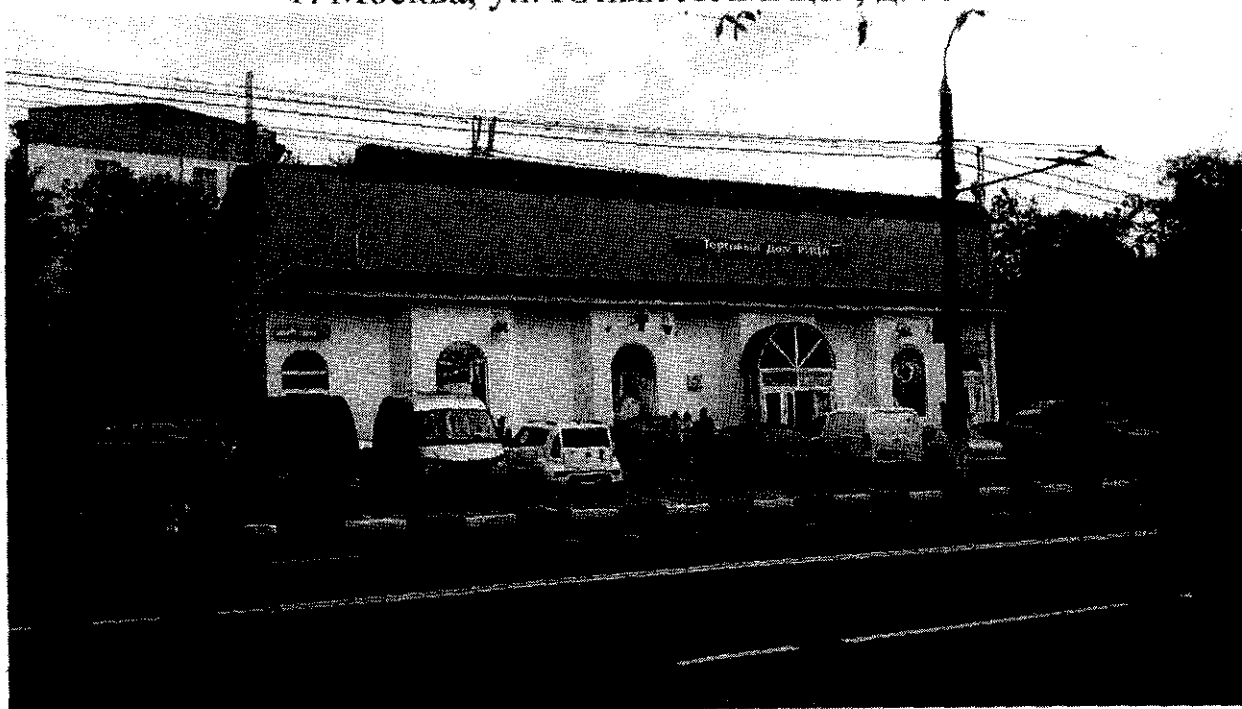




ООО «ПСК «Высота»

Отчет

Об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77:4:0004004:35 расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99



ЗАКАЗЧИК:

ЗАО «Корпорация ОРЕЛНЕФТЬ»

Дата проведения оценки:

31 августа 2015 г.

Порядковый номер отчета:

№ 27/31/08-2015 от 31.08.2015 г.

Москва 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.2	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
2	ВВЕДЕНИЕ	5
2.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
2.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.3	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	7
2.4	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
2.5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПОЛОЖЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
2.6	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	9
2.7	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	10
2.8	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
2.9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ	12
2.10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	13
3	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.2	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
3.3	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
3.4	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	18
3.5	ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.6	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТИ.....	21
4.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ	21
4.2	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА ЗА I КВАРТАЛ 2015Г.	30
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
6	ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	40
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
7.1	ВЫБОР ПРИЕМЛЕМЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	42
7.2	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОДХОДА И ВЫБОР МЕТОДА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	43
7.3	ВЫВОД.....	44
7.4	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОДХОДА И ВЫБОР МЕТОДА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	44
7.5	ВЫВОД.....	50
7.6	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОДХОДА И ВЫБОР МЕТОДА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	51
7.7	ВЫВОД.....	62
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	63
8.1	ПРИСВОЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	63
8.2	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
9	ПРИЛОЖЕНИЯ	65
	ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ.....	66

Отчет об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77-4/004004/35 расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕДЛОЖЕНИЯМ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	67
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	73
ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ, ПОДПИСАНА УПОЛНОМОЧЕННЫМ ЛИЦОМ И ЗАВЕРЕНА В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ.....	77

1 Основные факты и выводы

ООО «ПСК «Высота» (Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» № 0780R/776/80046/4 от 13.11.2014 г., срок действия: с 04.11.2014 г. до 13.11.2015 г.) было привлечено ЗАО «Корпорация ОРЕЛНЕФТЬ» на предмет определения рыночной стоимости следующего объекта оценки: нежилого здания общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77:4:0004004:35 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99

Таблица 1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое здание на земельном участке
Местонахождение объекта оценки	г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99
Порядковый номер и дата составления отчета	№ 27/31/08-2015 от 31 08 2015 г.
Основания для проведения оценки	Договор о предоставлении услуг по оценке от 18 августа 2015г.
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Общая площадь, кв.м	2 777,3
Общая площадь земельного участка, кв.м.	750
Данные о правообладателе (собственнике)	ЗАО Корпорация «Орелнефть»
Наличие у объекта оценки обременений	Ипотека
Дата оценки	31 августа 2015 г.

