195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 18 Телефон / Факс: (812) 622-12-15

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объекта недвижимости (нежилого здания), расположенного по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517

ЗАКАЗЧИК	**ООО «Мастер-Куб» в лице конкурсного управляющего Белова Р.С., действующего на основании Решения АС г. Москвы от 14.09.2016 по делу № А40-208481/15**
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	**18 ноября 2016 года**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	**25 ноября 2016 года**
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	**№02-11/16**

Санкт-Петербург
2016

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Оценщиками Кивисеппом Б.В. (Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков 04.02.2008г. за № 00368) и Нестеровым А.В. (Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен 17.01.2008 г. в реестр оценщиков за № 00316), заключившими трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» и в соответствии с договором **№ 02-11/16** от **09.11.2016** заключенным между **ООО «Эккона - Оценка»** и **ООО «Мастер-Куб» в лице конкурсного управляющего Белова Р.С., действующего на основании Решения АС г. Москвы от 14.09.2016 по делу № А40-208481/15,** произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, нежилого здания (кадастровый номер 77:02:0018011:1492), расположенного по адресу: **г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517.**

Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для информирования Заказчика о величине рыночной стоимости для принятия управленческого решения.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и имущественных прав, учитываемых при оценке объекта оценки. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости, нежилого здания, (кадастровый номер 77:02:0018011:1492), расположенного по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517, по состоянию на дату проведения оценки **18 ноября 2016 года** составляет без учета НДС:

28 300 000 (Двадцать восемь миллионов триста тысяч) рублей

Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости объекта, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор **Кивисепп Б. В.**
ООО «Эккона-Оценка»

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО **2**

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ **4**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ **6**

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ **7**

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ **9**

4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия: 10

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **11**

5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ: 11

5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 13

5.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ) 14

5.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. 14

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **15**

6.1. Идентификация объекта оценки 15

6.2 Анализ среды местоположения 19

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **21**

7.1. Социально-экономическая ситуация и тенденции её развития 21

7.2 Анализ макроэкономической ситуации в РФ в сентябре 2016 года 21

7.3 Анализ социально-экономической ситуации в Москве в 2016 года 24

7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 30

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ **35**

9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ **37**

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ **41**

10.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 41

10.2. Оценка рыночной стоимости доходным подходом 49

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РЕШЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ **63**

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ **66**

13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ **67**

14 ПРИЛОЖЕНИЯ **68**

Приложение 1. Документы оценщиков 69

Приложение 2. Описание объектов аналогов 76

Приложение 4. Документы предоставленные заказчиком 82

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Данные об объекте оценки	
Объект оценки	Отдельно стоящее нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018011:1492 общей площадью 231,9 кв.м, находящееся по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517
Состав объекта оценки	Право собственности на отдельно стоящее нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018011:1492 общей площадью 231,9 кв.м, находящееся по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517.
Этажность здания	1
Текущее использование	Торговое
Текущее состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Текущее состояние здания	Удовлетворительное
Вид зарегистрированного права	Право собственности
Правообладатель	ООО «Мастер-Куб»
Документ, подтверждающий право	Свидетельство о государственной регистрации права № 77-АБ № 471734 от 19.03.2004
Сведения об обременениях (согласно данным https://rosreestr.ru/)	№ 77-77/002-77/002/060/2015-986/1 от 20.11.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/005/2016-964/1 от 31.03.2016 (Арест)
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Сведения об оценке	
Дата проведения оценки	18 ноября 2016 года
Дата проведения осмотра объекта	18 августа 2016 года
Дата составления отчета	25 ноября 2016 года
Ответственные исполнители (лица, подписавшие отчет)	Кивисепп Б.В. Нестеров А.В.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости
Назначение (задача) оценки	Результаты оценки могут быть использованы для информирования Заказчика о величине рыночной стоимости для принятия управленческого решения.
Основание для проведения оценки	Договор № 02-11/16 от 09.11.2016, заключенный между ООО «Эккона - Оценка» и ООО «Мастер-Куб» в лице конкурсного управляющего Белова Р.С., действующего на основании Решения АС г. Москвы от 14.09.2016 по делу № А40-208481/15
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
Результаты оценки, полученные применением различных подходов (без учета НДС)	
Результат оценки, полученный при применении **доходного** подхода, руб.	26 974 536
Результат оценки, полученный при применении **сравнительного** подхода, руб.	29 239 459
Результат оценки, полученный при применении **затратного** подхода, руб.	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления	**28 300 000 (Двадцать восемь миллионов триста тысяч) рублей**

Документы, использованные в процессе оценки:	• Свидетельство о государственной регистрации права № 77-АБ № 471734 от 19.03.2004; • Договор субаренды земельного участка № регистрации 77-77-14/006/2005-656 от 01.03.2005; • Выписка из ЕГРПН №77/100/024/2016-1972 от 09.02.2016.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут применяться исключительно в целях установленных заданием на оценку. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (наименование, кадастровый номер, площадь)	
Отдельно стоящее нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018011:1492 общей площадью 231,9 кв.м, находящееся по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517	
Состав объекта оценки	Право собственности на отдельно стоящее нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018011:1492 общей площадью 231,9 кв.м, находящееся по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517.
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	• Свидетельство о государственной регистрации права № 77-АБ № 471734 от 19.03.2004; • Договор субаренды земельного участка № регистрации 77-77-14/006/2005-656 от 01.03.2005; • Выписка из ЕГРПН №77/100/024/2016-1972 от 09.02.2016.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на здание. Ограничение прав – № 77-77/002-77/002/060/2015-986/1 от 20.11.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/005/2016-964/1 от 31.03.2016 (Арест)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для информирования Заказчика о величине рыночной стоимости для принятия управленческого решения.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	18 ноября 2016 года
Срок и порядок предоставления материалов и информации для проведения оценки	В течении двух дней с даты подписания договора на проведение оценки и задания на оценку
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся. Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Итоговую величину стоимости объекта оценки представить без выделения величины стоимости прав аренды земельного участка, на котором расположен объект оценки, и без учета НДС.
Требования к Отчету	Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта(-ов) оценки в одном экземпляре (далее - отчет). Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.
Особенности проведения осмотра объекта	Осмотр проводится 18 авуста 2016 в присутствии представителя Заказчика.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мастер-Куб" в лице конкурсного управляющего Белова Р.С., действующего на основании Решения АС г. Москвы от 14.09.2016 по делу № А40-208481/15
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН	1037714031299
Дата присвоения	16.04.2003
Юридический адрес	125040, г. Москва, ул. 5-я Ямского поля, д. 23-25, стр.2

ОЦЕНЩИКИ	
ФИО	Кивисепп Борис Владимирович
Адрес местонахождения	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1
Сведения о трудовом договоре	Избран на должность Генерального директора на основании Решения общего собрания участников ООО «Эккона-Оценка» (протокол № 10 от 25 июня 2003 года); трудовой договор с Исполнителем № 1 от 01 января 2004 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017 г. Москва, ул. Малая Ордынка дом 13, стр. 3); включен в реестр оценщиков 04.02.2008 г. за № 00368
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595659 дата выдачи 30 марта 2005г, срок обучения: февраль 2004 - март 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Кивисеппа Бориса Владимировича застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00114/6 дата выдачи 10 октября 2016 года, срок действия полиса с 11 октября 2016 по 10 октября 2017 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
ФИО	Нестеров Алексей Владимирович
Адрес местонахождения	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» б/н от 06 сентября 2010 года.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», 119017 г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3. Включен 17.01.2008 г. в реестр оценщиков за № 00316
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595642 25.04.2005 г.; срок обучения: 12 февраля 2004 – 25 апреля 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Нестерова Алексея Владимировича гражданской ответственности застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис No 7811R/776/00010/5 на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 01 февраля 2015 г. по 31 января 2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005г.

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037821050222
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 года
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00113/6 дата выдачи 10 октября 2016 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Адрес местонахождения	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1

3.1. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
- Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.
- Оценщики несут ответственность за достоверность информации, используемой в Отчете, полученной из собственных источников и/или третьих лиц, в случае невозможности установления достоверности используемой информации с указанием соответствующей ссылки на источник данной информации, данное обстоятельство прямо указано в тексте отчета.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях устранения «наращения» ошибки итогового результата.
- Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:

- Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком.
- Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.
- Оценка проводится в предположении: иных обременений права на объект оценки, кроме указанных в данном разделе на дату оценки нет, на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Сведения об имеющихся обременениях приняты по данным информационной системы https://rosreestr.ru. Оценка рыночной стоимости проводилась без учета обременений.
- Расчеты, проведенные в рамках доходного и сравнительного подходов, выполнены с помощью электронных расчетных таблиц EXCEL. В силу вышеуказанного не все значащие цифры промежуточных расчетов отображены в тексте отчета, и поэтому итоговые расчетные значения в тексте отчета могут незначительно отличаться от расчетов, полученных при помощи использования иных уточненных математических схем.
- Согласно пункту 5 ФСО №7 осмотр Объекта оценки проводится «в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Рыночная стоимость Объекта оценки определена по состоянию и в ценах на дату осмотра – 18.08.2016, согласно Заданию на оценку. Предполагается, что техническое состояние здания не поменялся с момента осмотра до даты оценки.
- Сведения о технических параметрах здания и инженерных коммуникациях приняты по данным Заказчика и сведениям, содержащимся в Кадастровом паспорте.
- Рыночная стоимость объекта оценки (отдельно стоящего нежилого здания) рассчитана с учетом стоимости прав аренды земельного участка, на котором оно расположено, без ее выделения в итоговой величине согласно Заданию на оценку.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2) Федеральными стандартами оценки:
   - Федеральным стандартом оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
   - Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
   - Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
   - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
3) Стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» при осуществлении оценочной деятельности:
   - Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;
   - СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 "Основные правила деятельности членов СРО НКСО" (КОДЕКС ЭТИКИ);
   - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки";
   - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости";
   - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке";
   - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости";

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом Ассоциации СРО «НКСО».

5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

Основание для проведения оценки - основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Стандарты оценочной деятельности Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

– Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

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

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость - под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях,

[1] Понятие рыночной и кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 3. «Понятие оценочной деятельности»

предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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.

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Содержание права собственности:[2]

- 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, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Определение понятия «недвижимость»:[3]

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

Государственная регистрация недвижимости[4]

- Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Балансовая стоимость - стоимость актива по данным бухгалтерских книг организации. Обычно это первоначальная стоимость приобретения актива за вычетом суммы, списанной на амортизацию.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.
[3] Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 130, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.
[4] Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 131, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

5.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.

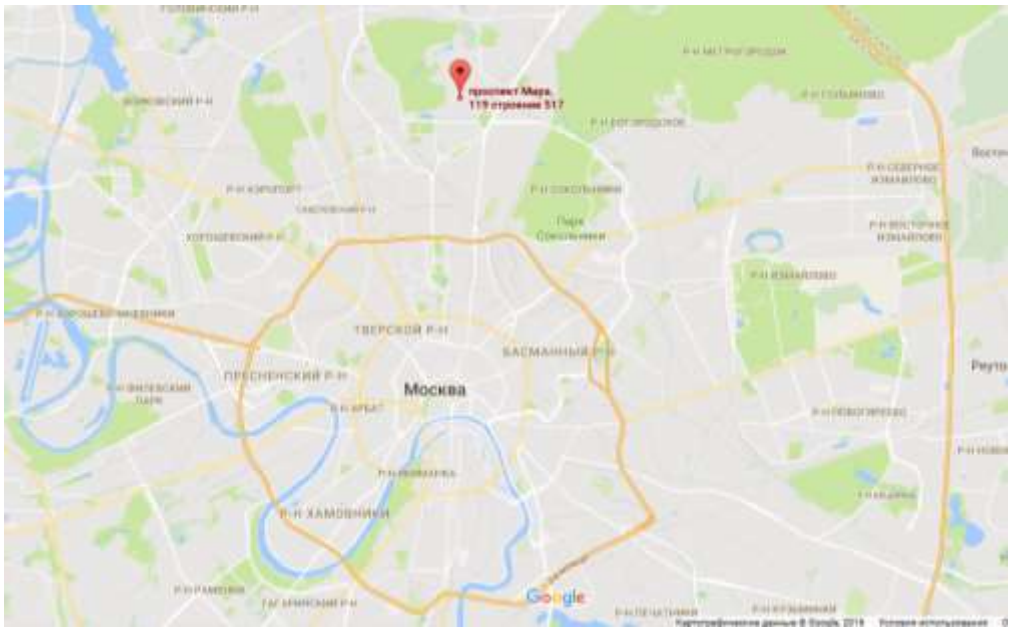
Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости прав собственности на объект оценки, отдельно стоящее нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018011:1492 общей площадью 231,9 кв.м, находящееся по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Идентификация объекта оценки

Согласно Заданию на оценку (Приложение к договору на оценку № 02-11/16 от 09.11.2016) объектом оценки является отдельно стоящее нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018011:1492 общей площадью 231,9 кв.м, находящееся по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517.

Местоположение объекта



Источник: https://www.google.ru/maps

Объект оценки – отдельно стоящее нежилое здание торгового назначения. Здание расположено на одной из аллей на территории ВДНХ в городе Москве.

Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом ограничена. Подъезд к Объекту оценки осуществляется по асфальтовой дороге.

Проходимость вблизи объекта высокая. Доступность общественным транспортом - отличная. Парковка стихийная, свободная. Расстояние до ближайшей станции метро «ВДНХ» около 5-10 минут пешком (не более 1000 м).

Социальная и коммерческая инфраструктуры района достаточно развиты. Ближайшее окружение Объекта оценки: территория коммерческой застройки с включением объектов общественно-делового назначения и объектов социальной инфраструктуры.

Общая характеристика местоположения: высокая коммерческая привлекательность.

Экологическое состояние в районе хорошее и соответствует средне городскому уровню.

Выставка достижений народного хозяйства — крупнейший экспозиционный, музейный и рекреационный комплекс в мире, одно из самых популярных общественных пространств столицы России.

По инициативе мэра Москвы Сергея Собянина и по результатам электронного голосования жителей города комплексу вернули его легендарное историческое название — «Выставка достижений народного хозяйства». ВДНХ отныне объединена с парком «Останкино», их общая площадь составляет более 317 га (235,5 га - площадь ВДНХ и 81,5 га - площадь "Останкино"). На территории ВДНХ расположено множество шедевров архитектуры, больших и малых парковых сооружений, включая уникальные фонтаны. 45 объектов Выставки признаны памятниками культурного наследия федерального значения.

На ВДНХ ежегодно проводится более 100 международных деловых выставок и конгрессов, проходят десятки фестивалей и праздников, создаются все новые экспозиции. А с возрождением Зеленого театра, открытого 1 августа 2014 года, Выставка приобрела еще и статус популярной летней концертной площадки, на которой выступают лучшие музыканты и исполнители российского и мирового масштаба.

Характеристики здания	
Адрес	г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание
Кадастровый номер	77:02:0018011:1492
Площадь объекта оценки, кв.м.	231,9
Площадь застройки, кв.м	478
Вид зарегистрированного права	Собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Мастер-Куб" (ОГРН 1037714031299, ИНН 7714309012, адрес: 125040, г.Москва, ул. 5-я Ямского поля,23-25, стр.2)
Документы, подтверждающие регистрацию прав	Свидетельство о государственной регистрации права № 77-АБ № 471734 от 19.03.2004
Сведения об обременениях	№ 77-77/002-77/002/060/2015-986/1 от 20.11.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/005/2016-964/1 от 31.03.2016 (Арест)
Этажность	1
Инженерные коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение. От городской сети
Прочие системы	Охранная, пожарная сигнализации, вентиляция
Наличие парковки	Есть
Текущее использование	Торговое
Состояние помещений	Удовлетворительное[5]. Выполнен стандартный ремонт.

[5] В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. №1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

Евростандарт - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в

Состояние здания	Удовлетворительное[6]. Требуется косметический ремонт
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Год постройки	1956
Износ и устаревания	Данных нет

Данные об износе здания отсутствуют. По результатам визуального осмотра текущее состояние здания может быть классифицировано как «удовлетворительное», требуется косметический ремонт.

В целом Объект оценки находится в пригодном к использованию состоянии. Учитывая качество и состояние выполненной отделки было принято решение определить состояние внутренней отделки оцениваемого помещения как «удовлетворительное».

Земельный участок под застройкой зданием общей площадью 478 кв.м находится в субаренде ООО «Мастер-Куб» и является частью земельного участка с кадастровым номером 77:02:18011:030 общей площадью 2366103 кв.м, арендуемого ОАО «ГАО ВВЦ» по договору с Москомземом.

Участок предоставлен ООО «Мастер-Куб» для использования и эксплуатации здания в целях обеспечения выставочной деятельности. Размер ежегодной арендной платы на дату подписания договора субаренды (01.03.2005) составлял 72 703,11 руб. без учета НДС. Данные об актуальном размере арендной платы не предоставлены.

Источники, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права № 77-АБ № 471734 от 19.03.2004;
- Договор субаренды земельного участка № регистрации 77-77-14/006/2005-656 от 01.03.2005;
- Выписка из ЕГРПН №77/100/024/2016-1972 от 09.02.2016.

Расхождений в правоустанавливающих и технических документах не выявлено.

Полученные от Заказчика документы, по мнению Оценщиков, позволяют в полном объеме установить количественные и качественные характеристики объекта оценки и могут быть использованы в дальнейших расчетах.

По мнению Оценщиков, предоставленные документы в полном объеме характеризуют количественные и качественные параметры объекта оценки. Копии документов помещены в приложении к отчету.

швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Требуется ремонт (неудовлетворительное) - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта: отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки и т.д.

[6] Оценщики используют следующую градацию состояния зданий (основанную на Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404):

«Отличное»– здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Фасад здания выполнен из высококачественных строительных материалов. Не имеет заметных дефектов и не требует ремонта.

«Нормальное»– здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 0 до 20%).Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Отделка фасада здания имеет небольшие дефекты, которые не влияют в целом на привлекательность облика здания и могут быть устранены с помощью небольшой косметической реставрации.

«Удовлетворительное»– здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 21 до 50%). Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Отделка фасада здания имеет дефекты, влияющие на привлекательность облика здания.

Фотографии объекта оценки

Ближайшее окружение

Общий вид здания

Общий вид здания

Общий вид здания

Вход в здание

Общий вид изнутри

Общий вид изнутри

6.2 Анализ среды местоположения[7]

Согласно административному делению объект оценки расположен в северо-восточном административном округе города Москвы, в Останкинском районе.

Останкинский район города Москвы один из самых больших по площади районов в округе (12,2 % от территории округа), имеющий один из самых низких в округе показателей плотности населения – 49 чел./га.

Более половины территории района занимают земли историко-культурного, природно-заповедного назначения, объекты общегородского и федерального значения: Телевизионный технический центр «Останкино» и Останкинская телебашня, Всероссийский выставочный центр, Главный ботанический сад им. Н. В. Цицина Российской академии наук, дворцовый парковый ансамбль «Останкино» и др.

На территории района, согласно последней переписи населения, проживает 60,9 тыс. человек, что составляет 4,4 % от всего населения округа. Обеспеченность жилой площадью на одного человека составляет 18,6 кв.м., что является выше, чем в среднем по округу.

Промышленность. В районе сосредоточен производственный и научный потенциал. Промышленность представлена 12 предприятиями. Наиболее развитые области: пищевая приборостроительная, стройматериалов, полиграфическая, транспортная и др.

Среди крупнейших предприятий района такие, как ОАО «Звездный», ОАО «Калибр», ОАО «Калибровкий завод», ГУП Гознака, ОАО «Московская типография № 2», 6-й Троллейбусный парк.

В районе расположено семь крупных проектных и научно-исследовательских институтов, научно-производственных объединений, в том числе ОАО «НИИ Теплоприбор», ОАО НИИ «Кулон», ОАО «Гипромез», ОАО «Проектмашприбор».

Промышленные предприятия и научные организации расположены как на селитебной (обособленной) территории, так и на промышленной территории № 14 «Калибр».

Потребительский рынок и услуги. На территории района работает более 330 предприятий торговли всех видов собственности, в числе которых популярные ритейловые сети «Пятерочка», «Магнолия», и др., три торговых центра. Организована работа ярмарки «выходного дня». Городские рынки на территории отсутствуют.

Бытовое обслуживание населения осуществляет 81 предприятие службы быта, 79 предприятий общественного питания.

Здравоохранение и образование. В районе находятся два взрослых амбулаторно-поликлинических учреждения на 1 500 посещений в смену, 10 школ на 5540 мест, 10 детских дошкольных учреждений на 1 488 мест, три учреждения среднего профессионального образования на 1 507 мест.

