласно представленному протоколу первого собрания кредиторов ООО «Линкор Инвест», по второму вопросу повестки дня принято решение об определении в качестве саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий в деле о банкротстве ООО «Линкор Инвест», Ассоциация «ПАУ ЦФО».

В силу п. 2 ст. 12 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" к исключительной компетенции собрания кредиторов относится принятие решений о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий. При этом организация и проведение собрания кредиторов осуществляется арбитражным управляющим (п. 1 ст. 12 Закона о банкротстве).

В материалах дела имеются сведения, представленные Ассоциацией «ПАУ ЦФО» о кандидатуре арбитражного управляющего Исаева Михаила Юрьевича для утверждения временным управляющим должника и информация о соответствии указанной кандидатуры требованиям ст. ст. 20 и 20² ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Учитывая изложенное, а также документы, представленные саморегулируемой организацией, суд утверждает конкурсным управляющим должника Исаева Михаила Юрьевича.

При указанных обстоятельствах в соответствии со ст. 53 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» должника надлежит признать банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство.

В соответствии с п. 4 ст. 59 Закона о банкротстве порядок распределения судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим в деле о банкротстве устанавливается в решении арбитражного суда или определении арбитражного суда, принятых по результатам рассмотрения дела о банкротстве.

В соответствии со ст. 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» суд утверждает конкурсному управляющему фиксированную сумму вознаграждения в размере 30 000 руб. в месяц за счет имущества должника.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 20, 20.2, 20.6, 28, 32, 45, 52, 53, 59, 61, 124 – 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 110, 112, 123, 156, 167-170, 177, 180, 181, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

Р Е Ш И Л:

Признать ООО «Линкор Инвест» (ИНН 7721179854, ОГРН 1037739593407) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Линкор Инвест» (ИНН 7721179854, ОГРН 1037739593407) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим должника ООО «Линкор Инвест» (ИНН 7721179854, ОГРН 1037739593407) Исаева Михаила Юрьевича (член Ассоциация «ПАУ ЦФО»), рег. номер 383, ИНН 501706827479, адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 109316, г.Москва, Остаповский проезд, д.3, стр.6, офис 201, 208. для Исаева М.Ю.).

Конкурсному управляющему - в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования в установленном законом порядке сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Доказательства проведения публикации представить в суд.

Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о

заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать руководителя должника в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Конкурсному управляющему заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства представить в суд документально обоснованный отчет о своей деятельности.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок с момента вынесения.

Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: www.msk.arbitr.ru.

Председательствующий - судья

Е.Н. Кондрат

Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»



IMG_2567



IMG_2568



IMG_2569



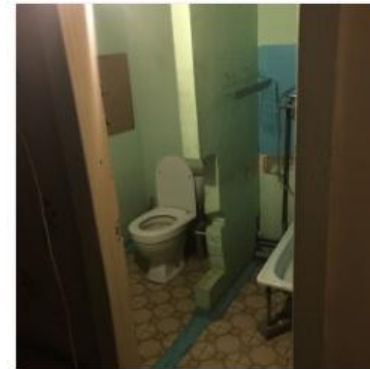
IMG_2570



IMG_2571



IMG_2572



IMG_2573



IMG_2574

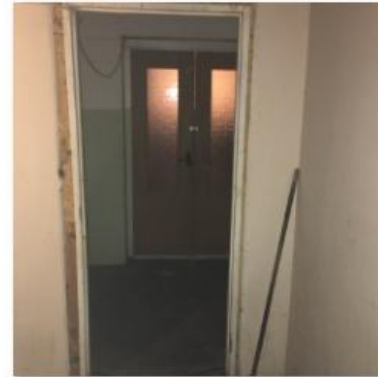
Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»