1.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки были рассмотрены и применены подходы и методы оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Результаты расчетов представлены в таблице далее.

Таблица 2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Результат, полученный в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-
Доходный подход	227 000 000	0,5	113 500 000
Сравнительный подход	268 226 079	0,5	134 113 040
Итоговое значение стоимости, округленно:			247 600 000

1.2 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Величина рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77:4:0004004:35 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99 определенная с учетом сделанных ограничений и предположений, по состоянию на дату оценки 31 августа 2015 г., округленно, составляет:

247 600 000 (Двести сорок семь миллионов шестьсот тысяч) рублей.

Оценщик
Генеральный директор
ООО «ПСК «Высота»



Д.Ю. Потапов/
/А.А. Гостюхин/

2 Введение

2.1 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике – юридическое лицо

Организационно-правовая форма; полное наименование юридического лица	ЗАО «Корпорация ОПЕЛНЕФТЬ»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН), дата присвоения	1095753000012, дата гос. регистрации 12.01.2009г.
Место нахождения юридического лица	Почтовый адрес: 143969, Московская область, г. Реутов, а/я 1121
Реквизиты Заказчика	ИНН 5753048272 КПП 575301001 р/с 40702810300050102009 в АО КБ «РосинтерБанк» к/с 30101810700000000518 БИК 044585518

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Потапов Дмитрий Юрьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является действительным членом Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» с 07 февраля 2014г. (регистрационный номер 00888)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №816704 от 26.12.2012 г. Московского финансово-юридического университета (г. Москва)
Сведения о страховании профессиональной ответственности Оценщика	Страховой полис ООО «Росгосстрах» серия 4000 № 7015468 от 17.03.2015 г. на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей; срок действия с 18.03.2015 г. до 17.03.2016г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 3 лет
Место нахождения оценщика	115114, г. Москва, ул. Кожевническая, д.10, стр.1
Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения	Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания «ВЫСОТА» 115114, г. Москва, ул. Кожевническая, д.10, стр.1 ИНН 7705514738 КПП 770501001

ния ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовой договор
Основание проведения работ

ОГРН 1147746616962, дата присвоения: 02.06.2014 г.
Р/с 40702810200000104131 в АО КБ "Росинтербанк" г. Москва
БИК 044585518, ИНН/КПП 7744000736 /775001001,
к/с 30101810700000000518 в Отделении 2 Москва

- ❖ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- ❖ Договор о предоставлении услуг по оценке от 18 августа 2015 г., заключенный между ЗАО «Корпорация ОРЕЛНЕФТЬ» и ООО «ПСК «Высота».

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистах

Оценщик Потапов Дмитрий Юрьевич
Квалификация оценщика приведена выше в разделе Отчета «Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора».
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке другие организации и специалисты не привлекались

2.2 Задание на оценку

Объект оценки

Нежилое здание общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77:4:0004004:35 расположенное по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99

Описание объекта оценки представлено в разделе 3 Отчета

Имущественные права на объект оценки

Право собственности

Собственник объекта оценки

ЗАО Корпорация «Орелнефть»
Почтовый адрес: 143969, Московская область, г. Реутов, а/я 1121
ИНН 5753048272 КПП 575301001

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации объектов с торгов в рамках конкурсного производства.

Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

Вид стоимости

Рыночная стоимость

Остаточная (балансовая) стоимость объекта оценки, руб.

Оценщик не располагал данными о балансовой стоимости объекта оценки

Дата оценки

31 августа 2015 г.

Срок проведения оценки	18 августа – 31 августа 2015 г.
Дата составления отчета	31 августа 2015 г.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none">❖ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;❖ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;❖ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;❖ Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО №4)»;❖ Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядок его утверждения (ФСО №5)»;❖ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)»;❖ Стандарты Российского общества оценщиков.<ul style="list-style-type: none">○ Заключение с Заказчиком договора об оценке.○ Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.○ Анализ рынка, к которому относится объект оценки.○ Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.○ Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.○ Составление и передача Заказчику письменного отчета.
Последовательность выполнения работы	

2.3 Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с требованиями действующего законодательства, информация, использованная при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности (ФСО № 1).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Настоящим Оценщик заявляет, что для оценки объекта оценки использована вся имеющаяся в его распоряжении существенная информация, перечисленная/представленная в настоящем Отчете. На момент написания Отчета какой-либо дополнительной информацией Оценщик не располагал. Поэтому Оценщик полагает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Для проведения оценки были использованы предоставленные и заверенные Заказчиком копии документов. Поэтому Оценщик полагает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достоверности.