Культура и спорт. В районе расположено пять учреждений культуры, из них две библиотеки, детская школа искусств им. А.С.Даргомыжского, кинотеатр «Космос» и Дом детского творчества. Количество спортивных сооружений – 21, в том числе 17 спортивных площадок во дворах и 4 спортивных зала.

На территории района находятся:

памятники архитектуры федерального значения — Усадьба «Останкино», Храм Живоначальной Троицы в Останкине;

памятники и скульптурные композиции — «Рабочий и колхозница», обелиск «Покорителям космоса», памятник К. Э. Циолковскому, памятник С. П. Королеву, Аллея героев космоса;

музеи — Московский музей-усадьба «Останкино», Дом-музей академика С. П. Королёва, Мемориальный музей космонавтики.

[7] По данным http://ostankino.mos.ru/our_area/figures_and_facts/

<u>Выводы по разделу и позиционирование объекта:</u>

- Объект оценки представляет собой отдельно стоящее нежилое здание торгового назначения общей площадью 231,9 кв.м;
- Здание расположено на одной из аллей на территории ВДНХ в месте с коммерческой привлекательностью выше средней;
- ближайшее окружение Объекта оценки: территория коммерческой застройки с включением объектов общественно-делового назначения и объектов социальной инфраструктуры;
- состояние внутренней отделки Объекта оценки и состояние здания «удовлетворительное»;
- доступность Объекта оценки общественным транспортом «отличная»;
- условия парковки – нормальные, парковка выделена;
- на дату осмотра Объект оценки используется как торговое здание.

Оценщики пришли к выводу: объект оценки можно позиционировать в сегмент коммерческой недвижимости торгового назначения.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

7.1. Социально-экономическая ситуация и тенденции её развития

Обязательным условием оценки объекта недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как его состояние оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и возможную цену реализации объекта в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке методами ***доходного подхода.*** Учет особенностей рынка недвижимости позволяет более аргументировано скорректировать ретроспективные данные для оценки методами ***сравнительного подхода***. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности объекта требует обязательного учета текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости;
- изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

7.2 Анализ макроэкономической ситуации в РФ в сентябре 2016 года

После последовательного трехмесячного замедления экономического спада, годовые темпы снижения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в июле вновь ускорились. ВВП в июле оказался ниже прошлогоднего на 0,7 %, после -0,6 % в мае и - 0,5 в июне. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,9 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, после роста на 0,3 %, м/м в июне вновь вышел в область отрицательных значений и составил -0,5 %, м/м. Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м). Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м.

Предварительные итоги социально-экономического развития России за июль текущего года свидетельствуют о небольшом замедлении в экономике. По оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в мае-июне сезонно сглаженный показатель ВВП снизился в июле на 0,1 %, м/м, что в большей степени связано с отрицательной динамикой обрабатывающих производств и оптовой торговли.

Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июле 2016 г. составил 0,7 %, м/м. Общий объем произведённой продукции в хозяйствах всех категорий в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2059,7 млрд. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства в январе-июле 2016 года, по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, составил 103,2 процента. В субъектах Российской Федерации продолжается уборочная компания. По данным Минсельхоза России, по состоянию на 8 августа 2016 года, зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 17,7 млн. га (в 2015 году – 15,6 млн. га), что составляет 37,4% посевной площади. Намолочено 62,5 млн. тонн зерна (в 2015 году – 48,4 млн. тонн) при урожайности 35,4 центнера с гектара (в 2015 году – 31,0 центнера с гектара). Пшеницы озимой и яровой намолочено 45,7 млн. тонн (в 2015 году –38,1 млн. тонн), ячменя озимого и ярового – 9,2 млн. тонн (в 2015 году – 7,1 млн. тонн), рапса озимого – 142,6 тыс. тонн (в 2015 году – 181,6 тыс. тонн). Сельхоз товаропроизводители Орловской области и Краснодарского края приступили к уборке сахарной свеклы. На отчетную дату сахарная свекла выкопана на площади 11,6 тысяч гектаров или на 1% посевной площади, накопано 525,9 тыс. тонн. Картофель в сельскохозяйственных предприятиях и крестьянских (фермерских) хозяйствах выкопан с площади 18,0 тысяч гектаров (5,3% посевной площади), накопано 449,2 тыс. тонн (в 2015 г. – 389,1 тыс.тонн) при урожайности 250,1 центнера с гектара (в 2015 году – 176,7 центнера с гектара). Овощи в указанных категориях хозяйств убраны с площади 40,6 тыс. гектаров (22,4% посевной площади), собрано 570,0 тыс. тонн (в 2015 году – 693,3 тыс.тонн) при урожайности 140,3 центнера с гектара (в 2015 году – 139,4 центнера с гектара).

В июле безработица продолжила сезонное снижение до 5,3 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне июня – 5,6 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в июне сезонно очищенное снижение составило 0,1 процента). Положительные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) не получили продолжения: после роста на 0,4 % м/м в июне, в июле доходы сократились на 0,6 % м/м, продолжив нисходящий тренд.

Несмотря на усугубление негативных тенденций в доходах населения, положительным моментом стала динамика оборота розничной торговли: зафиксированное в июле снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора оказалось минимальным с начала 2015 года и составило 0,1 % м/м. Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в июле вернулась в область положительных значений: рост на 0,3 % к предыдущему месяцу.

Экспорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2015 г.). Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июню 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 48,0 процента.

По данным Росстата, инфляция в июле составила 0,5%, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 7,2%.

Главным фактором повышения инфляции в июле стала очередная индексация тарифов на коммунальные услуги, что внесло в инфляцию 0,37 п.п. (годом ранее – 0,59 п.п. в связи с более высоким уровнем индексации тарифов).

Базовая инфляция, не учитывающая влияние сезонных и административных факторов, снижается третий месяц подряд - в июле до 0,3% с 0,5% в мае. Сдерживающее влияние на динамику потребительских цен по- прежнему оказывает укрепление рубля с марта и низкий потребительский спрос. В августе по состоянию на 15 число зафиксирована дефляция – (-0,1 %), в основном за счет значительного сезонного снижения цен на плодоовощную продукцию (за период с 26 июля по 15 августа – на 9,6 %). На остальные продовольственные товары еженедельный прирост цен также несколько замедлился относительно июля на фоне ожидания высокого урожая в текущем году.

В июле ежемесячные темпы роста потребительских цен замедлились практически во всех сегментах потребительского рынка.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	июль	янв.-июль	июнь	июль	июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1]	янв.-июль
ВВП[1]	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства [3]	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4]	95,9[5]	96,3[5]	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	95,0	91,1[5]	101,1	100,6[6]	-0,2	100,0[6]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33901	33234	38447	36525[6]		35824[6]
Уровень безработицы	5,3		5,4	5,3[4]	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9[5]	98,5[5]	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

* 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) Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года. 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". 4) Предварительные данные. 5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учѐта сведений по Республике Крым и г. Севастополю. 6) Оценка.

В июле укрепление номинального эффективного курса рубля составило 2,5%, а в целом за январь-июль 2016 года (из расчета июль 2016 года к декабрю 2015 года) – 8,2%. Реальный эффективный курс за июль укрепился на 3%, в целом за первые семь месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 10,9 процента.

За июль текущего года объем валовых международных резервов возрос на 1,156 млрд. долл. против 5,04 млрд. долл. месяцем ранее (в июле 2015 года наблюдалось уменьшение на 3,945 млрд. долл. США).

Обзор подготовлен с использованием материалов размещенных на сайте МЭРТ РФ (Министерство экономического развития РФ) www.economy.gov.ru и сайте Центрального банка РФ http://www.cbr.ru/dkp/inf_com/INF_2016-01.pdf

7.3 Анализ социально-экономической ситуации в Москве в 2016 года[8]

Демографическая ситуация

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г. составила 12330,1 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-сентябре 2016 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-сентябре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 3,6% и составило 109,4 тыс. человек, число умерших возросло на 0,4% и составило 91,0 тыс. человек.

За январь-сентябрь 2016 г. браков зарегистрировано 68409, или на 10,6% меньше, чем за январь-сентябрь 2015 г., разводов зарегистрировано 31958 - больше на 0,5%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-августе 2016 г. в Москву прибыло 153,6 тыс. человек, выбыло - 137,2 тыс. человек, миграционный прирост составил 16,4 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 октября 2016 г. насчитывалось 1301 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 257 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном, они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (35,6% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (29,5%), транспорт и связь (10,7%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (8,9%), обрабатывающие производства (5,1 %).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2016 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (44,7%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (21,2%), строительства (9,3%), обрабатывающих производств (6,6%).

Из общего числа предприятий 91,5% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,3% - в федеральной собственности, 0,3% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 4,0% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 2,0% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы крупных и средних предприятий и организаций

(в ценах соответствующих периодов)

За январь-август 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних предприятий и организаций (без банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2077,6 млрд. рублей прибыли (за январь-август 2015 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1847,5 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 12,5%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-август 2016 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 156,7 млрд. рублей прибыли (94,4% к январю-августу 2015 г.), в строительстве - 30,2 млрд. рублей прибыли (449,8%), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 603,9 млрд. рублей прибыли (64%), на предприятиях транспорта и связи - 379,7 млрд. рублей прибыли (162,2% к январю-августу 2015 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-август 2016 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. уменьшилась на 2,7 процентных пункта и

[8] Источники информации: http://depr.mos.ru/, investmoscow.ru/investment/аналитика/prognoz-socialno-jekonomicheskogo-razvitija-goroda-moskvy-na-2015-2017-gody/

составила 27,1%. Сумма убытка на 1 сентября 2016 г. составила 285,3 млрд. рублей, на 1 сентября 2015 г. убыток составлял 416,4 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 58,1 млрд. рублей (на 1 сентября 2015 г. - 59,9 млрд. рублей), в строительстве - 18,9 млрд. рублей (на 1 сентября 2015 г. - 26,2 млрд. рублей), в торговле - 68,7 млрд. рублей (на 1 сентября 2015 г. - 103,3 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи - 24,4 млрд. рублей (на 1 сентября 2015 г. - 62,8 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность крупных и средних предприятий и организаций на 1 сентября 2016 г. составила 15494,7 млрд. рублей, из которых 6,4% или 994,2 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 сентября 2015 г. кредиторская задолженность составляла 13632,3 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1162,2 млрд. рублей (8,5%). На 1 сентября 2016 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 10,9% (на 1 сентября 2015 г. - 16,3%), в строительстве - 1,0% (на 1 сентября 2015 г. - 0,6%), в торговле - 6,8% (на 1 сентября 2015 г. - 11,9%), на транспорте и в связи - 1,9% (на 1 июня 2015 г. - 1,4%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2016 г. сложилась в сумме 14675,4 млрд. рублей, из нее 5,3% или 784,1 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 сентября 2015 г. дебиторская задолженность составляла 14174,2 млрд. рублей, в том числе просроченная - 925,1 млрд. рублей (6,5%). На 1 сентября 2016 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,3% (на 1 сентября 2015 г. - 3,3%), в строительстве - 1,6% (на 1 сентября 2015 г. - 1,4%), в торговле - 8,0% (на 1 сентября 2015 г. - 9,3%), на транспорте и в связи - 4,3% (на 1 сентября 2015 г. - 8,6%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 сентября 2016 г. составила 19408,2 млрд. рублей, что на 1,6% больше задолженности на 1 сентября 2015 года.

Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2016 г. по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. составил 101,8%, в том числе по обрабатывающим производствам - 101,1%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 105,0%.

Рост производства достигнут на предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования в 3,2 раза, по производству машин и оборудования - на 20,0%, по производству кожи, изделий из кожи и производству обуви - на 11,0%, по производству транспортных средств и оборудования - на 8,9%, текстильного и швейного производства - на 6,6%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (на 33,8%),а целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (на 24,6%), прочие производства (на 22,8%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (на 13,3%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 8,0%), химическое производство (на 6,8%), обработка древесины и производству изделий из дерева (на 6,5%), производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 3,4%), производство кокса и нефтепродуктов (на 3,3%).

В январе-сентябре 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, было увеличено производство мясных (мясосодержащих) консервов, хлеба и хлебобулочных изделий, макаронных изделий, сыра и творога, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смесей из них, водки, столовых вин, мороженого и замороженных десертов, безалкогольных напитков.

За этот же период произошло снижение объемов производства мяса и субпродуктов, колбасных изделий, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, рыбы и рыбных продуктов переработанных и консервированных, плодоовощных консервов, цельномолочной продукции, сливочного масла, кондитерских изделий, коньяка, игристых и шампанских вин, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) чая, майонезов, минеральной воды, пива.

Московские предприятия в январе-сентябре 2016 г. по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. увеличили выпуск обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, диванов-кроватей, счетчиков производства и потребления электроэнергии, счетчиков производства и потребления жидкостей,

оборудования для кондиционирования воздуха (кондиционеров), светильников и устройств осветительных, часов всех видов, легковых автомобилей.

Было снижено производство столов (кухонных, для столовой и гостиной), кресел, шкафов (кухонных, для спальни, столовой и гостиной), диванов, кушеток, соф, деревянных кроватей, ювелирных изделий.

Предприятиями текстильного и швейного производства за январь-сентябрь 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск трикотажных изделий, плащей, ветровок, штормовок и аналогичных изделий, брюк, бриджей, шортов, рубашек мужских или для мальчиков, пальто, полупальто, головных уборов, обуви. Снижено производство готовых хлопчатобумажных тканей, постельного белья, теплых курток, юбок и юбок-брюк женских или для девочек, трикотажных чулочно-носочных изделий, платьев, сарафанов женских или для девочек, костюмов.

Предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды в январе-сентябре 2016 г. выработано 34,8 млрд. кВт.ч электроэнергии (107,7% к январю-сентябрю 2015 г.), 40,2 млн. Гкал теплоэнергии (95,0%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2016 г. составил 482,6 млрд. рублей, или 106,4 % к уровню января-сентября 2015 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1763,5 тыс. кв. метров, что на 26,6 % меньше, чем в январе-сентябре 2015 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2016 г. введены в эксплуатацию: дошкольные образовательные организации на 2960 мест, общеобразовательные организации на 5700 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 360 посещений в смену.

Транспорт

Автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности в январе-сентябре 2016 г. перевезено 17,5 млн.тонн грузов, что на 7,0% меньше, чем в январе-сентябре 2015 г.; грузооборот составил 4,0 млрд.тонно-километров и по сравнению с уровнем января-сентября 2015 г. увеличился на 3,3%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, крупных и средних организаций за январь-сентябрь 2016 г. перевезено 891,7 млн. человек, что составило 100,6% к январю-сентябрю 2015 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2016 г. составил 2984,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 11,2% меньше, чем за январь-сентябрь 2015 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 87,8% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 12,2% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-сентябре 2015 г. - 84,6% и 15,4% соответственно). Торгующие организации за январь-сентябрь 2016 г. по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. снизили оборот розничной торговли на 7,7%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 30,1%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 54,3% общего объема, на непродовольственные товары - 45,7%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 8,7%, непродовольственных товаров - на 13,9%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 октября 2016 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2015 г. на 6,8% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2016 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 12,3% и составил 120,3 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-сентябрь 2016 г. оказано на 1131,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-сентября 2015 г. на 4,7%. Услуг бытового характера оказано на 44,0 млрд. рублей, или 94,0% к январю-сентябрю 2015 года.

Цены и тарифы

В январе-сентябре 2016 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: сентябрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 105,0%.

Продукты питания в сентябре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. подорожали на 3,1%.

Среди наблюдаемых видов продуктов питания наиболее значительное подорожание зафиксировано на крупу гречневую-ядрицу - на 27,6%. На 8,3-11,0% стали дороже безалкогольные напитки, подсолнечное и оливковое масло, фруктовые соки, шоколад, мороженое, кофе и чай. Цены на макаронные изделия, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, сыры, сахар выросли на 5,3-6,0%.

В сентябре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. отмечено снижение цен на все наблюдаемые виды овощей в среднем на 26,1%. На 17,5% подешевели апельсины, на 7,6% - бананы, на 3,9% - яйца куриные, на 1,5% - свинина.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце сентября 2016 г. составила 4409,9 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2015 г. на 4,1%.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 5,3%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-сентябре 2016 г. вырос на 5,3%.

Среди наблюдаемых групп непродовольственных товаров наибольший рост цен отмечался на табачные изделия (на 13,9%), школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары (на 12,4%). На 7,8-9,2% подорожали легковые автомобили, металлическая посуда и металлические предметы домашнего обихода, товары для физической культуры и спорта, инструменты, парфюмерно-косметические товары.

Цены на бензин автомобильный в сентябре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. выросли на 2,6%.

В сентябре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 6,6%.

Среди услуг пассажирского транспорта на 12,1% выросла стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте, на 7,6% - в метро, на 7,9% - в пригородном поезде. На 19,9% подорожал проезд в поездах дальнего следования, на 9,9% - полет в салоне экономического класса самолета.

Тарифы на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, повысились в среднем на 8,1%. На 4,0-4,4% стали дороже ветеринарные услуги, услуги физической культуры и спорта, экскурсионные услуги.

В сентябре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в г. Москве, по данным выборочного обследования, на первичном рынке выросла в среднем на 3,5%, на вторичном рынке - на 1,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2016 г. (в % к декабрю 2015 г.) составил 103,6% против 117,4% в сентябре 2015 года.

Наибольший рост цен отмечался в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности - на 13,3%, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов - на 12,2%, в производстве машин и оборудования - на 7,5%, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви - на 6,8%. В текстильном и швейном производстве цены выросли на 3,6%, в производстве кокса и нефтепродуктов - на 3,3%, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования - на 2,7%, в химическом производстве - на 2,3%. Незначительное снижение цен наблюдалось в производстве транспортных средств и оборудования - на 0,1%.

При общем снижении цен в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака на 0,4%, в производстве табачных изделий цены выросли в 1,5 раза, в мукомольно-крупяной промышленности - на 12,3%, в производстве виноградного вина - на 19,7%. Снижение цен наблюдалось в производстве пряностей и приправ на 10,4%, какао и шоколада - на 10,7%, мяса и мясопродуктов - на 4,3%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысился на 1,7%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 1,5%, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 1,2%, на прочую продукцию (затраты и услуги) инвестиционного назначения - на 4,8%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции выросли на 3,9%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в сентябре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. повысился на 11,4%, в том числе на трубопроводном транспорте - на 19,1%, на воздушном транспорте - на 13,8%, на железнодорожном транспорте - на 8,6%, на автомобильном транспорте - на 0,3%. При этом, значительно (на 12,0%) снизились тарифы на транспортировку грузов внутриводным транспортом.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, в сентябре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. составил 84,1%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в сентябре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. выросли на 22,3%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 9,2%.

Денежные доходы населения

В январе-сентябре 2016 г. по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 7,2%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2016 г. уменьшились на 0,5% и составили 55,5 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-сентябрь 2016 г., по предварительным данным, уменьшились на 7,3% по сравнению с январем-сентябрем 2015 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-августе 2016 г. составила 84462 рубля и выросла по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 10,8%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 421821 рубль, добычу сырой нефти и природного газа - 303357 рублей, производство аппаратуры для приема, записи и воспроизведения звука и изображения - 174341 рубль, рекламную деятельность - 166477 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 154331 рубль, производство табачных изделий - 148245 рублей, финансовую деятельность - 140201 рубль, оптовую торговлю - 126198 рублей, производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 95850 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях обрабатывающих производств - 78625 рублей, из них на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева заработная плата составила 48310 рублей, текстильного и швейного производства - 45482 рубля, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви - 37624 рубля. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 67319 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 62662 рубля, ведущих образовательную деятельность - 62038 рублей, гостиниц и ресторанов - 43846 рублей.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-августе 2016 г. составила 7216 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7087 тыс. человек или 98,2% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в августе 2016 г. было занято: в организациях осуществляющих операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг - 20%, в оптовой и розничной торговле - 14%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых организациях, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, на предприятиях транспорта и связи - по 9%, в обрабатывающих производствах - 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

Наиболее заметное увеличение численности работников в августе 2016 г. по сравнению с августом 2015 г. наблюдалось в организациях, осуществляющих операции с недвижимым имуществом - на 56,9 тыс. человек, финансовую деятельность - на 15,8 тыс., строительство - на 11,2 тыс., оптовую торговлю - на 14,7 тыс. человек.