IMG_2575



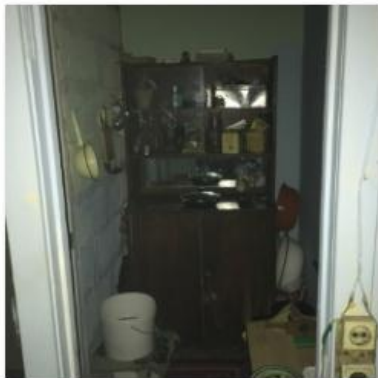
IMG_2576



IMG_2577



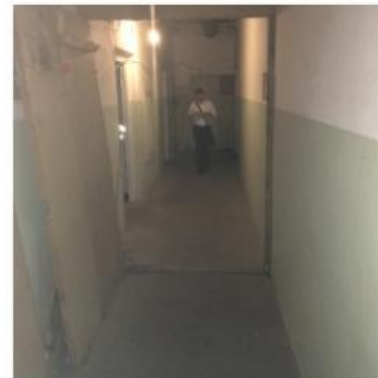
IMG_2578



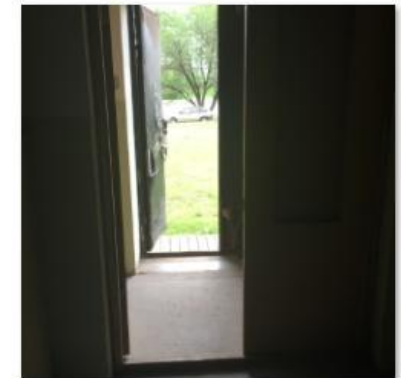
IMG_2579



IMG_2580

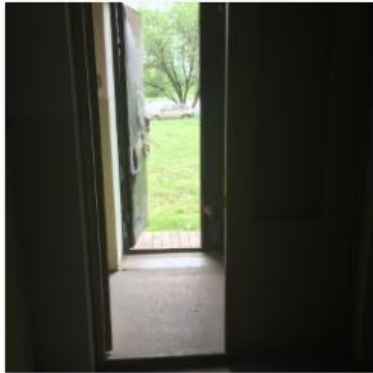


IMG_2581



IMG_2582

Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»



IMG_2583



IMG_2584



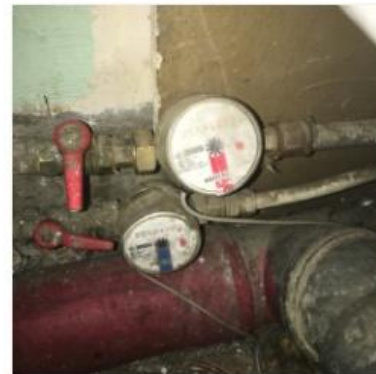
IMG_2585



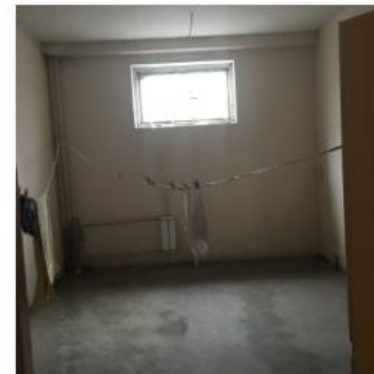
IMG_2587



IMG_2588



IMG_2589



IMG_2590



IMG_2591

Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»



IMG_2592



IMG_2593



IMG_2594



IMG_2595



IMG_2596



IMG_2597



IMG_2598



IMG_2599

Оценщик является членом некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»



IMG_2600



IMG_2601



IMG_2602



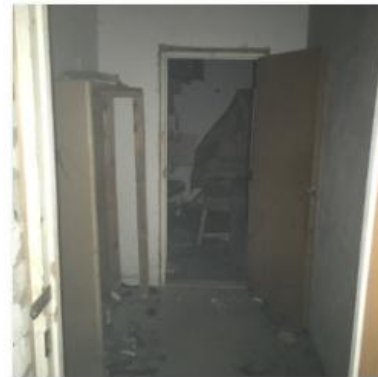
IMG_2603



IMG_2604



IMG_2605



IMG_2606



IMG_2607