Вывод

В соответствии с требованиями действующего законодательства, информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Таким образом, на момент написания Отчета, у Оценщика отсутствуют основания утверждать обратное.

2.4 Заявление о соответствии

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта Отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик произвел обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

2.5 Допущения и ограничительные условия и положения, использованные оценщиком при проведении оценки

- Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их анализ, и отражает мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.
- Основным нормативным документом при проведении настоящей работы являлся Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве.
- Размер оплаты услуг Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

- Все сделанные в настоящем отчете расчеты основываются исключительно на представленной Заказчиком информации и документах, а также на сделанных Оценщиком допущениях и предположениях. В случае использования дополнительной информации, Оценщик указывает источник получения такой информации. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика и его специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. В соответствии с условиями договора на оценку, Оценщиком не проводилась никакая-либо юридическая экспертиза прав собственности на объект оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся объекта оценки способных повлиять на его рыночную стоимость, кроме указанных Оценщиком в данном документе.
- Оценка была произведена только для указанных в Отчете целей. Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не обязательно будет отражать точку зрения Оценщика.
- Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Настоящий документ предназначен исключительно для использования Заказчиком и носит конфиденциальный характер, разрешение на приведение выдержек из него или иные публичные ссылки на него находится в компетенции Заказчика.

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

2.7 Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51 – ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. III // Федеральный закон № 14 – ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254).
7. Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508.
8. «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядок его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04 июля 2011 г. № 328
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г., № 611.
10. ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества. Типы имущества Международных стандартов оценки.
11. ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки.
12. ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке. МСО 3. Составление отчета об оценке.
13. ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества. МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества.

Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru; <http://www.skrin.ru>; <http://www.finrisk.ru>; <http://www.rts.ru/>, <http://www.micex.ru/>, <http://www.mosstat.ru> и др.

Методическая литература

1. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. Учеб. Пособие. М. 2008.
2. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. – СПб, 2007.
3. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., перераб. И доп. М. 2008.
4. Практика оценки недвижимости. Яскевич Е.Е. Москва: Техносфера 2011.
5. Оценка недвижимости Иванова Е.Н. М.: КНОРУС, 2008.
6. Оценка недвижимости / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзжанов. М.:КНОРУС, 2011
7. Оценка недвижимости М. Российское общество оценщиков, 2007.

2.8 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков (РОО):

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции федеральных законов от 21.12.01 №178-ФЗ, от 21.03.02 № 31-ФЗ, от 14.11.02 № 143-ФЗ, от 10.01.03 № 15-ФЗ, от 27.02.03 № 29-ФЗ, от 22.08.04 №122-ФЗ, от 05.01.06 №7-ФЗ, от 27.07.06 № 157-ФЗ, от 05.02.07 № 13-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г., № 611

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО:

- ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки
- ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества. Типы имущества Международных стандартов оценки.
- ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки.
- ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке. МСО 3. Составление отчета об оценке.
- ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества. МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества.
- ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов [прав] аренды. МР 2. Оценка стоимости интересов [прав] аренды.
- ССО РОО 2-10-2010. Оценка стоимости бизнеса. МР 6. Оценка стоимости бизнеса.

- ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов, МР 9. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов.

Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

В соответствии с требованиями ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки.

Оценщик, подготовивший отчет, является членом Российского общества оценщиков (РОО) и обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности Стандарты и правила Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таким образом, учитывая вышесказанное, оценщик при написании настоящего отчета об оценке, применял Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1-7) и Стандарты Российского общества оценщиков.

2.9 Определение применяемого вида стоимости

Рыночная стоимость¹ – наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

¹ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

2.10 Общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению

- ❖ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- ❖ При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
- ❖ При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- ❖ Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ❖ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ❖ Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- ❖ При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для помещений или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
- ❖ При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- ❖ При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- ❖ Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
- ❖ Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в