В ряде видов деятельности наблюдалось уменьшение численности работающих. По сравнению с августом 2015 г. численность работников в организациях образования уменьшилась на 11,1 тыс. человек, науки - на 11,0 тыс. человек.

На конец сентября 2016 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 52,1 тыс. человек, из них 38,6 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с сентябрем 2015 г. увеличилась на 0,5 тыс. человек, или на 1,0%, по сравнению с августом 2016 г. их численность уменьшилась на 1,1 тыс. человек, или на 2,2%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. возросла на 2,5 тыс. человек, или на 7,1%. По сравнению с августом 2016 г. их численность уменьшилась на 1,6 тыс. человек, или на 4,0%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в августе 2016 г. составил 0,6%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,7%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец сентября 2016 г. составила 114,2 тыс. человек, из них 61,2 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 46 человек, что на 3,8% больше, чем в сентябре 2015 года.

Правонарушения

Правоохранительными органами в январе-сентябре 2016 г. зарегистрировано 134,3 тыс. преступлений, что на 7,1% меньше, чем в январе-сентябре 2015 года. В расчете на 100 тыс. населения число зарегистрированных преступлений составило 1089 (в январе-сентябре 2015 г. - 1186 преступлений). Из общего числа зарегистрированных преступлений 33,2 тыс. - тяжкие и особо тяжкие. Их число по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. уменьшилось на 20,6%. В январе-сентябре 2016 г. зарегистрировано 8 фактов бандитизма и 28 похищений людей (в январе-сентябре 2015 г. 9 и 38 соответственно).

Число случаев изнасилований и покушений на изнасилование уменьшилось на 33% (зарегистрировано 120 случаев), убийств и покушений на убийство - на 2,2% (267 случаев), умышленного причинения тяжкого вреда здоровью - на 1,3% (760 случаев).

Уменьшилось число случаев разбоя - на 26,7%, грабежа - на 19,2% краж - на 7,4%, хулиганства - на 2%.

Значительно увеличилось число случаев мошенничества (на 12,4%) и фактов вымогательства (на 46,1%).

Число преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков, уменьшилось на 22,4%. С незаконным оборотом оружия было связано 615 преступлений (в январе-сентябре 2015 г. - 614).

Раскрываемость преступлений в январе-сентябре 2016 г. составила 29,6% против 29,3% в январе-сентябре 2015 г., в том числе тяжких и особо тяжких преступлений - 39% против 35,8%. Выявлено 29,8 тыс. лиц, совершивших преступления, из них 68,3% - не имели постоянного источника доходов, 21,7% - ранее судимые, 16,7% - женщины.

Анализ общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры указывает на нестабильное состояние экономики РФ. Таким образом, можно сказать, что временная неопределенность в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью, процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов не формируют фундаментальные факторы, оказывающие влияние на функционирование рынка недвижимости.

7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.4.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Местоположение, текущее использование и состояние объекта оценки позволяют позиционировать его в сегмент коммерческой недвижимости торгового назначения.

7.4.2 Анализ рынка торговой недвижимости Москвы[9]

Инвестиции

Ситуация на рынке недвижимости по-прежнему является производной макро-экономических процессов в стране. С учетом прогноза МЭР по снижению ВВП еще на 0,8% (или 1,5%, по прогнозу МВФ), реальный сектор экономики не имеет предпосылок для восстановления. Соответственно, его потенциал как потребителя недвижимости (как корпоративной, так и частной) не будет усиливаться. Для того, чтобы сохранить спрос, владельцы коммерческой и жилой недвижимости в течение 2015 г. и первой половины 2016 г. снижали арендные ставки и цены. Эти меры привели к сохранению спроса (и даже к появлению признаков его восстановления по некоторым сегментам, но это не дает повода для выводов о начале роста рынка). Однако реального восстановления еще долгое время не будет. Об отсутствии позитивной повестки говорит и динамика покупательской способности населения, которая особенно важна для такого сегмента, как торговля: мы видим, что оборот розничной торговли продолжает снижение (в 2015 г. падение составило минус 10% по России и минус 17% по Москве (Росстат); за 1 кв. - еще минус 11,5% по Москве (Мосгорстат), что отчасти является следствием падения доходов населения (минус 5%, (Росстат), а отчасти – роста нагрузки по ипотечным кредитам (плюс 14% к прошлому году, 40% в общем портфеле задолженности населения (Cushman&Wakefield): у граждан не остается свободных доходов для удовлетворения потребительского спроса, все средства уходят на обслуживание ипотечных займов. Ипотека просаживает рынок потребительской торговли, но дает бум продажам на рынке жилья.

Суммарные инвестиции в недвижимость за 1 полугодие 2016 г. уже приближаются к показателю всего 2015 г.: сделки 2016 г. прошли на 2,5 млрд долл., в то время как за весь 2015 г. было осуществлено сделок на 2,8 млрд долл. (полугодие к полугодию показывает рост активности на 46%). Почти все сделки 2016 г. – это сделки, приходящиеся на офисный сегмент. Однако надо отметить, что подавляющее число крупных сделок, сформировавших объем 2016 г., это сделки в основном трех типов:

- Как механизм расшивки обязательств (возврат долгов банкам).
- Как часть схемы договоренностей по другим активам (сделки с городом, например).
- Закрытие сделок, согласованных в предыдущие периоды.

Консультанты указывают, что совокупный размер инвестиций в 2016 г. на рынке недвижимости составит 3,5-4 млрд долл. Скорее всего, во втором полугодии мы еще увидим сделки в торговом сегменте, который был не активен в истекшем периоде.

Иностранных инвестиций на рынке почти нет. Много говорилось о китайцах и арабах, но по факту только арабский фонд Mubadala хоть как-то себя проявил, проинвестировав в склады в МО.

Ставки капитализации остаются неизменными (для высококлассных объектов):

- Офисы – около 10%;
- Торговля – около 11%;
- Склады – около 13%.

Характерной чертой времени является усиление диссоциации по размеру сделок: сделки или очень крупные, или очень мелкие. Крупные, в основном, в пользу банков, мелкие – в пользу компаний-конечных пользователей.

Основные тенденции рынка торговых площадей:

Почти полное отсутствие M&A активности.

Продолжающееся падение покупательской способности населения, снижение платежеспособного спроса.

Относительная стабильность ставок после резкого падения в 2015 г., которая может пошатнуться, если все планы по открытию новых ТЦ реализуются и вырастет предложение площадей.

[9] По данным http://www.cre.ru/rus/analytics/3/3/40860/, http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2016

Смещение предпочтений в структуре трат потребителей в сторону товарных групп FMCG и фаст-фуд, просадка почти всех остальных направлений; миграция потребителей в сторону эконом-сегмента.

Значимых сделок купли-продажи в 1 полугодии почти не было. Сделка по продаже Военторга так и не была закрыта, объект остался у г-на Рыболовлева, который снова снизил на него цену.

Как уже было отмечено выше, положение дел на рынке торговли определяется покупательской способностью населения, которая продолжает падать. Несколько цифр (для Москвы, полугодие к аналогичному полугодию, данные Cushman&Wakefield):

Оборот розничной торговли: минус 17%;

Средняя посещаемость ТЦ: минус 2%;

Доля просроченной задолженности домохозяйств выросла с 4,5 до 8,5%, 20% просроченных кредитов не обслуживаются;

Потребительские кредиты замещаются ипотечными.

Вакантность площадей достигает по итогам 1 полугодия 12%. Это больше, чем было, но не значительно (выросла за счет ввода новых объектов). Наметившаяся стабилизация вакантности - признак консенсуса между арендодателями и арендаторами в ценообразовании по договорам аренды. Сохраняется тенденция переезда арендаторов из старых и неэффективных ТЦ в новые и эффективные. Сохраняется огромная разница в заполняемости между праймовыми объектами и объектами некачественными/ только что запущенными: от 2-3% в первом случае до 30-40% - во втором.

За полгода 2016 г. в Москве открылось всего 2 ТЦ больше 50 тыс. кв. м (Ривьера и РигаМолл). Основной объем нового ввода торговых площадей придется на конец года, что увеличит показатели вакантности. Возможно даже, что с учетом планов по вводу торговых площадей этот год будет рекордным по запуску новых торговых проектов. В этом случае мы можем ожидать новую волну роста вакантности площадей и коррекции ставок.

Ставки аренды почти не изменились (приводятся средние значения по Москве):

- Детские товары 6-15 тыс. руб./кв. м в год,
- Одежда-обувь – до 30 тыс. руб./кв. м в год,
- DYI – до 6 тыс. руб./кв. м в год,
- Бытовая техника – 4-12 тыс. руб./кв. м в год,
- Гипермаркет – до 10 тыс. руб./кв. м в год.

Ставки в основном по рынку формируются как фикс плюс % от оборота розничной точки (12-15% для арендатора галереи и 1-3% для якорей).

Надо отметить, что, с учетом падения спроса со стороны населения, есть сегменты торговли, демонстрирующие рост, и есть - падение. К первым относятся: продукты питания, фаст-фуд, здоровье, дети. К падающим сегментам относятся: бытовая техника, туризм, товары для дома, одежда и обувь. Одежда и обувь тем не менее остаются ключевым аттрактором для посещения ТЦ в восприятии населения.

Поскольку кризис продаж отмечают все игроки рынка, каждый пытается найти способ выхода: владельцы недвижимости запускают свои торговые марки (чтобы заполнить пустующие площади), арендаторы тестируют новые форматы магазинов, запускаются новые маркетинговые концепции продвижения. Операторы формата edutainmentпо-прежнему популярны у арендодателей (их доля на рынке уже достигает 10% - Colliers), но по-прежнему они не формируют потока доходов для ТЦ. На российский рынок, пользуясь низкими ставками, выходят международные бренды (около 30), которые рассчитывают на свое долгосрочное присутствие в России; большинство из них не идет в своей экспансии дальше Москвы.

Стрит-ритейл в Москве продолжает снижение по всем показателям: вакантность составляет 13% (JLL), ставка также незначительно снизилась. Самые дорогие улицы: Столешников, Патриаршие пруды, Петровка, Никольская и Кузнецкий мост. Тверская по известным причинам стала лидером падения ставок. Преобладающий формат арендаторов – общепит.

Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве.

В августе на продажу предлагалось 1014 объектов общей площадью 1877 тыс.кв.м и общей стоимостью 5,427 млрд. $, что ниже показателя июля 2016 г. на 27% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 7% и составила 2891 $/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены снизились на 6%, а цена в

рублевом эквиваленте составила 187625 руб/кв.м. За последние 12 месяцев цены и в долларах и в рублях снизились на 14%.

Снижение объема предложения в августе сопровождалось снижением цен. Такая ситуация может быть связано с уменьшением деловой активности в условиях нарастания проблем в макроэкономике и оттоком инвестиций.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 62%. Далее идут помещения свободного назначения (14%), торговые помещения (12%) и производственно-складские помещения (12%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2016 г. по количеству снизился на 27%, а по общей площади – вырос на 38%. Всего экспонировалось 164 объекта общей площадью 220 тыс.кв.м. и общей стоимостью 0,665 млрд.$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 17 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 32%, а по общей площади - на 71%.

Цена за месяц выросла на 23% и составила 12748$/кв.м. Рост цены произошел за счет ухода в августе крупного дорогого торгового объекта на ул.Н.Арбат (8521 кв.м, 8111$/кв.м), при этом по объектам, экспонируемым давно, цены увеличились на 1%.

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 26%, а по общей площади вырос на 51%, составив 147 объектов общей площадью 215 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 28% и составила 2820 $/кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась. Снижение цены было вызвано выходом в августе дешевого торгового объекта на пр-те Андропова (90000 кв.м, 1615 $/кв.м).

Если исходить из изменения цен, спрос на торговые помещения в центре стал выше, чем за его пределами.

Street-retail

В августе экспонировалось 45 объектов общей площадью 14 тыс.кв.м и общей стоимостью 0,81 млрд.$. По сравнению с июлем количество снизилось на 33%, а общая площадь - на 17%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 42%, а по общей площади - на 35% и составил 7 объектов общей площадью 2 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 31% и составила 12 682 $/кв.м. Цены существенно снизились в связи с окончанием экспонирования в июле двух дорогих объектов – на Столешниковом пер. (270 кв.м, 56980 $/кв.м) и на ул.Петровка (400 кв.м, 26903 $/кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 38 объектов общей площадью 12 тыс.кв.м, уменьшившись по сравнению с июлем на 31% по количеству и на 14% по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра снизилась на 10% и составила 4589$/кв.м. Снижение цены было обусловлено уходом в июле дорогого объекта на Кутузовском пр-те (762 кв.м, 14132 $/кв.м).

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве.

В августе 2016 г. в аренду предлагался 2031 объект коммерческой недвижимости общей площадью 1228 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству снизился на 23%, а по общей площади - на 24%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 3% и составила 268$/кв.м/год. Курс доллара вырос на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки снизились на 2%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 393 руб./кв.м/год. За год, с августа 2015 года долларовые ставки снизились на 25%, а рублевые – на 26%.

К снижению арендных ставок как в долларовом, так и в рублевом эквиваленте продолжают приводить проблемы в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские (35%) и торговые помещения (12%).

Торговая недвижимость

В августе 2016 г. на рынке экспонировалось 412 объектов общей площадью 148 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 29%, а их общая площадь – на 19%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 43 помещения общей площадью 8 тыс.кв.м, что по количеству ниже июля на 22% и на 40% ниже по общей площади. Средняя запрашиваемая

ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 6% и составила 822$/кв.м/год. По объектам, которые экспонируются давно, увеличилась всего на 1%, а доля дорогих объектов со ставками выше 1000$/кв.м/год за месяц снизилась с 33% до 30%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2016 г., уменьшилось на 29%, а их общая площадь - на 18%. Объем предложения составил 369 объектов общей площадью 140 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц снизилась на 4% и составила 416$/кв.м/год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменилась, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400$/кв.м/год, уменьшилась с 34% в июле до 32% в августе.

Исходя из динамики ставок за год, спрос на торговые объекты за пределами центра несколько выше, чем по объектам в центре, однако за последний месяц ситуация противоположна, поэтому эти отличия можно считать незначительными и о каких-либо тенденциях говорить преждевременно.

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2016 г. по количеству снизился на 30%, а по общей площади – на 20%. Всего экспонировалось 148 объектов площадью 42 тыс.кв.м., из них 23 объекта предлагалось в центре и 125 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц уменьшился на 23% по количеству и на 39% по общей площади. Средняя ставка аренды снизилась на 3% и составила 941$/кв.м/год, при этом на 1% снизилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 1000$/кв.м/год уменьшилась с 43% до 40%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 31%, а по общей площади на 17%. Ставка в августе выросла на 4% до 516$/кв.м/год, при этом ставка по объектам, которые выставляются уже давно, снизилась на 4%, а доля дорогих объектов со ставками выше 400$/кв.м/год в целом увеличилась с 42% до 43%.

Заключение рублевых договоров аренды остается основным трендом сегодняшнего рынка. Учитывая текущую экономическую ситуацию, значительная часть владельцев помещений, стараясь максимально сократить долю свободных площадей, идет на уступки арендаторам, номинируя арендные ставки в рублях или фиксируя валютный курс. Впрочем, большинство собственников объектов класса А не готовы к радикальному изменению коммерческих условий на длительный срок аренды и чаще заключают договоры с фиксацией курса на один-два года.

Размер операционных расходов составил от 3000 до 7000 руб. за 1 кв.м. в год без учета НДС.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость

Основными ценообразующими факторами для объектов офисного назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- расположение в квартале;
- условия парковки;
- состояние здания;
- этажность здания;
- площадь;
- состояние отделки помещений и здания (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания.

По степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений ценообразующие факторы можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 1.4).

Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность, расположение в квартале	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Этажность, состояние внутренней отделки помещений и здания	0,1-0,35
Площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки	0,05-0,25

Выводы:

1. Характерной чертой времени является усиление диссоциации по размеру сделок: сделки или очень крупные, или очень мелкие.
2. Вакантность площадей достигает по итогам 1 полугодия 12%.
3. Ставки аренды почти не изменились (приводятся средние значения по Москве):
   - Детские товары 6-15 тыс. руб./кв. м в год,
   - Одежда-обувь – до 30 тыс. руб./кв. м в год,
   - DYI – до 6 тыс. руб./кв. м в год,
   - Бытовая техника – 4-12 тыс. руб./кв. м в год,
   - Гипермаркет – до 10 тыс. руб./кв. м в год.
4. Цена за месяц выросла на 23% и составила 12748$/кв.м.
5. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 28% и составила 2820 $/кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась.
6. Средняя ставка за месяц снизилась на 4% и составила 416$/кв.м/год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменилась, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400$/кв.м/год, уменьшилась с 34% в июле до 32% в августе.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку стоимости объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

При проведении анализа учитывалось типичное использование зданий в ближайшем окружении, а именно – жилое, офисное, торговое и производственно-складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта оценки, Оценщики решили рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственно-складское.

Анализ НЭИ для участка с существующими улучшениями выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов, которые:

юридически разрешены: рассмотрение законных на дату определения стоимости объекта оценки способов его использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;

физически возможны: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;

финансово оправданы: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

максимально продуктивны: рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать ее наибольшей стоимости.

Юридически разрешенные варианты - рассмотрение законных на дату определения стоимости объекта оценки способов его использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

По данным визуального осмотра и данным Кадастрового паспорта, объект оценки относится к нежилым зданиям.

Таким образом, Оценщиками принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.

Согласно данным о земельном участке, на котором расположено здание, его разрешенное использование «для эксплуатации зданий и сооружений выставочного комплекса», *таким образом, торговая, офисная и производственно-складские функции отвечают критерию юридической разрешенности.*

Физическая возможность - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Для Объекта оценки физически возможен любой из юридически допустимых вариантов использования.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически возможных и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим техническим характеристикам могут быть использованы под основные коммерческие функции. С учетом существующего спроса на коммерческие помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи Объекта в аренду по ставке, отличной от нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда

арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещениями.

Следовательно, все варианты коммерческого использования Объекта оценки являются финансово оправданными.

Максимальная продуктивность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать ее наибольшей стоимости.

При анализе оптимального варианта использования Оценщики провели качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, локальное местоположение объекта, *Оценщики считают, что максимально продуктивным будет использование объекта как торгового здания.*

Вывод: наиболее эффективное использование Объекта оценки является использование его как здания торгового назначения.

9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности определены Федеральным стандартом оценки №1 (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- 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 подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
    - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
    - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
    - определение прибыли предпринимателя;
    - определение износа и устареваний;
    - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
    - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
    - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
    - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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 (ФСО №7 п. 24а).

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Выводы:

Для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно применение сравнительного и доходного подходов (в связи с развитостью рынка торговой недвижимости и наличием достаточного количества информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов и предложениях на рынке).

Применимость затратного подходов весьма ограничена, достоверность результатов будет низкой с учетом особенностей объекта оценки, а также в связи с отсутствием актуальных сведений о техническом состоянии здания.

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект плату большую, чем та, которую платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении стоимости оцениваемого объекта с ценами сопоставимых объектов недвижимости, которые были недавно проданы или предложены к продаже, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках или предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;
3. Установление стоимости продажи оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиками была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу зданиям сходным по своим характеристикам с объектом оценки.

Основными критериями отбора служили следующие характеристики:

- расположение объекта аналога вблизи от объекта оценки;
- сопоставимая площадь помещений;
- состояние и функциональное назначение;

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщики использовали доступную информацию о рыночных данных аналогов, как из печатных изданий, так и из сети Интернет.

Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в данном Отчете. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщики уточняют информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки. Осмотр объектов-аналогов Оценщиками не производится. Информация, предоставленная представителем арендодателями, считается Оценщиками достаточной и достоверной.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже отдельно стоящих зданий коммерческого назначения (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки), расположенных в СВАО Москвы[10].

Ниже в таблице представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наиболее эффективное использование которых аналогично и наиболее близко по местоположению, физическим и правовым характеристикам оцениваемому объекту.

10 Основными источниками информации являлись интернет-источники. Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 4. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или *устной форме* у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Характеристики объектов-аналогов и оцениваемого объекта

Факторы сравнения	**Объект оценки, пр. Мира, д. 119, стр. 517**	**пр. Мира, д. 128**	**пр. Мира, д. 119, стр. 508**	**пр. Мира, д. 119, стр. 441**	**ул. Малая Семеновская, д. 11/2, стр. 3**	**Ярославское шоссе, д. 6**
Источник информации		http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-prospekt-mira-149305047/	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-prospekt-mira-150829353/	http://www.cian.ru/sale/commercial/4754809/	http://zdanie.info/2385/2470/object/22668	http://www.cian.ru/sale/commercial/150025207/
Цена предложения, руб.		**254 000 000**	**30 000 000**	**105 000 000**	**73 025 000**	**330 356 000**
Цена предложения, руб./кв. м		**143 341**	**124 481**	**79 365**	**165 966**	**179 055**
Площадь здания, кв.м	**231,9**	**1772**	**241**	**1323**	**440**	**1845**
Площадь земельного участка, кв.м	478	под застройкой	под застройкой	под застройкой	500	1 741
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Возможное использование	торговое	универсальное	офисное	офисное	офисное	торговое
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	нормальное	удовлетворительное	отличное	нормальное
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	неудовлетворительное	нормальное	нормальное	отличное	нормальное
Этажность	1	3	2	1	3	2
Наличие парковки	есть	есть	есть	нет	есть	есть
Удаленность от станции метро	не более 1000 м	550 м	не более 1000 м	не более 1000 м	800 м	2600 м
Локальное местоположение	на территории ВДНХ	внутридворовая застройка	на территории ВДНХ	на территории ВДНХ	внутридворовая застройка	первая линия
Коммерческая привлекательность	выше средней	средняя	выше средней	выше средней	средняя	высокая
Обременения	ипотека	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Коммуникации	все	все	все	все	все	все
Первая группа элементов сравнения						
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16

Примечание: Подробное описание объектов аналогов и ссылки на источники информации помещены в приложении к отчету.

После выбора объектов аналогов и сбора информации следует этап выбора единицы сравнения.

Объект оценки – отдельно стоящее здание, поэтому в качестве единицы сравнения Оценщиками выбран 1 кв.м. площади.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках – каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта.

Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5
Цена предложения, руб./кв. м		143341	124481	79365	165966	179055
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Откорр. цена		143341	124481	79365	165966	179055
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Откорр. цена		143341	124481	79365	165966	179055
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10	-10	-10	-10	-10
Откорр. цена		129007	112033	71429	149369	161149
Дата	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		129007	112033	71429	149369	161149

Корректировки по первой группе сделаны путем введения последовательных корректировок всех объектов-аналогов по следующим позициям:

Поправки на права на объект.

Все объекты-аналоги находятся в собственности (а земельные участки в аренде), поправка не вносилась.

Поправка на условия финансирования.

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи платежи.

Таким образом, объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки.

В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение Оценщик считает целесообразным использовать данные опроса экспертов, приведенного на сайте *http://ocenschiki-i-eksperty.ru/*, согласно которому скидка на торг составляет **10%** *(Источник: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/2-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-nedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1).*

Поправка на дату сделки.

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, поправка не вносилась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения.

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, и невозможности нахождения всех необходимых данных для применения метода парных продаж, было принято решение о применении в данном случае метода качественного анализа. Данный метод применяется для сравнения только характеристик объектов. Сравнение качества объектов представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения.

Характеристика	Элемент сравнения второй группы (фактор).
Показатель сравнения	Градация фактора на уровни
Процедура сравнения	Определение соотношений между уровнями и их сравнение

Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В рамках данного отчета применена шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объектов. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения “на сколько лучше” и “на сколько хуже”. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код.

Кодирование производилось по следующим критериям (факторам):

Кодирование по фактору «Площадь объекта»

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на стоимость и ликвидность объекта. Как правило, чем меньше площадь объекта, тем он дороже (аналог понятия оптовой скидки).

Таким образом, все рассматриваемые объекты условно разделены на группы:

- до 1000 кв.м – код 2;
- более 1000 кв.м. – код 1.

Кодирование по фактору «Возможное использование»

Возможное использование объекта влияет на его привлекательность в глазах инвестора. Здание с торговой планировкой, разрешенным использованием для ведения торговли привлекательнее. Таким объектам, а также универсальным присвоен код2. Офисным объектам присвоен код 1.

Кодирование по фактору «Состояние здания»

Техническое состояние здания оказывает существенное влияние на стоимость. Здания, находящиеся в лучшем техническом состоянии, предлагаются по более высоким ставкам и стоимостям, чем аналогичные, но требующие дополнительных затрат, как материальных, так и временных, зачастую невозмещаемых арендодателем. Объектам, состояние которых можно оценить как «отличное», присвоен код 3, «нормальное» - код 2, «удовлетворительное» - код 1.

Кодирование по фактору «Коммерческая привлекательность»

Коммерческий потенциал – это понятие, неразрывно связанное с общественным мнением. В городе есть исторически сложившиеся места, где размещение коммерческих объектов является повышением имиджа для последних. Расположение объекта на центральных и всем известных улицах является своеобразной рекламой, создает впечатление о благополучии организации. Кроме того, повышают престижность объекта благоустроенность и однородность социальной среды, расположение в ближайшем окружении памятников архитектуры и центров деловой активности. Для неисторических кварталов города предпочтительнее расположение в жилых кварталах нежели в зонах промышленной застройки. Также коммерческая привлекательность связана с интенсивностью пешеходных и автомобильных потоков рядом с объектом. Также данный фактор включает в себя характеристики локального местоположения, удаленности от метро.

Таким образом, были присвоены следующие коды:

Объекту аналогу 5 присвоена высокая привлекательность и код 3, так как он находится на первой линии шоссе в месте с высокой интенсивностью пешеходных и автомобильных потоков.

Объектам на территории ВДНХ присвоена привлекательность выше средней и код 2.

Объект аналоги 1 и 4 находятся на территории внутридворовой застройки, им присвоен код 1 и средняя привлекательность.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка Объекта оценки, Объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы.

Характеристики объекта оценки и объектов аналогов

Аналоги	**Цена продажи руб за кв. м.**	Площадь здания, кв.м	Возможное использование	Состояние	Коммерческая привлекательность
Объект аналог 1	129 007	1772,0	универсальное	удовлетворительное	средняя
Объект аналог 2	112 033	241,0	офисное	нормальное	выше средней
Объект аналог 3	71 429	1323,0	офисное	удовлетворительное	выше средней
Объект аналог 4	149 369	440,0	офисное	отличное	средняя
Объект аналог 5	161 149	1845,0	торговое	нормальное	высокая
Объект оценки	**?**	231,9	торговое	удовлетворительное	выше средней

Кодирование

Аналоги	Цена продажи руб за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Объект аналог 1	129007	1	2	1	1
Объект аналог 2	112033	2	1	2	2
Объект аналог 3	71429	1	1	1	2
Объект аналог 4	149369	2	1	3	1
Объект аналог 5	161149	1	2	2	3
Объект оценки		**2**	**2**	**1**	**2**
Максимальное значение		2	2	3	3

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на цену продажи) Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на цену продажи объекта.

Кодировка с нормировкой факторов

`	Цена продажи руб за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Объект аналог 1	129007	0,50	1,00	0,33	0,33
Объект аналог 2	112033	1,00	0,50	0,67	0,67
Объект аналог 3	71429	0,50	0,50	0,33	0,67
Объект аналог 4	149369	1,00	0,50	1,00	0,33
Объект аналог 5	161149	0,50	1,00	0,67	1,00
Объект оценки		1,00	1,00	0,33	0,67

Для более точного учёта влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость объектов недвижимости, Оценщиками была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов влияния рассматриваемых ценообразующих факторов выполнен на основе техники метода анализа иерархий и приведен в таблице ниже.

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила

суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений.

Шкала оценки силы суждений

Степень предпочтения	Определение	Комментарий
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение

Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. x = 5y, тогда y = x/5
Обратные значения оценок предпочтения	Отношения, полученные на основе шкалы	Экспертные предпочтения в матрицах парных сравнений должны быть согласованными

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений **A** = {$\mathbf{a_{ij}}$}. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $\mathbf{a_{ij}} = \mathbf{a_{ji}}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора w = {wi} матрицы A. Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$\mathbf{w_i} = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^{n} \mathbf{w_{ij}}}\ .$$

Тогда вес фактора $\mathbf{q_i}$ определяется по формуле:

$$\mathbf{q_i} = \frac{\mathbf{w_i}}{\sum_{i=1}^{n} \mathbf{w_i}}\ .$$

Для проверки непротиворечивости суждений рассчитывается индекс согласованности **C.I.** матрицы парных сравнений:

$$\mathbf{C.I.} = \frac{\lambda_{max} - \mathbf{n}}{\mathbf{n} - 1},$$

Где:

$$\lambda_{max} = \sum_{i=1}^{nl} \left(\mathbf{q_i} \times \sum_{j=1}^{n} \mathbf{w_{ij}} \right)$$

- максимальное собственное значение матрицы **A**.

Отношение согласованности **C.R.** определяется соотношением

$$C.R. = \frac{C.I.}{R.I.}$$

где **R.I.** – случайный индекс согласованности, представляющий из себя математическое ожидание индекса согласованности, вычисленное на большой выборке случайно сгенерированных обратно симметричных матриц, элементами которых являются числа из шкалы: 1/14, 1/13, … 1/2, 1, 2, …14.

Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов n

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R.I.	0.00	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение **C.R.** ≤10%

Определение весов факторов и расчет отношения согласованности приведены в таблице

Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий

	Площадь здания, кв.м	Возможное использование	Состояние	Коммерческая привлекательность	Главный собственный вектор	Вектор приоритетов	Произведение матрицы на вектор приоритетов	Произведение матрицы сравнений
Площадь здания, кв.м	1	**0,33**	**0,50**	**0,5**	0,54	0,123	0,529	4,2942442
Возможное использование	3,00	1	**0,50**	**0,33**	0,84	0,193	0,845	4,378129
Состояние	2,00	2,00	1	**1**	1,41	0,325	1,316	4,0557247
Коммерческая привлекательность	2,00	3,00	1,00	1	1,57	0,359	1,509	4,2020459
					4,36	1,00		4,232536
				Число факторов (n)				4
				Индекс согласованности (ИС)				0,07751
				Отношение согласованности (ОС)				0,08612

Критерием согласованности матрицы является не превышение ОС порогового значения 0,1

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене продажи. То есть, что чем выше коэффициент качества, тем выше цена объекта.

Кодировка с нормировкой и весом факторов

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	Суммарный коэффициент (Иа)
Вес		**0,12**	**0,19**	**0,32**	**0,36**	**1,00**
Аналог 1	129007	0,062	0,193	0,108	0,120	0,483
Аналог 2	112033	0,123	0,096	0,216	0,239	0,676
Аналог 3	71429	0,062	0,096	0,108	0,239	0,506
Аналог 4	149369	0,123	0,096	0,325	0,120	0,664
Аналог 5	161149	0,062	0,193	0,216	0,359	0,830
Объект оценки		0,123	0,193	0,108	0,239	0,664

Итоговое значение рыночной стоимости рассчитывается как сумма приведенных стоимостей объектов аналогов, значение весовых коэффициентов приведенных стоимостей рассчитывается обратно пропорционально отклонению величины суммарного коэффициента объекта аналога от суммарного коэффициента объекта оценки (расчетные формулы приведены в таблице).

Расчет удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки:

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	Суммарный коэффициент (Иа)	Приведенная стоимость (Иаоо*Цена оа/Иа оа)	1/(Иа-Ио)	Весовой коэффициент (Иа/Ио)/Сумм Иа	Доля в стоимости
Аналог 1	129 007	0,483	177 498	5,51	0,001	147,231977
Аналог 2	112 033	0,676	110 094	85,51	0,013	1416,406981
Аналог 3	71 429	0,506	93 762	6,32	0,001	89,20174839
Аналог 4	149 369	0,664	149 335	6543,45	0,984	147012,6059
Аналог 5	161 149	0,830	128 876	6,01	0,001	116,6224342
Объект оценки	**?**	0,664	**Сумма**	**6646,81**	**1,000**	
ИТОГО рыночная стоимость, руб. за кв.м.						**148 782**

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом:

Наименование	**Общая площадь улучшений, кв.м.**	**Рыночная стоимость полученная сравнительным подходом, руб./кв.м.**	**Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. с НДС**
Объект оценки	231,9	148 782	34 502 562

Прим. все расчеты произведены с помощью программы "Microsoft Excel" с относительной погрешностью вычислений 0,001.

10.2. Оценка рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

Для расчета стоимости доходным подходом необходимо выполнить следующий алгоритм:

- ✓ Определить рыночную арендную плату за объект оценки;
- ✓ Определить чистый операционный доход;
- ✓ Рассчитать ставку дисконтирования (капитализации);
- ✓ Рассчитать величину стоимости доходным подходом.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиками был выбран метод капитализации по расчетным моделям.

Расчет стоимости выполнялся исходя из вывода о наиболее эффективном использовании.

10.2.1. Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

Коэффициент капитализации чистого дохода *(далее в отчете коэффициент капитализации)* – это коэффициент, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется *общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода.* При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

Первой составляющей коэффициента капитализации является ставка дисконтирования.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования *(ставка дисконта)* — это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования на дату оценки. В теории инвестиционного анализа предполагается, что ставка дисконтирования включает в себя минимально гарантированный уровень доходности (не зависящий от вида инвестиционных вложений), темпы инфляции и коэффициент, учитывающий степень риска и другие специфические особенности конкретного инвестирования (риск данного вида инвестирования, риск неадекватного управления инвестициями, риск ликвидности данного объекта инвестирования).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.

На практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы: метод кумулятивного построения;

- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

В данном отчете для определения ставки дисконтирования Оценщиками применялся метод кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.
Формула расчета ставки дисконтирования методом кумулятивного построения:

$$I = R + \sum_{j=1}^{k} G_j$$

где:

I - ставка дисконтирования;

R - безрисковая ставка;

j=[1;k] - количество учитываемых рисков;

Gj - премия за *j*-ый риск

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Безрисковая ставка – ставка процента от вложения в высоколиквидные активы с минимальным риском невозврата. Обычно в качестве безрисковой принимается ставка по государственным облигациям: ОФЗ, ГКО, евробонды.

В наших расчетах в качестве безрисковой ставки принимается ставка ГКО-ОФЗ **9,80%** (по данным ИА «Финмаркет» www.finmarket.ru на дату оценки).

При проведении расчетов в рамках данного Отчета денежные потоки приняты постоянными, т.е. без учета инфляции, поэтому необходимо от номинальной безрисковой ставки перейти к реальной безрисковой ставке.

При пересчете номинальной ставки в реальную использовалась формула И.Фишера:

$$Rp = \frac{Rn - Jинф}{1 + Jинф}$$

Где:
Rn – номинальная ставка;
Rp – реальная ставка;
Jинф – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

При определении долгосрочных изменений темпов инфляции Оценщик исходил из зарегистрированных значений темпов роста, а также из прогнозируемых значений.

Зарегистрированные темпы инфляции на потребительском рынке, % к предыдущему году (источник информации: МЭРТ)

Год	Показатель
1999	36,5%
2000	20,2%
2001	18,6%
2002	15,1%
2003	12,0%
2004	11,7%
2005	10,9%
2006	9,0%
2007	11,9%
2008	13,3%
2009	8,8%
2010	8,8%
2011	6,6%
2012	6,58%
2013	6,45%
2014	11,36%

На дату проведения оценки (ноябрь 2015 г.) наибольшее влияние на экономику России оказывает падение цен на нефть и санкции, введенные в отношении Российской Федерации. Наличие данных факторов привело к значительному росту инфляции в конце 2014 года, когда вместо прогнозных 5,4% впервые за несколько лет инфляция достигла двузначного значения.

По данным Агентства Прогнозирования Экономики прогноз инфляции в России на 2015 – 11,5%, 2016 – 10,2%, 2017 – 9,16%[11]. Значение инфляции в 2018-2028гг. также принята по данным Агентства Прогнозирования Экономики[12]

В результате среднегодовые темпы инфляции (рассчитываются как среднегеометрическое значение) определены в размере **6,62%.**

Таким образом, расчет реальной рублевой безрисковой ставки, выглядит следующим образом:

$$\mathrm{Y}n = (1 + \mathrm{Y}r)/(1 + \mathrm{I}g) - 1$$

Yn – номинальная ставка,

Yr – реальная ставка,

$\mathrm{I}g$ – среднегодовой темп инфляции в прогнозный период.

Таким образом, расчет реальной рублевой безрисковой ставки с использованием формулы Фишера, выглядит следующим образом: **(1+9,80%)/(1+6,62%)-1 = 2,98%**

Расчет ставки дисконтирования

Премия за риск	Обоснование	Премия за риск, %
Риски связанные с объектом	Риск неполучения окончательного разрешения на строительство увеличивает общий риск. В связи с тем, что здание размещения Объекта оценки представляет собой объект недвижимости фактически завершенный строительством и сдан в эксплуатация, то риск принят на уровне ниже среднего	1,5%
Риск управления проектом	Данный риск совмещает в себе две составляющие: риск управления проектом на стадии строительства и риск управления на стадии эксплуатации. Здание сдано и функционирует, риск строительства отутствует. Объект оценки представляет собой торговое здание ликвидной площади. Предполагается, что риск принят на низком уровне	1,0%
Риск конкуренции	Учитывая анализ данного сегмента рынка (торговое использование), учитывая окружение Объекта оценки (общ.-деловая застройка), характеристики самого Объекта данный риск принят на низком уровне	1,0%
Риск неликвидности	Учитывая местоположение здания размещения Объекта оценки, состояние ранка данный риск принят на низком уровне	1,0%
Несистематические риски	Приняты на минимальном уровне для данного сегмента рынка	1,0%
Итого премия за риск		*5,50%*
Номинальная ставка дисконтирования		*15,30%*
Реальная ставка дисконтирования		**8,14%**

Таким образом, величина ставки дисконтирования для дальнейших расчетов принимается равной ***8,14%.***

Вторая составляющая коэффициента капитализации взнос на возмещение основной суммы капитала – отвечает за возврат капитала. Процесс возврата основной суммы капитала носит название рекапитализации, а сама составляющая – коэффициента рекапитализации.

Существуют три метода рекапитализации:

[11] http://apecon.ru/content/blogcategory/27/126/
[12] http://apecon.ru/content/view/137/126/

- Прямолинейный;
- Рекапитализация при формировании фонда возмещения по ставке дохода на инвестиции;
- Рекапитализация при формировании фонда возмещения по безрисковой ставке процента.

В рамках данного отчета Оценщиками применен метод рекапитализации при формировании фонда возмещения по безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) как наиболее приемлемый исходя из имеющихся в распоряжении Оценщиков данных и характера объекта оценки. Метод Хоскольда чаще используют в тех случаях, когда ставка дохода, приносимая объектом оценки, высока и ее трудно достичь в случае реинвестирования в аналогичные проекты.

Коэффициент капитализации определяется по следующей формуле:

$$R = \frac{Y + SFF(\kappa, i_p)}{K_c}$$

где Y–норма отдачи на капитал, ip–ставка процента фонда возмещения, SFF(n,ip) – фактор фонда возмещения, Kc – коэффициент коррекции коэффициента капитализации на изменение потока доходов во времени, k – срок экономической жизни объекта.

10.2.2. Определение рыночной ставки арендной платы

Определение ставки рыночной арендной платы за объекты недвижимости по сравнению с определением рыночной стоимости имеет свои особенности, которые обуславливают целесообразность применения подходов.

Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), согласно теории, в чистом виде не может быть использован для оценки арендной ставки. Это определяется тем, что создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав собственности, по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей только право пользования, т.е. принцип замещения при оценке аренды неприменим.

Метод остатка доходного подхода, основанный на оценке аренды объекта через определение доходов от бизнеса потенциального арендатора объекта оценки, теоретически возможен, однако, требует большого количества допущений и достоверной информации о финансовых потоках бизнеса арендаторов аналогичных объектов. Отсутствие доступа к достоверной информации о доходности бизнеса типичных арендаторов, а также необходимость использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности) позволяет сделать вывод о том, что определение рыночного уровня арендной ставки объекта оценки методом остатка не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности результата.

Применение методов капитализации дохода, включающее определение рыночной стоимости объекта оценки и последующее определение рыночной ставки методами доходного подхода, вследствие большого количества допущений и высокой чувствительности, также не обеспечивает необходимой точности и применяется для оценки аренды объектов с ограниченным рынком, т.е. в случае невозможности или ограниченности применения подхода сравнительного анализа продаж.