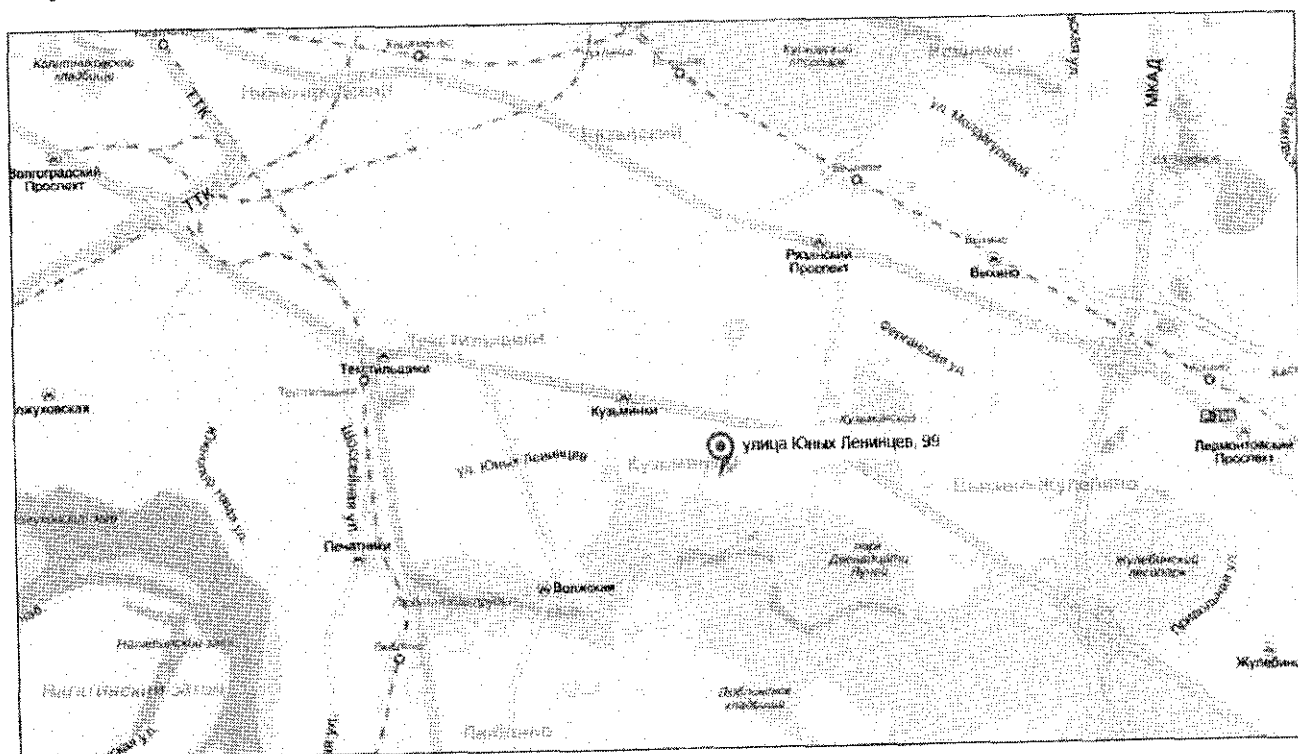
ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

- ❖ При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- ❖ Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).
- ❖ Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).
- ❖ Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки. Рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности, определяется для целей налогообложения).

3 Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.1 Описание месторасположения объекта оценки

Рисунок 1 Месторасположение объекта оценки на карте Москвы



Оцениваемый объект недвижимости расположен по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д.99.

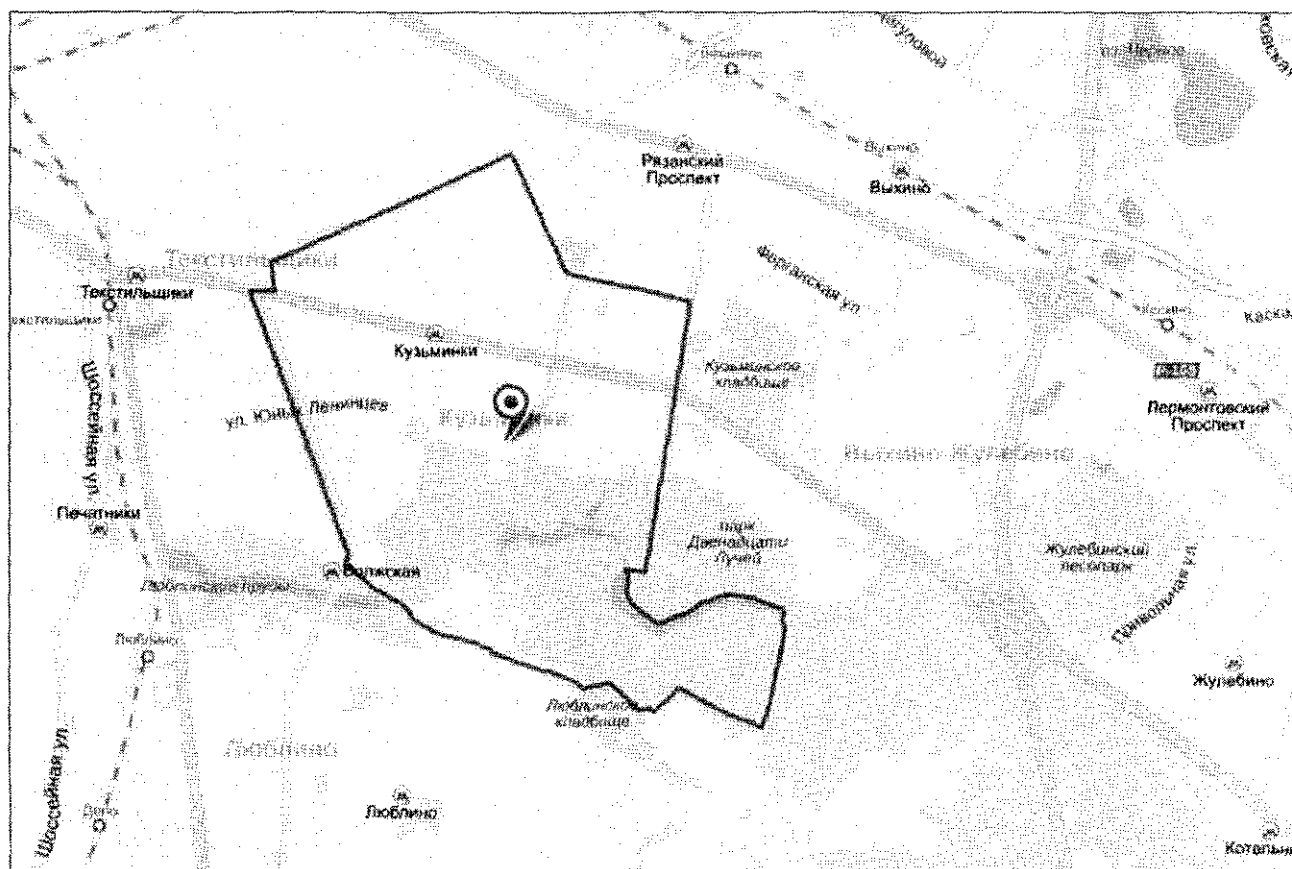
Описание и анализ локального положения Объекта оценки, его окружения (на разных уровнях детализации) и перспектив их изменения необходимы для выявления экономических выгод от владения объектом в настоящее время и в будущем. Оценка рыночной стоимости объекта есть ни что иное, как «пересчёт» таких выгод в наиболее вероятную цену в «справедливой» потенциальной сделке купли – продажи объекта при условиях, содержащихся в определении термина «рыночная стоимость». Под термином «окружение» мы понимаем экономическое окружение объекта, в котором и реализуется его полезность.

Объект оценки расположен в г. Москва (Юго-Восточном административный округ, район Кузьминки).

Транспортная доступность объекта оценки хорошая. Объект оценки расположен на удалении 1,1 км от станции метро Кузьминки.

Район Кузьминки

Рисунки 2 Границы района Кузьминки



Район Кузьминки находится в Юго-Восточном административном округе города Москвы. Занимаемая территория районом Кузьминки составляет 8,15 км² на которой проживает 123,4 тыс. человек. Район Кузьминки насчитывает 17 улиц.

Дата образования района Кузьминки 5 июля 1995 года. 15 октября 2003 года было создано внутригородское муниципальное образование Кузьминки.

На территории района Кузьминки находится одна станция метрополитена «Кузьминки» Таганско-Краснопресненской линии.

По соседству с районом Кузьминки расположились районы — район Текстильщики, Рязанский район, район Выхино-Жулебино и район Люблино.

В районе Кузьминки имеются основные автомобильный магистрали — Волгоградский проспект, улица Юных Ленинцев, улица Академика Скрябина и Волжский бульвар.

В районе Кузьминки много достопримечательностей — Усадьба и парк Кузьминки, музей русской усадебной культуры, Московский литературный музей — центр К.Г. Паустовского, на территории Эколого-просветительского центра «Кузьминки» находится музей пчеловодства с памятником пчеле и т.д.

Граница района Граница района Кузьминки проходит: по оси Краснодонской улицы, далее по оси юго-западного проезда Волжского бульвара, далее, пересекая Волгоградский проспект, по осям: Окской улицы, улицы Фёдора Полетаева, улицы Академика Скрябина, Кузьминской улицы (до плотины), северному берегу Верхнего Кузьминского пруда, запад-

ной границе полосы отвода ЛЭП, южной границе территории Кузьминского парка, северной и западной границам территории водозаборного узла, южной границе территории Кузьминского парка, северным границам территорий автосервиса «Люблино-Лада», детского интерната № 11, больницы № 13 и интерната персональных пенсионеров, далее, пересекая улицу Заречье, по южной границе территории Кузьминского парка, южным границам территорий гаражей и технических сооружений электроподстанции до Краснодарской улицы.

Источник информации: <http://street-moscow.ru/yugo-vostochnyj-okrug/rajon-kuzminki.html>

3.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки приведено в таблице 3.