Применение сравнительного подхода может сочетаться с элементами доходного подхода, при помощи которого определяется арендная ставка объекта с учетом его доведения до состояния, соответствующего наилучшему использованию. При этом ставка аренды объекта в состоянии, соответствующем наиболее эффективному использованию, определяется методами сравнительного подхода. Обычно эта модификация сравнительного подхода применяется для объектов, которые в существующем состоянии, т.е. без проведения работ по реконструкции, эксплуатировать нецелесообразно.

Объект оценки способен генерировать доход (может быть сдан в аренду на свободном рынке) в существующем состоянии, т.е. без проведения существенного ремонта или модернизации помещений. Объект оценки в существующем состоянии имеет достаточное количество рыночных аналогов, поэтому наиболее целесообразным подходом, используемым при определении рыночной арендной ставки Объекта оценки, является сравнительный подход.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиками была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу помещениям сходным по своим характеристикам с объектом оценки.

Основными критериями отбора служили следующие характеристики:

- расположение объекта аналога вблизи от объекта оценки;
- сопоставимая площадь помещений;
- состояние и функциональное назначение помещений;

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщики использовали доступную информацию о рыночных данных аналогов, как из печатных изданий, так и из сети Интернет.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения об аренде зданий коммерческого назначения (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки), расположенных в СВАО Москвы[13] и аналогичных Объекту оценки по своим объемно-планировочным решениям.

Ниже в таблице представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наиболее эффективное использование которых аналогично и наиболее близко по местоположению, физическим и правовым характеристикам оцениваемому объекту.

13 Основными источниками информации являлись интернет-источники. Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 4. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или *устной форме* у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Факторы сравнения	Объект оценки	*Объект аналог №1*	*Объект аналог №2*	*Объект аналог №3*	*Объект аналог №4*
Адрес	**Объект оценки, пр. Мира, д. 119, стр. 517**	**пр. Мира, д. 119, стр. 512**	**Шереметьевская ул., д.41**	**ул. Сущевский Вал, д. 9, стр. 7**	**Складочная ул., д.1, стр. 16**
Ссылка на источник информации		http://zdanie.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2/3437/object/25224	http://www.cian.ru/rent/commercial/8566018/	http://theproperty.ru/12094131/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147410148/
Арендная плата руб. за кв. м. в год	-	**15 192**	**20 640**	**21 186**	**12 287**
Площадь объекта, кв.м.	**231,9**	632,0	250,0	375,0	405
Площадь земельного участка, кв.м	478	нет данных	600	нет данных	нет данных
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Возможное использование	торговое	универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
Состояние	удовлетворительное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Этажность	1	1, цоколь	2	1	2 и цоколь
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Удаленность от станции метро	не более 1000 м	не более 1000 м	1400 м	800 м	1500 м
Локальное местоположение	на территории ВДНХ	на территории ВДНХ	первая линия	первая линия	дворовая территория
Коммерческая привлекательность	выше средней	выше средней	средняя	высокая	ниже средней
Обременения	ипотека	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Коммуникации	все	все	все	все	все

После выбора объектов аналогов и сбора информации следует этап выбора единицы сравнения.

Объект оценки – отдельно стоящее здание, поэтому в качестве единицы сравнения Оценщиками выбран 1 кв.м. площади.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках – каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта.

Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, руб за 1 кв.м. в год		15192	20640	21186	12287
Права на объект	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		15 192	20 640	21 186	12 287
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		15192	20640	21186	12287
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8	-8	-8	-8
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		13977	18989	19492	11304
Дата	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16	Ноябрь 16
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		**13 977**	**18 989**	**19 492**	**11 304**

Корректировки по первой группе сделаны путем введения последовательных корректировок всех объектов-аналогов по следующим позициям:

Поправки на права на объект.

Все объекты-аналоги находятся в аренде, поправка не вносилась.

Поправка на условия финансирования.

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи платежи.

Таким образом, объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки.

В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение Оценщик считает целесообразным использовать данные опроса экспертов, приведенного на сайте *http://ocenschiki-i-eksperty.ru/*, согласно которому скидка на торг составляет **8%** *(Источник: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/919).*

Поправка на дату сделки.

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, поправка не вносилась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения.

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, и невозможности нахождения всех необходимых данных для применения метода парных продаж, было принято решение о применении в данном случае метода качественного анализа. Данный метод применяется для сравнения только характеристик объектов. Сравнение качества объектов представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения.

Характеристика	Элемент сравнения второй группы (фактор).
Показатель сравнения	Градация фактора на уровни
Процедура сравнения	Определение соотношений между уровнями и их сравнение

Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В рамках данного отчета применена шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объектов. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения “на сколько лучше” и “на сколько хуже”. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код.

Кодирование производилось по следующим критериям (факторам):

Кодирование по фактору «Локальному местоположению»

Локальное местоположение влияет на интенсивность пешеходных потоков и привлекательность торгового объекта.

Объектам аналогам, расположенным на первой линии в месте с высокой интенсивностью пешеходных и автомобильных потоков, присвоен код 3.

Объектам на территории ВДНХ присвоен код 2.

Объекту аналогу 4 находящемуся на территории внутридворовой застройки, присвоен код 1.

Кодирование по фактору «Площадь объекта»

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на стоимость и ликвидность объекта. Как правило, чем меньше площадь объекта, тем он дороже (аналог понятия оптовой скидки).

Таким образом, все рассматриваемые объекты условно разделены на группы:

- до 400 кв.м – код 2;
- более 400 кв.м. – код 1.

Кодирование по фактору «Удаленность от станции метро»

Объекты, расположенные недалеко от станции метро, традиционно более привлекательны, так как имеют хорошую транспортную доступность.

Объектам, удаленным более 1000 м от станций метро, присвоен код 1. Менее 1000 м – код 2.

Кодирование по фактору «Состояние здания»

Техническое состояние здания оказывает существенное влияние на стоимость. Здания, находящиеся в лучшем техническом состоянии, предлагаются по более высоким ставкам и стоимостям, чем аналогичные, но требующие дополнительных затрат, как материальных, так и временных, зачастую невозмещаемых арендодателем. Объектам, состояние которых можно оценить как«нормальное» - код 2, «удовлетворительное» - код 1.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка Объекта оценки, Объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы.

Характеристики объекта оценки и объектов аналогов

Аналоги	Арендная плата руб. за кв. м. в год	Локальное местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Удаленность от станции метро	Состояние
Объект аналог 1	13 977	на территории ВДНХ	632	не более 1000 м	нормальное
Объект аналог 2	18 989	первая линия	250	1400 м	нормальное
Объект аналог 3	19 492	первая линия	375	800 м	нормальное
Объект аналог 4	11 304	дворовая территория	405	1500 м	нормальное
Объект оценки	**?**	на территории ВДНХ	232	не более 1000 м	удовлетворительное

Кодирование

Аналоги	Арендная плата руб. за кв. м. в год	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Объект аналог 1	13 977	2	1	2	2
Объект аналог 2	18 989	3	2	1	2
Объект аналог 3	19 492	3	2	2	2
Объект аналог 4	11 304	1	1	1	2
Объект оценки		**2**	**2**	**2**	**1**
Максимальное значение		3	2	2	2

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на цену продажи) Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на цену продажи объекта.

Кодировка с нормировкой факторов

`	Арендная плата руб. за кв. м. в год	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Объект аналог 1	13 977	0,67	0,50	1,00	1,00
Объект аналог 2	18 989	1,00	1,00	0,50	1,00
Объект аналог 3	19 492	1,00	1,00	1,00	1,00
Объект аналог 4	11 304	0,33	0,50	0,50	1,00
Объект оценки		0,67	1,00	1,00	0,50

Для более точного учёта влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость объектов недвижимости, Оценщиками была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов влияния рассматриваемых ценообразующих факторов выполнен на основе техники метода анализа иерархий и приведен в таблице ниже.

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений.

Шкала оценки силы суждений

Степень предпочтения	**Определение**	**Комментарий**
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного

		предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение

Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. x = 5y, тогда y = x/5
Обратные значения оценок предпочтения	Отношения, полученные на основе шкалы	Экспертные предпочтения в матрицах парных сравнений должны быть согласованными

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений **A** = {$\mathbf{a_{ij}}$}. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $\mathbf{a_{ij}} = \mathbf{a_{ji}}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора w = {wi} матрицы A. Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$\mathbf{w_i} = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^{n} \mathbf{w_{ij}}}\ .$$

Тогда вес фактора $\mathbf{q_i}$ определяется по формуле:

$$\mathbf{q_i} = \frac{\mathbf{w_i}}{\sum_{i=1}^{n} \mathbf{w_i}}\ .$$

Для проверки непротиворечивости суждений рассчитывается индекс согласованности **C.I.** матрицы парных сравнений:

$$\mathbf{C.I.} = \frac{\lambda_{max} - \mathbf{n}}{\mathbf{n} - 1},$$

Где:

$$\lambda_{max} = \sum_{i=1}^{nl} \left(\mathbf{q_i} \times \sum_{j=1}^{n} \mathbf{w_{ij}} \right)$$

- максимальное собственное значение матрицы **A**.

Отношение согласованности **C.R.** определяется соотношением

$$\mathbf{C.R.} = \frac{\mathbf{C.I.}}{\mathbf{R.I.}}$$

где **R.I.** – случайный индекс согласованности, представляющий из себя математическое ожидание индекса согласованности, вычисленное на большой выборке случайно сгенерированных обратно симметричных матриц, элементами которых являются числа из шкалы: 1/14, 1/13, … 1/2, 1, 2, …14.

Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов n

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R.I.	0.00	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение **C.R.** ≤10%

Определение весов факторов и расчет отношения согласованности приведены в таблице

Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий

	Локальное местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Удаленность от станции метро	Состояние	Главный собственный вектор	Вектор приоритетов	Произведение матрицы на вектор приоритетов	Произведение матрицы сравнений
Локальное местоположение	1	2	1	2	1,41	0,325	1,316	4,055725
Площадь объекта, кв.м.	0,50	1	0,33	0,50	0,54	0,123	0,502	4,0696
Удаленность от станции метро	1,00	3,00	1	2	1,57	0,359	1,440	4,008056
Состояние	0,50	2,00	0,50	1	0,84	0,193	0,781	4,049387
					4,36	1,00		4,045692
				Число факторов (n)				4
				Индекс согласованности (ИС)				0,01523
				Отношение согласованности (ОС)				0,01692

Критерием согласованности матрицы является не превышение ОС порогового значения 0,1

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене продажи. То есть, что чем выше коэффициент качества, тем выше цена объекта.

Кодировка с нормировкой и весом факторов

Аналоги	Арендная плата руб. за кв. м. в год	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	Суммарный коэффициент (Иа)
Вес		**0,32**	**0,12**	**0,36**	**0,19**	**1,00**
Аналог 1	13 977	0,216	0,062	0,359	0,193	**0,830**
Аналог 2	18 989	0,325	0,123	0,180	0,193	**0,820**
Аналог 3	19 492	0,325	0,123	0,359	0,193	**1,000**
Аналог 4	11 304	0,108	0,062	0,180	0,193	**0,542**
Объект оценки		0,216	0,123	0,359	0,096	**0,795**

Итоговое значение рыночной стоимости рассчитывается как сумма приведенных стоимостей объектов аналогов, значение весовых коэффициентов приведенных стоимостей рассчитывается обратно пропорционально отклонению величины суммарного коэффициента объекта аналога от суммарного коэффициента объекта оценки (расчетные формулы приведены в таблице).

Расчет удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки:

Аналоги	Арендная плата руб. за кв. м. в год	Суммарный коэффициент (Иа)	Приведенная стоимость (Иаоо*Цена оа/Иа оа)	1/(Иа-Ио)	Весовой коэффициент (Иа/Ио)/Сумм Иа	Доля в стоимости
Аналог 1	13 977	0,830	13 390	28,70	0,371	4 965
Аналог 2	18 989	0,820	18 408	39,86	0,515	9 480
Аналог 3	19 492	1,000	15 502	4,89	0,063	978
Аналог 4	11 304	0,542	16 575	3,95	0,051	847
Объект оценки	**?**	0,795	**Сумма**	**77,41**	**1,000**	
					ИТОГО рыночная арендная плата, руб. за кв.м. в год	**16 300**

Соответственно, ставка рыночной арендной платы за 1 кв.м общей площади Объекта оценки составляет: 16 300 руб. за 1 кв.м в год без НДС и КУ.

Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи в аренду помещений складывается из потока, который может сгенерировать площадь зданий пригодная для сдачи в аренду. Расчет потенциального валового дохода приведен в итоговой таблице расчета доходным подходом.

Действительный валовой доход (ДВД) определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от незаполняемости и неуплаты. При стабильной эксплуатации средняя заполняемость установлена на уровне 95%.

По имеющейся в нашем распоряжении информации большинство управляющих компаний выработало такие правила оплаты аренды, которые позволяют практически свести к нулю потери из-за неуплаты, в данном расчете такие потери установлены в размере 0%.

Операционные расходы

Для выбранного варианта использования объекта определены типичные для нынешней ситуации стратегии управления подобными объектами и величины операционных затрат.

Постоянные расходы

Налог на имущество

Сумма налога на имущество исчисляется как произведение налоговой ставки и налоговой базы. Налоговые ставки по налогу на имущество устанавливаются законами субъектов РФ и не могут превышать 2,2%. Расчет платежей в бюджет по налогу на имущество проводился, исходя из нормативной ставки налога в размере 2,2% от налогооблагаемой стоимости имущества (т.е. рыночной стоимости, определенной сравнительным подходом, которая равна 29 661 016,95 руб.).

Страховой сбор

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страхование имущества. Страховая премия для объекта коммерческой недвижимости, аналогичного оцениваемому, составляет 0,6% от налогооблагаемой стоимости. Основание — среднее значение по страховым премиям коммерческого назначения.

№ пп	Страховая компания	Базовая тарифная ставка*		Контакт	
		Min	Max	Телефон	Сайт
1	Адвант Страхование	0,11%	0,11%	+7 (800) 500 60 02, +7 (812) 702 60 02	http://www.advant-insur.ru/
2	РОСГОССТРАХ	0,15%	0,40%	8-800-700-40-40	http://www.rgs.ru/r
3	РЕСО Гарантия	0,10%	2,50%	963-08-00	http://www.reso.ru/
4	Согласие	0,12%	0,35%	326-13-06	http://www.soglasie.ru/corporate/property/tariffs/
5	Спасские ворота	0,08%	0,35%	336-36-36	http://spb.insure-company.ru/spasskie_vorota/
6	Гефест	0,15%	0,80%	319-00-60	http://www.gefest.ru/
7	Открытие	0,05%	0,90%	640-10-00	http://www.otkritie-ins.ru/
	Среднее значение	**0,11%**	**0,60%**		

Платежи за пользование земельным участком

Размер арендной платы взят по данным предоставленных Заказчиком договором аренды. Актуальные данные на 2016 не предоставлены.

Отчисления в резерв на замещение

Приняты в размере 2% от ДВД в связи с нормальным состоянием здания и его текущим использованием.

Переменные расходы

Управление объектом недвижимости (эксплуатацию, охрану и т. д.) собственник объекта может осуществлять самостоятельно, создавая соответствующие подразделения и службы, а может поручить все эти функции специализированной управляющей компании. Современная хозяйственная практика показывает, что во втором случае, как правило, повышается эффективность использования объекта недвижимости.

В зависимости от характеристик объекта недвижимости вознаграждение управляющей компании составляет от 5 до 15% от действительного валового дохода (ДВД). В расчет принято 5% в связи с небольшой площадью объекта..

Капитализация будущих доходов в текущую стоимость

Доходный метод или метод капитализации доходов имеет две разновидности:

- метод прямой капитализации (ПК-метод)
- метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод)

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

- метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод)
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод)

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \qquad (1)$$

где NOI1 – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки за один год;

R – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является:

- действующим,
- его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному его использованию.

В выражении (1) расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов, сопоставимых с оцениваемым объектом оценки с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. А коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым, по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI1 и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу ®. При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости КРМ - методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R}. \qquad (2)$$

С формальной точки зрения выражение (2) совпадает с формулой (1). Но отличаются они методом расчета коэффициента капитализации.

В КРМ - методе коэффициент капитализации определяется с помощью алгебраической формулы:

$$R = \frac{Y + SFF(\kappa, i_p)}{K_c}, \qquad (3)$$

где Y–норма отдачи на капитал, ip–ставка процента фонда возмещения, SFF(n,ip) – фактор фонда возмещения, Kc – коэффициент коррекции коэффициента капитализации на изменение потока доходов во времени, k – срок экономической жизни объекта.

$$\mathrm{K_c} = \frac{1-(1+\mathrm{c})^{\mathrm{k}} \times (1+Y)^{-k}}{(Y-c) \times a(k,Y)}, \qquad (4)$$

Наиболее распространенной моделью изменения доходов является их ежегодное экспоненциальное увеличение: $I_q = I_1(1+c)^{q-1}$, где с –индекс инфляции. С практической точки зрения это означает, что собственник для компенсации потерь, например от инфляции, вынужден ежегодно повышать арендную плату в соответствии с инфляционным индексом.

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода осуществлен капитализацией чистого операционного дохода. Далее представлены расчетные таблицы.

Параметр		***Комментарий***
Площадь объекта оценки сдаваемая в аренду, кв. м	231,90	
Арендная ставка, руб./кв. м в год без КУ	16300,00	см. расчет в тексте Отчета
Недозагрузка,%	5,00%	см. текст Отчета
Неуплата, %	0%	см. текст Отчета
Реальная ставка дисконтирования, %	8,14%	см. расчет в тексте Отчета
Срок экономической жизни, лет.	50	см. текст Отчета
Потнециальный валовый доход (ПВД), руб. в год, без НДС	3 779 970,00	Произведение арендной платы и арендной площади
Недозагрузка, руб. в год без НДС	188 998,50	Произведение недозагрузки в % и ПВД
Неуплата, руб. в год без НДС	0	Произведение разницы между ПВД и НЗ на НУ в %
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год, без НДС	3 590 971,50	Разница между ПВД и потерями в арендной плате
Операционные расходы, руб. в год, без НДС:	1 154 579,59	Произведение ДВД и коэффициента ОР
Переменные расходы, руб.	179 548,58	см. текст Отчета
Плата за земельный участок, руб.	72 703,11	см. текст Отчета
Налог на имущество	652 542,37	см. текст Отчета
Расходы на страхование	177 966	см. текст Отчета
Расходы на замещение, руб. в год, без НДС	71 819,43	2% от ДВД
Коэффициент операционных расходов, %	32,2%	см. текст Отчета
Чистый операционный доход, руб. в год	2 436 391,91	Разница между ДВД и ОР, расходами на замещение
метод Хоскольда	0,89%	см. текст Отчета
Общий коэффициент капитализации (Ro)	9,03%	см. расчет в тексте Отчета
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	26 974 536	Частное ЧОД и Ro
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС	**31 829 953**	

Таким образом, рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, составляет 31 829 953 руб. с учетом НДС.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РЕШЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

При определении рыночной стоимости применялись два подхода: сравнительный и доходный.

Таблица результатов расчетов стоимости полученной применением различных подходов с учетом НДС

Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.
Не применялся	31 829 953	34 502 562

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на выбор подхода к оценке:

Фактор 1: учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
Фактор 2: наличие необходимой информации для реализации метода;
Фактор 3: достоверность имеющейся информации;
Фактор 4: учет специфических особенностей объекта оценки;
Фактор 5: учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
Фактор 6: отражение тенденции развития рыночной ситуации.

Согласование результатов, полученных при применении сравнительного и доходного подходов в процессе оценки.

Проблема согласования результатов представлена в виде трехуровневой иерархии.

<u>Верхний уровень</u> – цель: определение рыночной стоимости;

<u>Второй уровень</u> - критерии, влияющие на результаты, полученные в каждом подходе:

<u>Третий уровень</u> - результаты, полученные при оценке двумя подходами: сравнительным и доходным.

Построены:

1. матрица попарных сравнений критериев (для уровня 2). Элементы на втором уровне иерархии расположены в матрице для того, чтобы установить характер суждения изучающих проблему людей о сравнительной важности элементов по отношению к общей цели.

2. матрицы попарных сравнений альтернатив (для уровня 3). Сравниваемые попарно элементы – это возможные варианты выбора альтернатив.

Сравнивается, насколько результат, полученный при оценке в рамках каждого из подходов, наиболее хорош для удовлетворения каждого критерия 2 уровня.

3. Получаем шесть матриц суждения размерностью 2×2, поскольку имеется шесть критериев на 2 уровне и два подхода, которые попарно сравниваются по каждому из критериев.