Таблица 3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

		Источник информации
Адрес	г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д.99	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77 АО 450802 от 14.12.2012 г.
Кадастровый (условный) номер	94999	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77 АО 450802 от 14.12.2012 г.
Собственник объекта оценки	ЗАО Корпорация «Орелнефть»	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77 АО 450802 от 14.12.2012 г.
Сведения об имущественных правах	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77 АО 450802 от 14.12.2012 г.
Наименование объекта	Здание	Технический паспорт на здание (строение) от 04.04.2012 г.
Назначение	Нежилое	Технический паспорт на здание (строение) от 04.04.2012 г.
Общая площадь здания, кв.м	2 777,3	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77 АО 450802 от 14.12.2012 г.
Техническое описание:		
Материал стен	Кирпич ТВЛ	Технический паспорт на здание (строение) от 04.04.2012 г.
Год постройки	1963	Технический паспорт на здание (строение) от 04.04.2012 г.
Этажность здания	2, кроме того имеется: мансарда, подвал	Технический паспорт на здание (строение) от 04.04.2012 г.
Обременения, связанные с объектом оценки	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77 АО 450802 от 14.12.2012 г.
Памятник архитектуры	нет	
Устаревания, износ, %	40% по состоянию на 2012 г.	Технический паспорт на здание (строение) от 04.04.2012 г.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных	
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Фотографии объекта оценки приведены в Отчете
Текущее использование объекта оценки	Торговое здание	Визуальный осмотр
Земельный участок:		
Кадастровый номер	77:4:0004004:35	Кадастровый паспорт № 77/501/12-113845 от 10.12.2012 г.
Собственник объекта оценки на правах долгосрочной аренды	ЗАО Корпорация «Орелнефть»	Договор уступки прав о переводе долга по договору долгосрочной аренды земельного участка № 77-3У от 09.01.2013 г.

Сведения об имущественных правах	Договор долгосрочной аренды до 2050 года	Договор уступки прав о переводе долга по договору долгосрочной аренды земельного участка № 77-ЗУ от 09.01.2013 г.
Наименование объекта	Земельный участок	Кадастровый паспорт № 77/501/12-113845 от 10.12.2012 г.
Категория земель	Земли поселений	Кадастровый паспорт № 77/501/12-113845 от 10.12.2012 г.
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания под торгово-административные цели и прилегающие территории под благоустройство	Кадастровый паспорт № 77/501/12-113845 от 10.12.2012 г.
Общая площадь, кв.м	750,0	Кадастровый паспорт № 77/501/12-113845 от 10.12.2012 г.
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы	Данные заказчика
Балансовая стоимость, руб.	нет данных	Заказчиком не предоставлена
Текущее использование объекта оценки	Для эксплуатации нежилого здания	Визуальный осмотр

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, кроме описанных выше, отсутствуют.

3.4 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Согласно Договору на оценку от 18 августа 2015г. в данном отчете оценке подлежит право собственности на нежилое здание, общей площадью 2 777,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99. Объект оценки является собственностью – ЗАО Корпорация «Орелнефть». Соответственно оцениваемыми имущественными правами является право собственности.

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь Собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3.5 Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности: 77-АО № 450802 от 14.12.2012 г.
2. Договор уступки прав о переводе долга по договору долгосрочной аренды земельного участка № 77-ЗУ от 09.01.2013 г.
3. Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/12-113845 от 10.12.2012 г.
4. Кадастровый паспорт здания от 04.04.2012 г.

5. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 04.04.2012 г.

6. Планы и экспликация помещений от 04.04.2012 г.