Согласование результатов, полученных при применении двух подходов в процессе оценки

	Фактор 1	Фактор 2	Фактор 3	Фактор 4	Фактор 5	Фактор 6	К	Вес	Произвед матрицы на вектор приоритетов	Произведение матрицы сравнений
Фактор 1	1	**1**	**1**	**3**	**3**	**3**	1,73	0,251	1,560	6,214196
Фактор 2	1,00	1	**1**	**1**	**1**	**1**	1,00	0,145	1,000	6,899847
Фактор 3	1,00	1,00	1	**5**	**5**	**5**	2,24	0,324	2,120	6,541286
Фактор 4	0,33	1,00	0,20	1	**1**	**1**	0,64	0,092	0,573	6,213031
Фактор 5	0,33	1,00	0,20	1,00	1	**3**	0,76	0,111	0,727	6,560209
Фактор 6	0,33	1,00	0,20	1,00	0,33	1	0,53	0,077	0,500	6,499959
Сумма	4,00	6,00	3,60	12,00	11,33	14,00		1,000	Ср.знач.	6,488088
Вес	0,25	0,14	0,32	0,09	0,11	0,08	**6,90**	**1,00**	N	6

ИС - индекс согласованности	0,09762
ОС - отношение согласованности	0,07872

Матрицы попарных сравнений критериев

Критерий: Учёт рыночной ситуации на дату оценки

Учёт рыночной ситуации на дату оценки	Сравнительный	Доходный	К	Вес
Сравнительный	1	**5**	2,24	0,833
Доходный	0,20	1	0,45	0,167
			2,68	1,000

Критерий - Наличие необходимой информации

Наличие необходимой информации	Сравнительный	Доходный	К	Вес
Сравнительный	1	**1**	1,00	0,500
Доходный	1,00	1	1,00	0,500
			2,00	1,000

Критерий - Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода

Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода	Сравнительный	Доходный	К	Вес
Сравнительный	1	**1**	1,00	0,500
Доходный	1,00	1	1,00	0,500
			2,00	1,000

Критерий - Учет специфических особенностей объекта оценки

Учет специфических особенностей объекта оценки	Сравнительный	Доходный	К	Вес
Сравнительный	1	**1**	1,00	0,500
Доходный	1,00	1	1,00	0,500
			2,00	1,000

Критерий - Учет влияния возможных рисков при определении стоимости

Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	Сравнительный	Доходный	К	Вес
Сравнительный	1	**3**	1,73	0,750
Доходный	0,33	1	0,58	0,250
			2,31	1,000

Критерий - Отражение тенденции развития рыночной ситуации

Отражение тенденции развития рыночной ситуации	Сравнительный	Доходный	К	Вес
Сравнительный	1	**0,333**	0,58	0,250
Доходный	3,00	1	1,73	0,750
			2,31	1,000

Расчет весовых коэффициентов

	Учёт рыночной ситуации на дату оценки	Наличие необходимой информации	Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода	Учет специфических особенностей объекта оценки	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	
	0,251	0,145	0,324	0,092	0,111	0,077	K_i
Сравнительный	0,833	0,500	0,500	0,500	0,750	0,250	**0,6**
Доходный	0,167	0,500	0,500	0,500	0,250	0,750	**0,4**
				Сумма =			1,00

Таким образом, веса для двух подходов, используемых, распределились следующим образом:

Подходы (методы) к оценке рыночной стоимости	Весовой коэффициент значимости подхода
Затратный подход	0
Доходный подход	0,4
Сравнительный подход	0,6
Итого:	1

Рыночная стоимость оцениваемого в настоящем отчете объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$$V = V_{ср.} \times 0{,}6 + V_{дох} \times 0{,}4$$

<u>Итоговая таблица согласования рыночных стоимостей полученных различными подходами.</u>

Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
26 974 536	0,4	29 239 459	0,6	28 333 490

В соответствии с ст. 16 ФСО №3 «в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости, нежилого здания, (кадастровый номер 77:02:0018011:1492), расположенного по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517, по состоянию на дату проведения оценки **18 ноября 2016 года** составляет без учета НДС:

28 300 000 (Двадцать восемь миллионов триста тысяч) рублей

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины стоимости права пользования за объект оценки;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартам оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г;
- Стандартам Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» при осуществлении оценочной деятельности.

- итоговая величина рыночной стоимости признается действительной на дату проведения оценки.
- рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости, нежилого здания, (кадастровый номер 77:02:0018011:1492), расположенного по адресу: г. Москва, пр. Мира, д. 119, строение 517, по состоянию на дату проведения оценки **18 ноября 2016 года** составляет без учета НДС:

28 300 000 (Двадцать восемь миллионов триста тысяч) рублей

Оценщик **Кивисепп Б.В., Генеральный директор ООО «Эккона - Оценка»**

Оценщик **Нестеров А.В., Оценщик ООО «Эккона - Оценка»**

13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ).
3. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1 – «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» зарегистрирован в Минюсте РФ 22 августа 2007 г., регистрационный N 10040;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» зарегистрирован в Минюсте РФ 23 августа 2007 г., регистрационный N 10045;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». зарегистрирован в Минюсте РФ 20 августа 2007 г., регистрационный N 10009;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,

Методические материалы

4. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., — М.: «Дело Лтд», 1995 г.
5. Джозеф К. Эккерт. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Пер. с англ., — Москва, 1997 г.
6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
7. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5-901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.
9. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
10. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Интерреклама», 2003 г.
11. Александров В.Т. «Оценка стоимости недвижимости затратным подходом», СПб, МИПК СПГУЭиФ, 2000г.

Источники общей информации

12. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки»
13. Информация интернет-сайтов.
14. Материалы и документы, предоставленные заказчиком.

14 ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Документы оценщиков

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00113/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00113/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»

Юридический адрес: 196244, Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1

ИНН: 7810265840

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.
Страховой случай:
- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
Оценочная деятельность: *деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» октября 2016 года и действует по 23 часа 59 минут «10» октября 2017г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования или Ретроактивного периода.

Страховщик:_____ /Мцковский К.А./ М.П.

Страхователь:_____ /Киаисеп Б.В./ М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка» Санкт-Петербург

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«10» октября 2016 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595659

Настоящий диплом выдан Кивисепу Борису Владимировичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „12" февраля 2004 по „30" марта 2005 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Центотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по (наименование программы дополнительного профессионального образования) по программе: „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „30" марта 2005 удостоверяет право (соответствие квалификации) Кивисепа Бориса Владимировича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

М. П. Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город С.-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Живисепну Борису Владимировичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „16" февраля 2009 г. по „15" апреля 2009 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе: (наименование программы дополнительного профессионального образования)

„Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

М. П. Ректор (директор)

Секретарь

Город С.-Петербург Год 2009

МПФ Гознака. 1996.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00114/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00114/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Кивисепп Борис Владимирович

Адрес регистрации: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, дом 39, кв.31

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба 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 ущерба.*

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страховании: *Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2016 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2017 года включительно.*

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

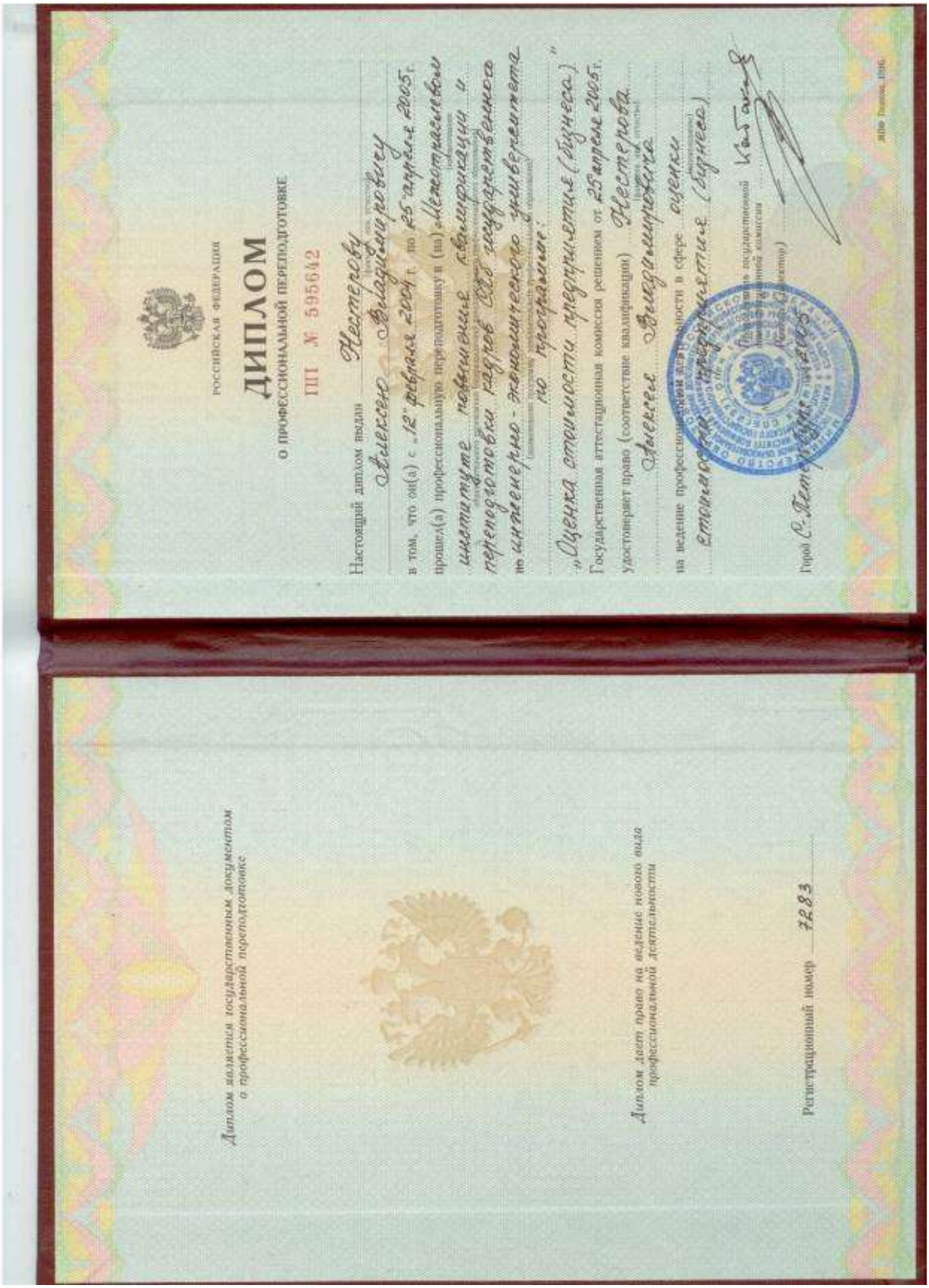
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: _____ /Булгакин Г.О./
М.П.

Страхователь: _____ /Кивисепп Б.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«10» октября 2016 года



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7283

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595642

Настоящий диплом выдан Нестерову Алексею Владимировичу

в том, что он(а) с „12" февраля 2004 г. по „25" апреля 2005 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета

по программе:

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „25" апреля 2005 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Нестерова Алексея Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

(ректор)

Город С.-Петербург 2005

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00010/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 7811R/776/00010/5 (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 - Нестеров Алексей Владимирович

Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пр. Культуры, д. 25. к.3, кв. 220

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба 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 ущерба 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 ущерба.*

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" февраля 2015 года и действует по 24 часа 00 минут "31" января 2016 года 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 причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:_____/Бутарин Г.О./ **Страхователь:**_____/Нестеров А.В./

М.П.

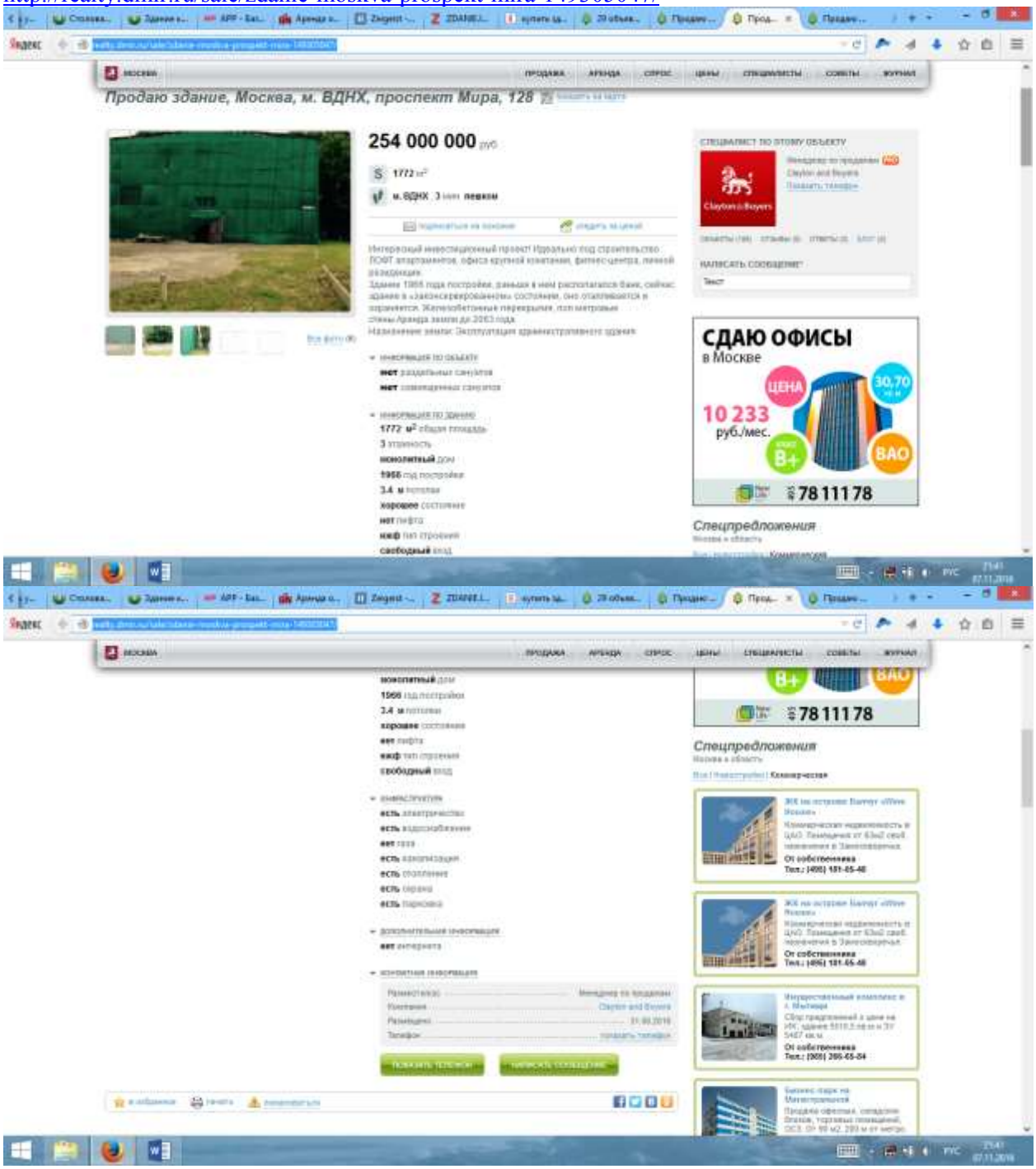
Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«29» января 2015 года

Приложение 2. Описание объектов аналогов

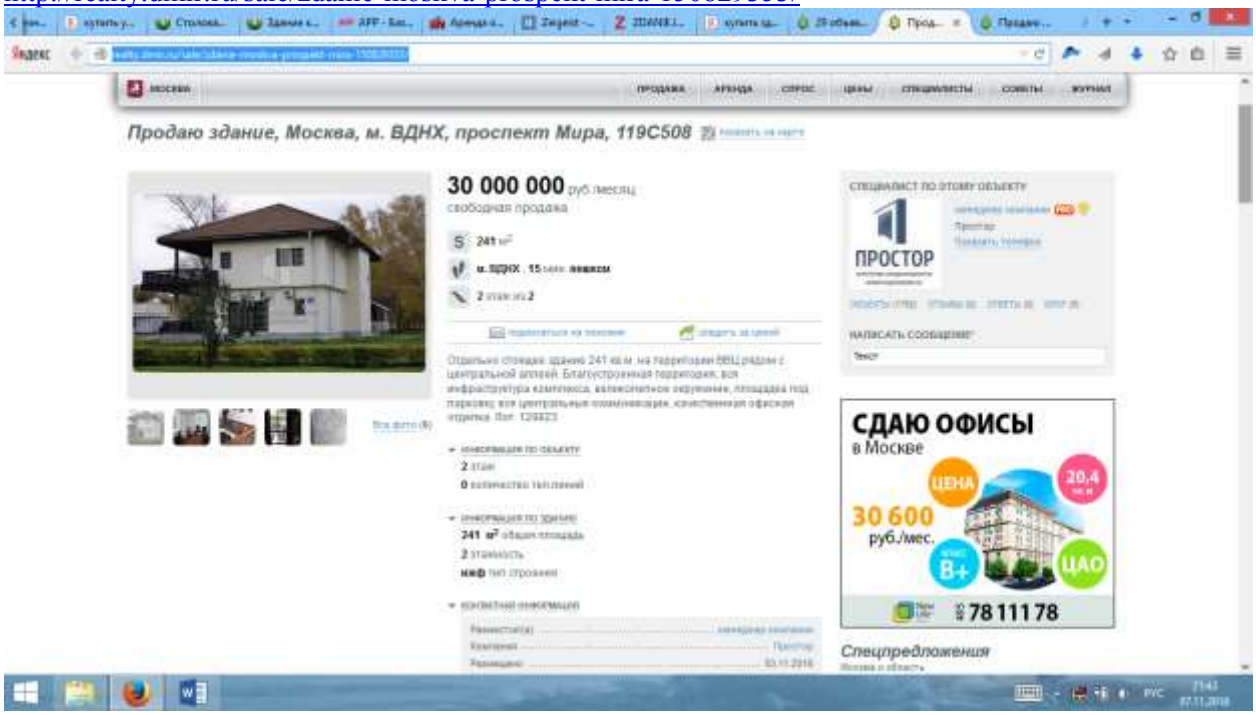
Объекты аналоги для расчета стоимости сравнительным подходом

Аналог №1

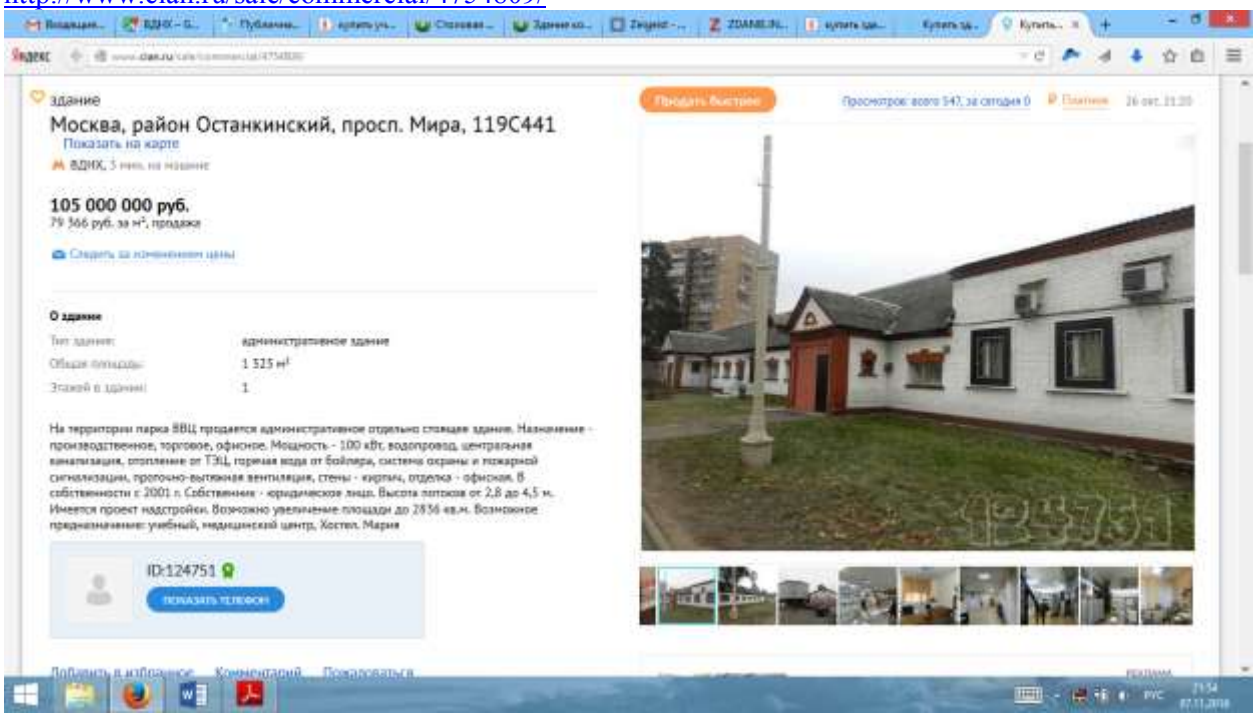
http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-prospekt-mira-149305047/