3.6 Фотографии объекта оценки

Фото 1-2 Общий вид здания

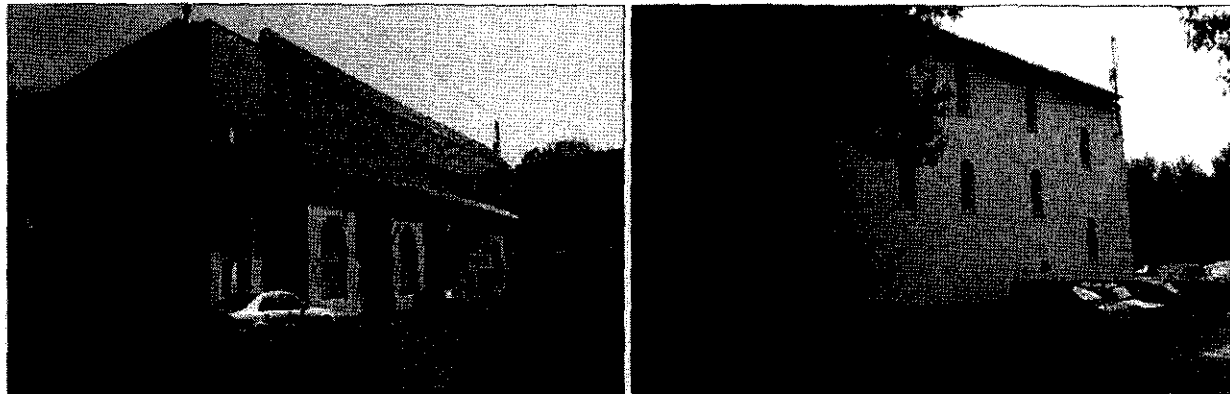
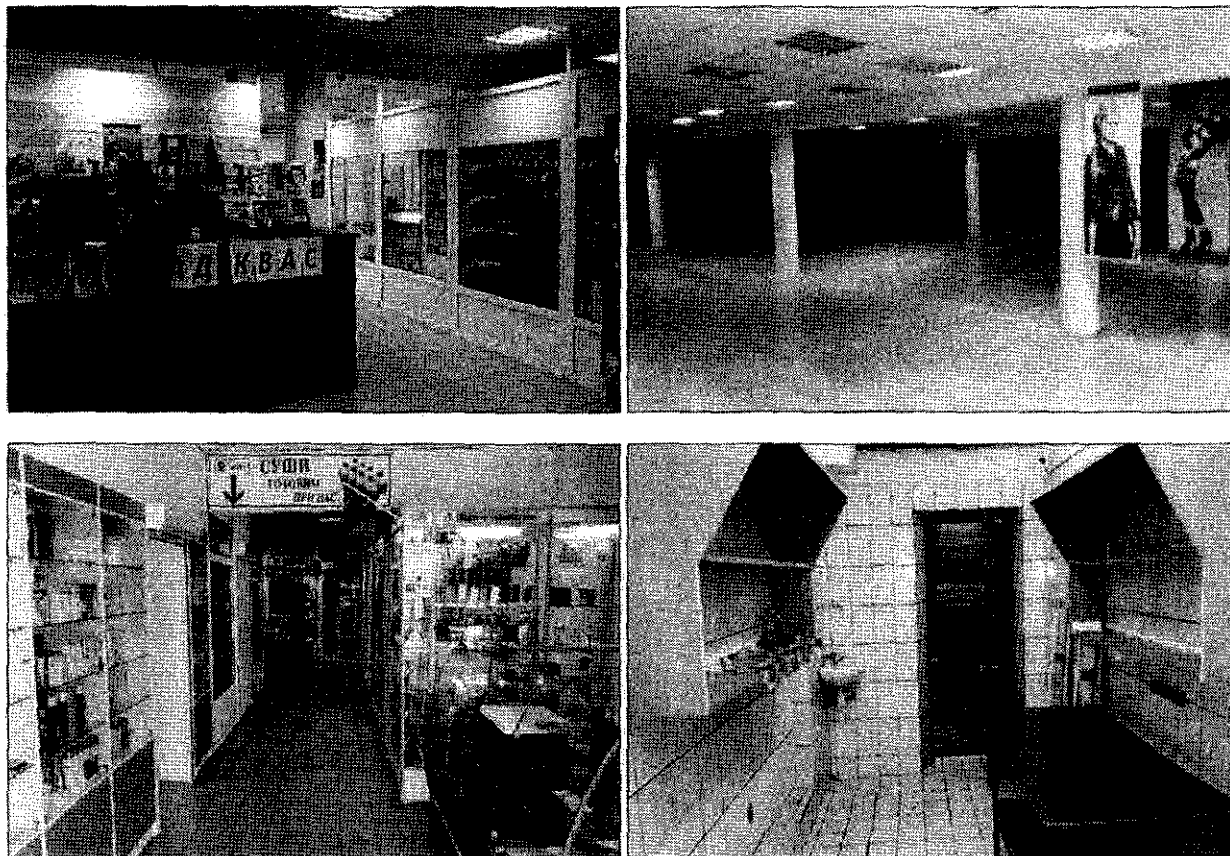


Фото 3-8 Состояние внутренних помещений





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

4.1 Макроэкономический анализ

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале – на 0,9%, в марте – на 0,8%, в апреле – на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4 процента. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства, как добывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года.

В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (рост производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале – на 1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад промышленного производства в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых – 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах – 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 0,9% (в апреле – рост на 1,0%).

Наибольший вклад в падение вносят отрасли инвестиционного спроса. В отраслях потребительского спроса и промежуточного спроса динамика неоднородна.

В отраслях промежуточного спроса в мае продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий. После роста в апреле сократилось производство кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; возобновился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в мае продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; рост продолжился в отраслях легкой промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжается сокращение в производстве машин и оборудования, в мае замедлилось снижение в производстве транспортных средств и оборудования, после замедления снижения в апреле вновь продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года.

Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

Относительно стабильно в текущем году развивается сельское хозяйство. В январе-мае, по оценке Минэкономразвития России, сезонно очищенные темпы роста колеблются в пределах от -0,1 до 0,3 процента.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле).

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9 процента.

Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6 процента.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4 процента. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой – 8,3% (4,2% годом ранее).

Таблица 4 Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	май	январь-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт. к апр.) ¹⁾	январь-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	103,0 ⁷⁾	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁵⁾	-1,3	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{6) 7)}	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата ⁷⁾	102,1	103,7	90,4 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	0,6	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32272	31078	34377 ⁵⁾	34400 ⁵⁾		32685 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁶⁾	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3 ⁶⁾		152,8 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2 ⁶⁾		77,0 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых".

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7)

Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

8) Оценка

Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Динамика его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизилась на 2,2 процента.