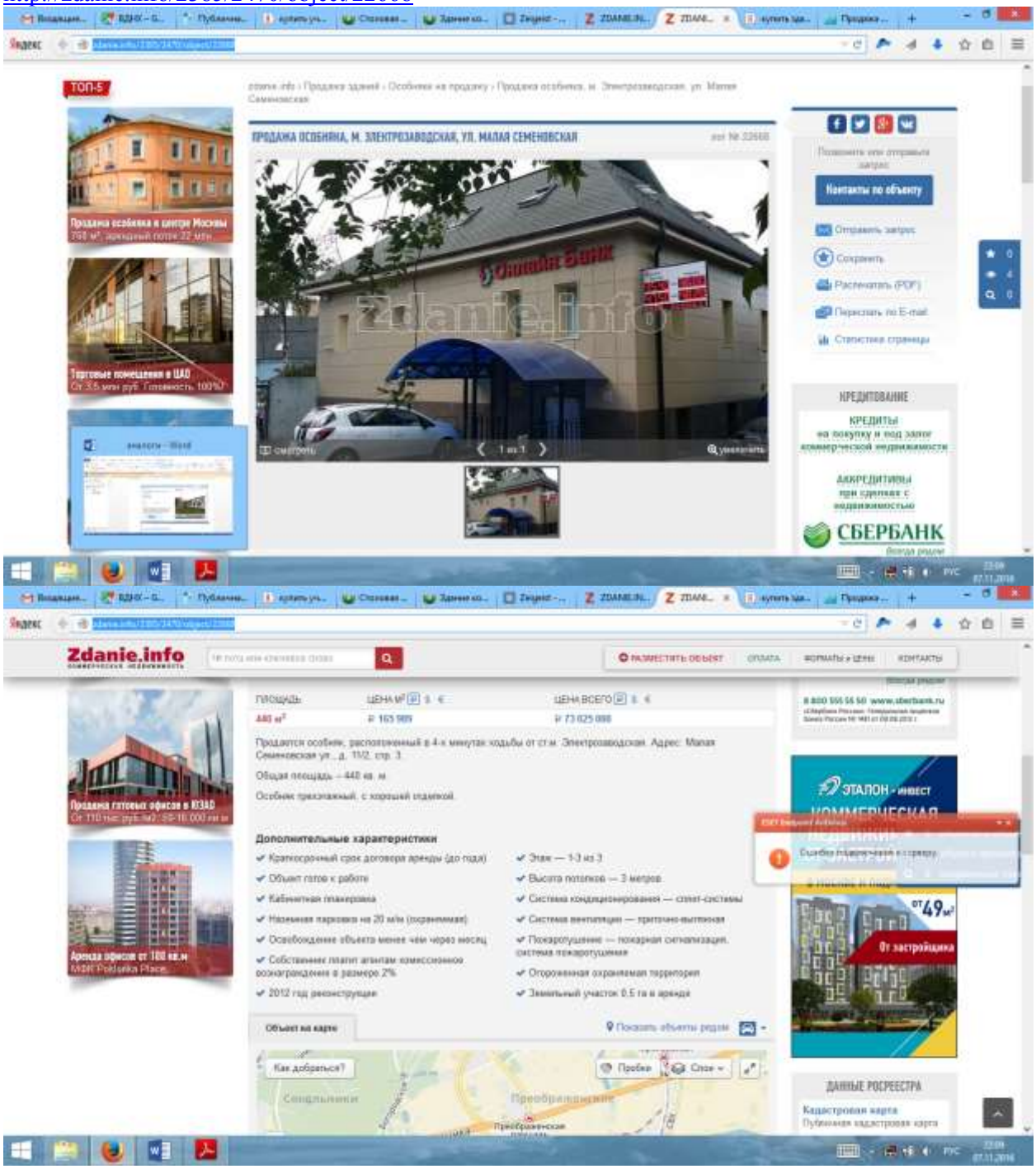
Аналог №2
http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-prospekt-mira-150829353/



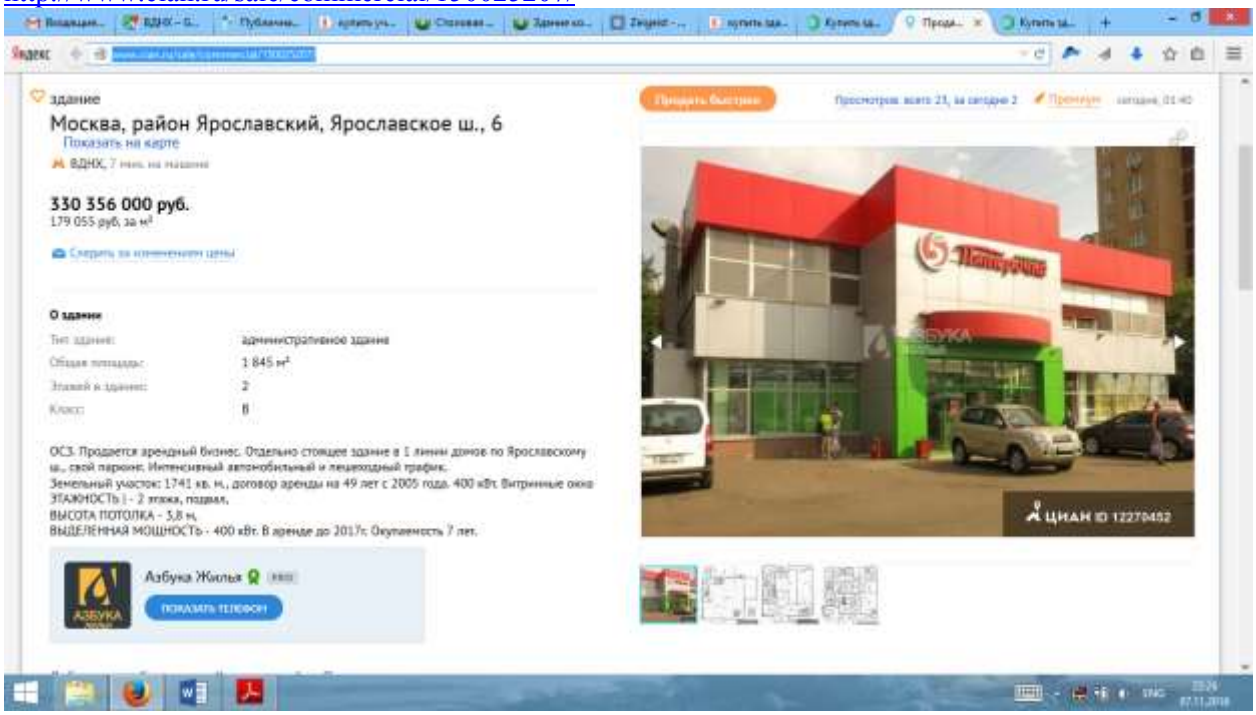
Аналог №3
http://www.cian.ru/sale/commercial/4754809/



Аналог №4
http://zdanie.info/2385/2470/object/22668



Аналог №5
http://www.cian.ru/sale/commercial/150025207/



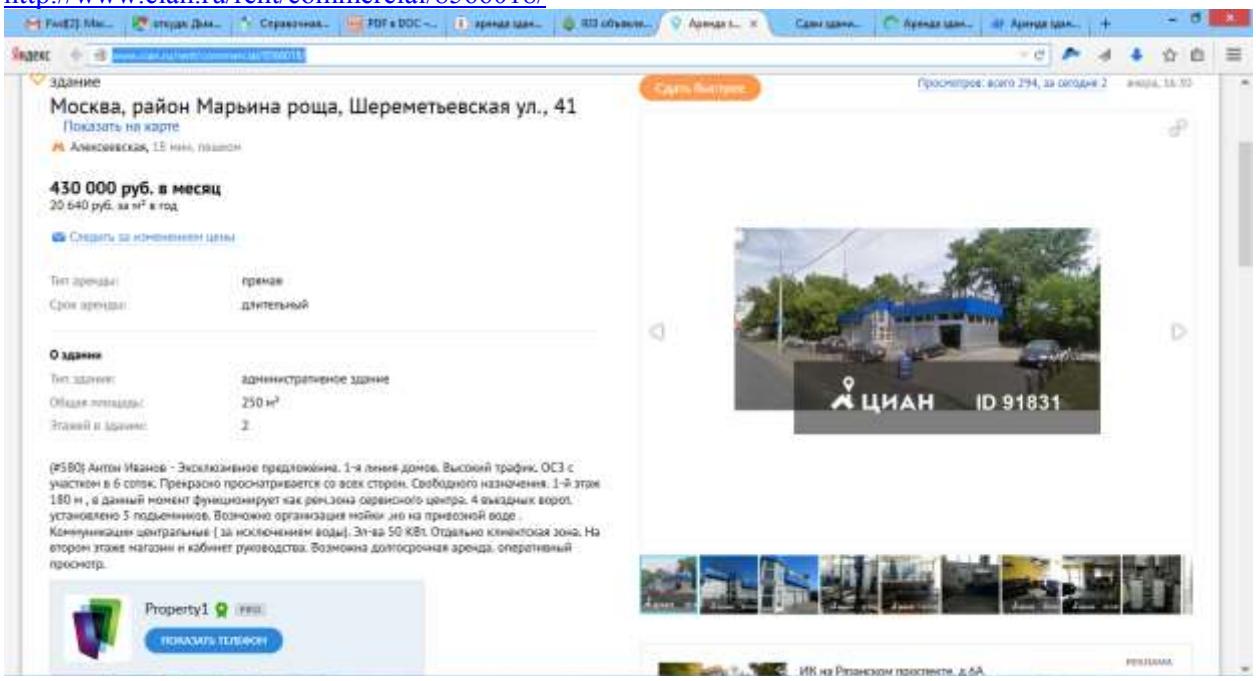
Объекты аналоги для расчета арендной ставки

Аналог №1

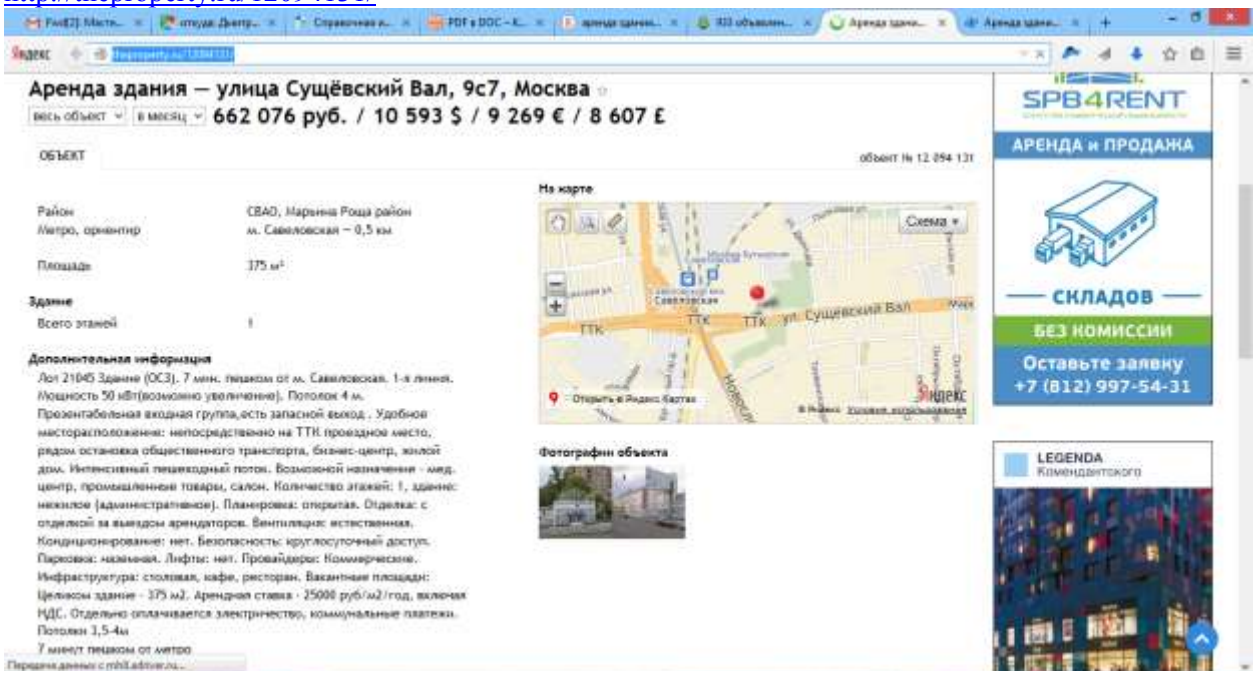
http://zdanie.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2/3437/object/25224

Аналог №2

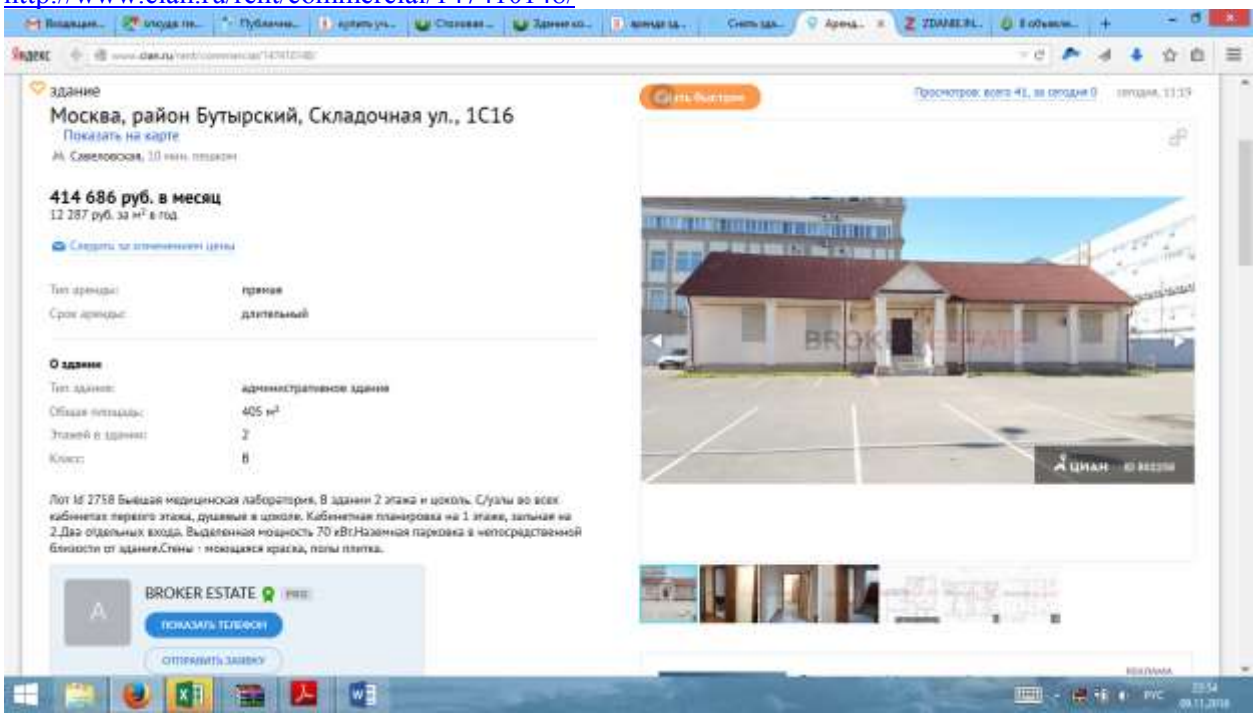
http://www.cian.ru/rent/commercial/8566018/



Аналог №3
http://theproperty.ru/12094131/



Аналог №4
http://www.cian.ru/rent/commercial/147410148/



Приложение 4. Документы предоставленные заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: « » 19 мар 2004 г.

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № Ф-1 от 17.02.2004г. с Обществом с ограниченной ответственностью "Русский хлеб"

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер-Куб"
ИНН: 7714309012
Место нахождения: 125124, г. МОСКВА, ул. ЯМСКОГО ПОЛЯ 5-Я, д.23-25, корп.2
Зарегистрировано: 16.04.2003г., МИНИСТЕРСТВО РФ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ, г. Москва
ОГРН: 1037714031299

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, просп. МИРА, д.119, стр.517
Площадь: 231,9 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 141648

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " "19 МАР 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/09-347/2004-227

Регистратор Безокина О.И.

КОПИЯ ВЕРНА
подпись
Ген. директор

77 АБ 471734

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 09.02.2016 № 77/100/024/2016-1972

На основании запроса от 29.01.2016 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:02:0018011:1492
	наименование объекта:		нежилое здание
	назначение объекта:		Нежилое
	площадь объекта:		231, 9 кв. м
	инвентарный номер, литер:		инв.No 0-3170/33, литер 33
	этажность (этаж):		1
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, просп.Мира, д.119, строен.517
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Мастер-Куб", ИНН: 7714309012
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-01/09-347/2004-227 от 19.03.2004
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	20.11.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/060/2015-986/1
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Срок исполнения обязательства обеспеченного ипотекой до полного исполнения обязательств по Договору уступки прав требования (цессии)
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Копылова Елена Александровна
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залога недвижимого имущества) от 01.10.2015
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6.	Правопритязания:		отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

Выписка выдана: Ганеев Олег

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
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

1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27.10.2010
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3170/33 (02133786)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование торговое
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Останкинский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Мира
Номер дома	119	
Номер корпуса	-	
Номер строения	517	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь (тип), 231,9 (значение), кв.м. (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства -
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1956
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества -
1.8. Прежние кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
-
1.9. Примечание: год обследования - 1992

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N-МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник М.П. (подпись) Л.С.Ярощук (инициалы, фамилия)

02 22 10 0080147

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 3170/33 (02133786)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ _____ (подпись) Л.С.Ярощук (инициалы, фамилия)

М.П.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
Территориальное объединение регулирования землепользования Северо-Восточного административного округа города Москвы
ОКПО 16412346, ОГРН 1037739510423, ИНН 7715
Департамент согласовывает аренду (субаренду) на данном земельном участке, используемом на основании договора аренды (субаренды) М-02-007966 от 23.01.97г.
запись в книге учета № 241-СА от 24.05.05
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Северо-Восточного административного округа города Москвы
Сделка подлежит государственной регистрации

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ № 77/14
Произведена государственная регистрация
04 июл 2005
№ регистрации 77-77-14/061/2005-656
Регистратор Булавинцев А.Т.
Подпись

0612.18.05

Управление делами ОАО «ГАО ВВЦ»
Договор (соглашение)
зарегистрирован
01 апреля 2005 г. № 304/01/05

ДОГОВОР
СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Москва Первое марта две тысячи пятого года

Открытое акционерное общество «Государственное акционерное общество «Всероссийский выставочный центр», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице первого заместителя Генерального директора Белянкина Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности от 17.05.2004 № ММ-12/852-22, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Мастер-Куб», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Зверевой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Договором аренды земельного участка, занимаемого ОАО «ГАО ВВЦ» от 23.01.97 г. № М-02-007966, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор предоставляет, а Субарендатор принимает в субаренду на условиях временного владения и пользования земельный участок, в дальнейшем Участок площадью 478 (четыреста семьдесят восемь) кв. м,

Моск

2

расположенный под строением № 517 (далее – Здание), находящимся в собственности Субарендатора (Свидетельство о регистрации права собственности на строение № 517 от 19.03.2004 № 77-01/09-347/2004-227). Указанный Участок является частью земельного участка площадью 2366103 (два миллиона триста шестьдесят шесть тысяч сто три) кв. м, имеющего адресные ориентиры: 129223, г. Москва, Проспект Мира, дом. 119, кадастровый номер 77:02:18011:030, арендуемого ОАО «ГАО ВВЦ» по договору с Москомземом.

1.2. Границы Участка указаны на плане земельного участка (Приложение №1), являющемся составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Участок предоставляется в субаренду для использования и эксплуатации здания в целях обеспечения выставочной деятельности.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается на 15 лет и вступает в силу в день его государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Действие Договора прекращается по истечении его срока. Субарендатор имеет преимущественное право на заключение договора субаренды Участка на новый срок, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Субарендная плата начисляется с момента подписания Сторонами акта приемки-передачи Участка.

3.2. Субарендная плата вносится Субарендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной субарендной платы, не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала.

Сроки внесения Субарендатором платежей за Участок могут изменяться в соответствии с Законами и нормативными актами Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Субарендатором и внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

Арендатор обязуется в каждом случае централизованного изменения срока, периодичности внесения субарендной платы доводить до Субарендатора (в письменной форме) информацию о введении новых условий расчетов за Участок.

3.3. Расчет субарендной платы указан в Приложении № 2, являющимся составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Размер субарендной платы может изменяться Арендатором в одностороннем порядке не чаще, чем один раз в год.

2

3

Исчисление и уплата субарендной платы в ином размере допускается в случае централизованного изменения уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы базовых годовых ставок и повышающих коэффициентов к ним и начинается со дня, с которого в соответствии с законодательным актом предусмотрено такое изменение и оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Полномочия регистрации Договора в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним возлагается на Субарендатора.

4.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Субарендатора.

4.3. Субарендатор обязуется поддерживать Участок в должном санитарном, экологическом и противопожарном состоянии.

4.4. Субарендатор обязуется не возводить (строить) никаких временных сооружений, конструкций, не устанавливать рекламные щиты, торговое оборудование и т.п., не производить благоустройство (посадку, пересадку, вырубку зеленых насаждений) на Участке и прилегающей территории без письменного согласования с Арендатором в установленном порядке.

4.5. Передача Участка в пользование Субарендатору и его возврат Арендатору производятся по акту приемки-передачи.

4.6. От имени ОАО «ГАО ВВЦ» акт приемки-передачи подписывают и утверждают уполномоченные Генеральным директором лица.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Субарендатор имеет право:

- использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления;
- по истечении срока действия настоящего Договора, реализуя свое преимущественное перед другими лицами право, заключить новый договор на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Субарендатора, направленному Арендатору не позднее чем за 3 месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2. Субарендатор обязуется:

- выполнять в полном объеме все условия Договора;
- уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, субарендную плату;
- обеспечить полномочным представителям Арендатора и органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный

3

4

доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке соответствующими службами и организациями аварийно-ремонтных и иных подобных работ, обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке;

- письменно сообщить Арендатору не позднее чем за 3 месяца о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном его освобождении;

- не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории;

- соблюдать правила внутреннего распорядка на территории ВВЦ, порядок въезда-выезда автотранспорта на территорию ГАО ВВЦ, правила использования рекламно-информационного пространства ВВЦ, регламент рекламно-информационной деятельности на территории ВВЦ, регламент акустического пространства ВВЦ и другие установленные правила;

- заключать договоры на предоставление услуг по охране, ремонту, уборке и хозяйственному обслуживанию арендуемого имущества преимущественно с организациями, уполномоченными Арендатором;

- представлять по требованию Арендатора документы для формирования землеустроительного дела;

- письменно известить Арендатора в случае отчуждения принадлежащих Субарендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение 10-ти календарных дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством к Арендатору об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу;

- без разрешения Арендатора и соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других), не осуществлять на Участке работ, для проведения которых требуется соответствующее разрешение;

- письменно в 7-ми дневный срок уведомить Арендатора об изменении адреса и иных реквизитов;

- исполнять иные обязанности, вытекающие из субарендных отношений.

5.3. Арендатор имеет право:

- в случае изменения договора аренды земельного участка, занимаемого ОАО «ГАО ВВЦ», внести соответствующие изменения в настоящий Договор;

4

5

- требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка способами, приводящими к его порче, при невнесении субарендной платы более двух раз подряд, в случае нарушения других условий Договора;

- на беспрепятственный доступ на территорию земельного участка, переданного в субаренду с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

- на возмещение убытков, причиненных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- в судебном порядке обратить взыскание на имущество Субарендатора, в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору;

5.4. Арендатор обязуется:

- выполнять в полном объеме все условия Договора;
- передать Субарендатору Участок по акту приемки-передачи после государственной регистрации настоящего Договора;
- письменно в десятидневный срок уведомить Субарендатора об изменении номеров счетов для перечисления субарендной платы;
- своевременно производить перерасчет субарендной платы и информировать об этом Субарендатора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

5.5. Арендатор и Субарендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

6.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.3. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Учреждение юстиции по

5

6

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один направляется в Московский земельный комитет.

Приложения к Договору

1. план земельного участка;
2. расчет субарендной платы;

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Открытое акционерное общество "Государственное акционерное общество "Всероссийский выставочный центр", 129223, Москва, Проспект Мира, дом. №119, ВВЦ, КПП 771701001, ИНН 7717037582, р/с 40702810310000000275 в Московском филиале ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга», к/с 30101810700000000802, БИК 044583802.

Общество с ограниченной ответственностью «Мастер-Куб», 125124, Москва, Ямского Поля 5-я ул., д.23-25, корп.2, ИНН 7714309012, КПП 771401001, р/с 40702810500010014118 в ОАО «АРКБ «Росбизнесбанк», к/с 30101810000000000676, БИК 044552676.

9. ПОДПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТОРОН:

От Арендатора:
Первый заместитель Генерального директора ОАО «ГАО ВВЦ»

А.В. Белянкин

М.П.

От Субарендатора:
Генеральный директор ООО «Мастер-Куб»

Н.А. Зверева

М.П.

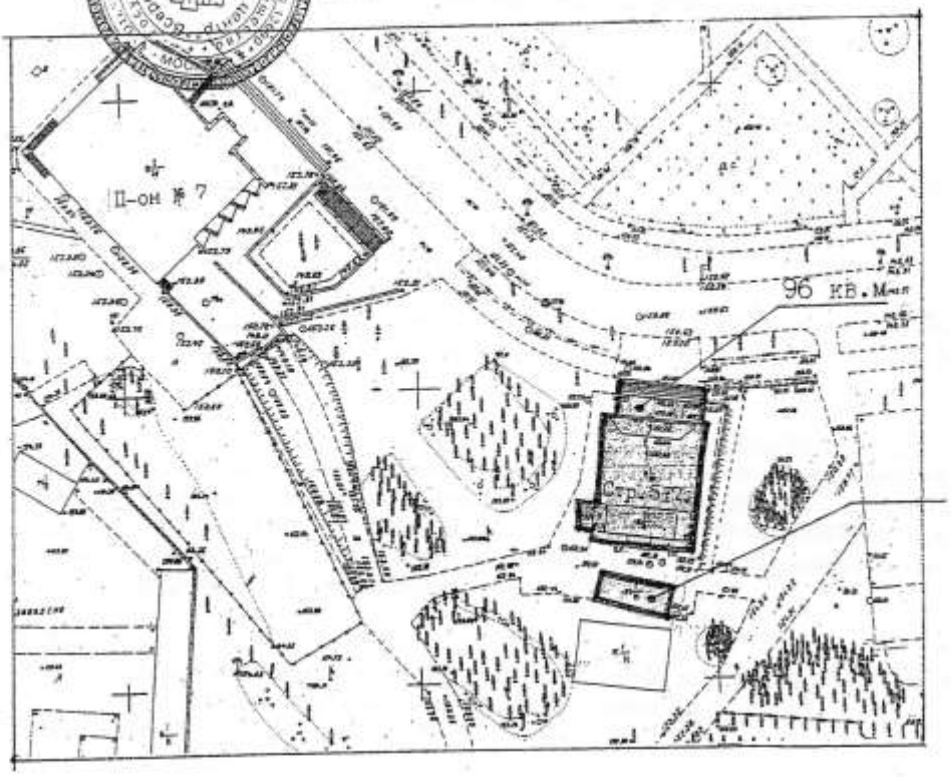
6

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № 304/01/05
от "01" 02 2005 г.

"УТВЕРЖДАЮ"
Арендатор:
Директор Департамента
имущественных отношений
ОАО "ГАО ВВЦ"
С.Н.Зуйков

"УТВЕРЖДАЮ"
Субарендатор:

ПЛАН земельного участка



Площадь земельного(ых) участка(ов)

478,0 м²
(четыреста семьдесят восемь кв.м.)

ЗРХ N 1410-И

АРХИТЕКТУРНО – ХУДОЖЕСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

В том числе под объектом (ами) недвижимости 478,0 м²

1. Строение 517 – 382 м²
2. Площадка и лестница – 96 " перед входом

ИТОГО 478,0 м²

АРХУ ГАО ВВЦ

ОБЪЕКТ: ООО "МАСТЕР-КУБ". Стр.517 на территории ВВЦ

НАИМЕНОВАНИЕ ЧЕРТЕЖА: Ситуационный план м 1 : 1 000

НАЧ. УПРАВЛЕНИЯ: Матвеев В.А. 11.02.2005

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Никитин

8

Приложение № 2
к договору субаренды земельного
участка от 01.04 2005
№ 304/01/05

СУБАРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ СУБАРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1.Площадь земельного участка	0,0478 га
1.2.Базовая ставка ежегодной субарендной платы по категориям субарендаторов и видам целевого использования земель	216000 руб./га
1.3.Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	12-1
1.4.Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной субарендной платы	1,63
1.5.Коэффициент индексации (Закон г. Москвы от 18.12.2002 №63 с изм. 03.03.2003)	4,32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ СУБАРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Субарендная плата	72703,11 руб.
Кроме того НДС	13086,56 руб.

3. СРОКИ ВНЕСЕНИЯ СУБАРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Субарендная плата вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. (В соответствии с ч. 3 ст. 10 Закона г. Москвы от 16.07.97 г. № 34 в редакции 11.06.2003 г.)

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ СУБАРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель: Открытое акционерное общество «Государственное акционерное общество «Всероссийский выставочный центр» 129223, Москва, проспект Мира, дом. №119, ИНН 7717037582, КПП 771701001, р/с 40702810310000000275 в Московском филиале ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга», к/с 30101810700000000802, БИК 044583802.

Примечание:

1. В платежном поручении указывается назначение платежа: субарендная плата за _____ квартал по договору субаренды земельного участка № _____ от _____, в том числе НДС _____.

Подписи представителей Сторон:

От Арендаторф:	**От Субарендатора:**
Первый заместитель	Генеральный директор
Генерального директора	ООО «Мастер-Куб»
ОАО «ГАО ВВЦ»	
А.В. Белянкин	**Н.А. Зверева**

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного

«18 » Мая 2005 г. № 02/05-0672

В.1

1	**Кадастровый номер** 77:02:18011:030				2	Лист № 1	3	Всего листов 5
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера —							
5	Наименование участка: Землепользование				6 —			
7	Местоположение: г. Москва, ПРОСПЕКТ МИРА, ВЛ. 119							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	Весь	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование /назначение/: Информация о соответствии землепользования градостроительным регламентам и Акт разрешенного использования отсутствуют							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ эксплуатации зданий и сооружений выставочного комплекса							
11	Площадь: 2366103кв.м	12	Нормативная цена: —	13	Ставка земельного налога: —	14	Базовая ставка арендной платы: —	
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: Учетный номер участка ЦБД МЗК: 02/81/00021. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. План изготовлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.							
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением Открытое акционерное общество "Государственное акционерное общество "Всероссийский выставочный центр". В связи с отсутствием информации о соответствии землепользования градостроительным регламентам и Акта разрешенного использования кадастровый план не может служить основанием для приватизации и оформления права собственности на земельный участок.							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ: —					
		18.2	Номера образованных участков: —					
		18.3	Номера ликвидируемых участков: —					

Начальник территориального Объединения регулирования землепользования Москомзема СВАО
должность

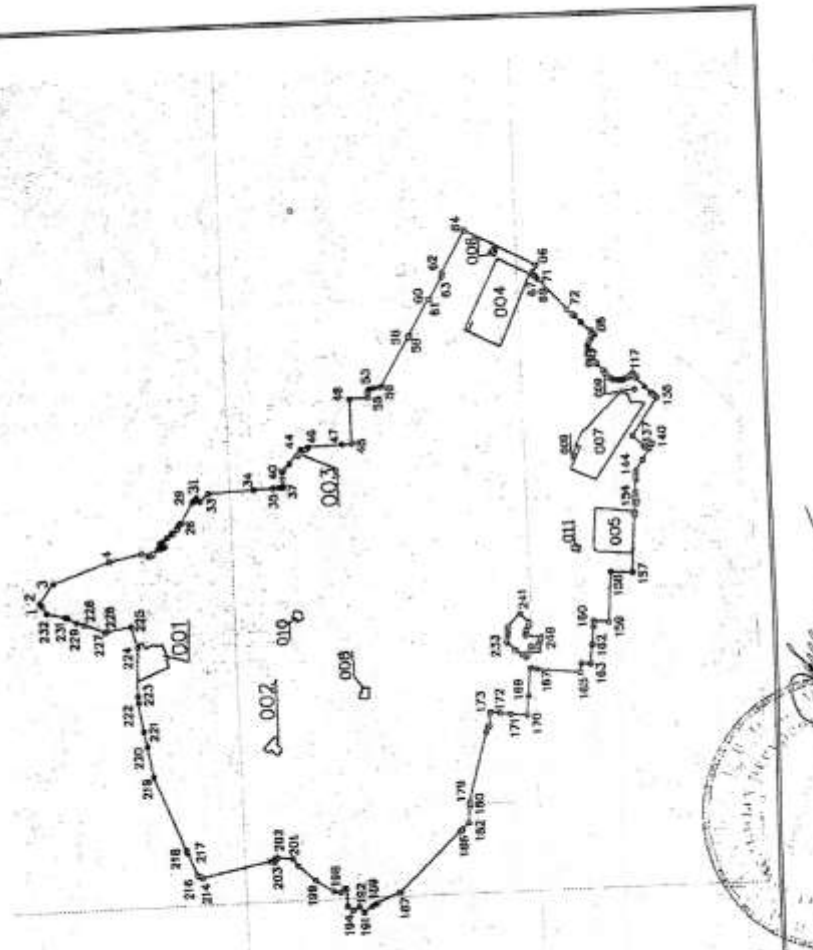
М.П.

подпись дата

/ И.Б. Маренов /
Фамилия И.О.

10

3	План (чертеж, схема) границ земельного участка
4	**Границы участка нанесены по материалам геодезических работ**
	Масштаб 1 : 20000
	Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000 A-XX-08, A-XX-09, A-XIX-09, A-XIX-08, A-XVIII-08,A-XVIII-09, A-XIX-10.
	Условные обозначения — граница участка, сведения о которой достаточны для определения её прохождения на местности • точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её положение на местности



И.Б. Маренов
Фамилия И.О.

Начальник территориального Объединения
регулирования землепользования Москомзема СВАО
должность

подпись, дата

М.П.

1	Кадастровый номер	77:02:18011:030		
3	Сведения о частях земельного участка и обременениях			
	№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
	1	2	3	4
	1	—	—	Сдан в долгосрочную аренду: Открытое акционерное общество "Государственное акционерное общество "Всероссийский выставочный центр". Договор № М-02-007966 от 23.01.1997 до 23.01.2046. Постановление Правительства Москвы №29 от 18.01.1996, постановление Правительства Москвы №837 от 02.12.1997, протокол заседания окружной комиссии по имущественно-земельным отношениям и градостроительному регулированию СВАО г Москвы от 28.08.2003г. №31(Р), утвержденный распоряжением префекта СВАО от 02.09.2003г. №2485.
	2	001	8075 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ООО «ФИРМА ЭНЕРГОКОМПЛЕКТ»
	3	002	1947 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ КОМАНИИ «ГАНДЛИЯ ЛИМИТЕД»
	4	003	785 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ООО «ДМВ-ЭКСПО»
	5	004	33792 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ ПРЕДПРИЯТИЮ «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР ВНЕДРЕНИЯ ДОСТИЖЕНИЙ НАУКИ И ТЕХНИКИ «МОСКВА»
	6	005	18861 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ЗАО «КОРЕС»
	7	006	363 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ООО «ФИРМА «СТРИНК»
	8	007	8945 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ЗАО «АТТРАКЦИОН»
	9	008	944 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ЗАО «ШАНС»
	10	009	168 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ООО «МОНТАЖ МЕТАЛЛ»
	11	010	925 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ООО «АМБАР ПЛЮС»

Начальник территориального Объединения регулирования землепользования Москомзема СВАО
должность

М.П.

подпись, дата

/ И.Б. Маренов /
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер 77:02:18011:030			2	Лист № 4
3	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
	№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части	
	1	2	3	4	
	12	011	478 кв.м.	СДАН В СУБАРЕНДУ ООО «МАСТЕР-КУБ»	

Начальник территориального Объединения регулирования землепользования Москомзема СВАО
должность

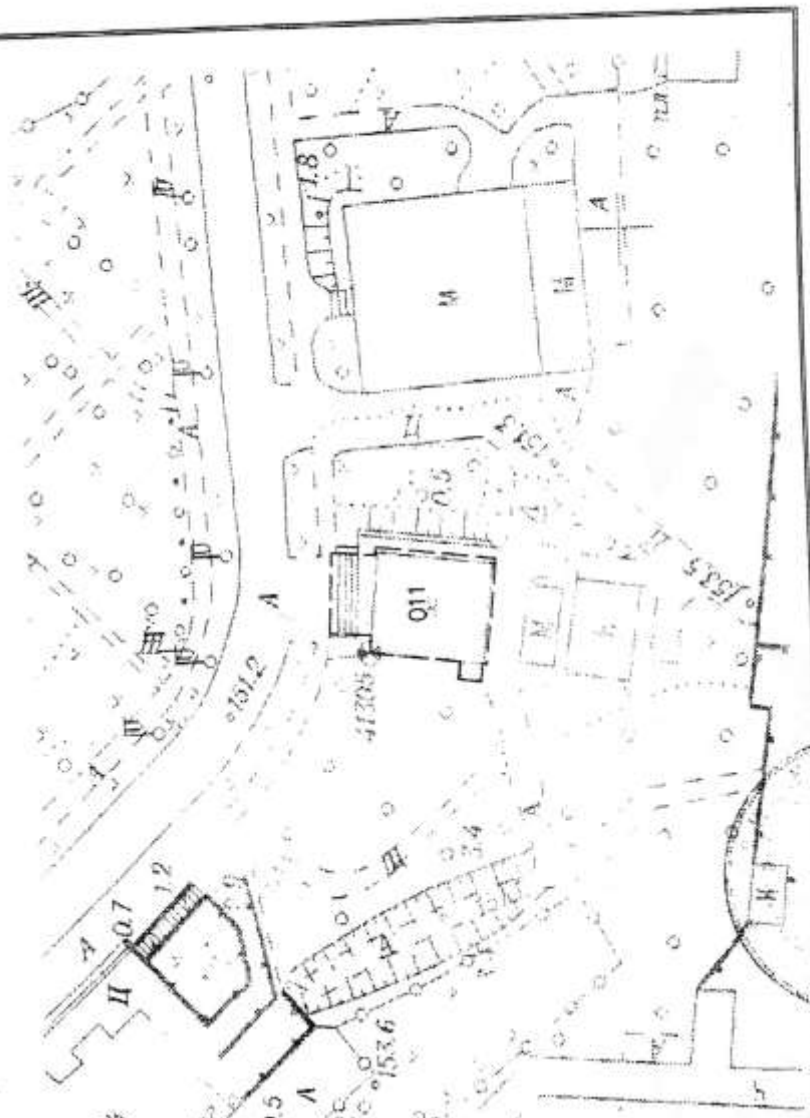
М.П.

подпись, дата

/ И.Б. Маренов /
Фамилия И.О.

13

1	Кадастровый номер	77:02:18011:030
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер части 011
4	План составлен на основе цифровой данных основы картографической основы Государственного земельного кадастра города Москвы с графической точностью М 1:2000	
	Масштаб 1 : 1000	
	Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000	
	А-XVIII-08	
	Условные обозначения	
	граница части участка, сведения о которой не достаточны для определения её положения на местности	



Начальник территориального Объединения регулирования землепользования Москомзема СВАО
должность

подпись, дата

И.Б. Маренов
Фамилия И.О.

М.П.

14

[redacted]

[redacted]

ВАО

24 05 2005 г.

Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 12 листов

-83

сентября две тысячи семнадцатого года

Иванович, нотариус города

удостоверяю верность этой копии с

В последнем подчисток,

и иных неоговоренных

особенностей нет.

№ 16-2005