По итогам I квартала 2015 г. относительно I квартала 2014 г. замедлилось снижение валовой добавленной стоимости строительства (-4,1% против -7,2%), образования (-0,5% против -0,7%).

Более высокими темпами по сравнению с прошлогодними росла валовая добавленная стоимость сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства (до +2,9% против +0,3%); добычи полезных ископаемых (+4,9% против -0,6%), производства и распределения электроэнер-

гии, газа и воды (+0,1% против -3,8%), государственного управления и обеспечения военной безопасности; социального страхования (+0,3% против -0,3%).

Отрицательную динамику валовой добавленной стоимости относительно I квартала 2014 г. продемонстрировали рыболовство, рыбоводство (-6,8% против -1,9%), обрабатывающие производства (-0,6% против +3,2%), оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (до -7,6% против +0,8%), гостиницы и рестораны (-5,4% против -0,7%), транспорт и связь (-0,4% против +0,6%), финансовая деятельность (-3,9% против +12,9%), операции с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг (-3,3% против -0,2%), здравоохранение и предоставление социальных услуг, предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (-6,9% против -4,9%), деятельность домашних хозяйств (-9,1% против +3,8%).

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2 процента. С исключением сезонности ВВП снизился в мае на 0,4 процента.

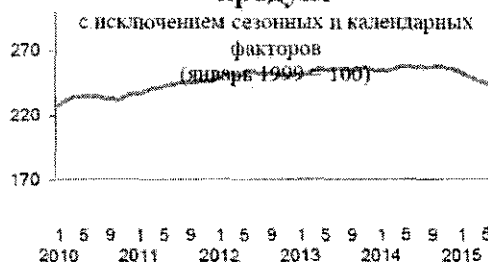
По итогам января-мая **инвестиции в основной капитал** снизились на 4,8% к соответствующему периоду 2014 года, в том числе в мае на 7,6%, что является максимальным снижением в текущем году. Неопределенность экономической ситуации, а также сохраняющиеся достаточно жесткие условия кредитования остаются основными факторами, сдерживающими инвестиционную активность.

В значительной степени падение инвестиций проявилось в строительстве. Объем работ по виду деятельности «**Строительство**» за пять месяцев сократился на 6,1%, в мае спад усилился и составил 10,3% против 5,2% в апреле и 4,7% в I квартале текущего года к аналогичному периоду прошлого года.

Единственным драйвером, поддерживающим данную отрасль, является жилищное строительство, где помесячные темпы роста в течение предыдущего года и в текущем году составляли свыше ста процентов. За январь-май введено в действие жилых домов на 22,2% больше января-мая прошлого года. Однако и в данной сфере наблюдается замедление. Так, если в январе-марте помесячный ввод жилья превышал 6 млн. кв. метров, то в апреле и в мае текущего года строителями было введено в действие жилых домов общей площадью менее 5 млн. кв. м. соответственно. Темп роста в жилищном строительстве в мае по отношению к маю прошлого года опустился до нулевого значения. Прежде всего, это объясняется снижением платежеспособного спроса населения. Все большая часть домашних хозяйств переходит на сберегательную модель поведения, переводя дорогостоящие затраты (в том числе покупку жилья) в отложенный спрос.

Промышленное производство за январь-май 2015 г. снизилось на 2,3% к соответствующему периоду 2014 года, что вызвано снижением обрабатывающих производств (на 4,1%), вклад которых в общее сокращение промышленного производства составил 2,3 процента.

Валовой внутренний продукт



Инвестиции в основной капитал



Строительство



При этом прирост в добывающих производствах составил 0,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды осталось на уровне соответствующего периода прошлого года.

Из обрабатывающих производств положительная динамика отмечается в производстве пищевых продуктов (прирост к соответствующему периоду 2014 года на 1,7%), производстве кокса и нефтепродуктов (1,3%), химическом производстве (6,3%). Индекс производства данной группы отраслей составил 102,1 процента.

Индекс группы отраслей с отрицательной динамикой - 90,6 процента. Наибольшее сокращение обеспечили: 34,1% - производство транспортных средств и оборудования (снижение к январю-маю 2014 г. на 16,1%), 18,7% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (-5,7%), 17,4% - производство машин и оборудования (-13,2%), 9,6% - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (-15,9%).

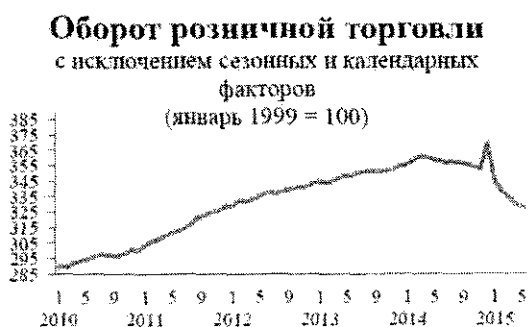
В мае сокращение промышленного производства к маю прошлого года составило 5,5% против 4,5% в апреле. Отрицательную динамику показали добыча полезных ископаемых (-0,9%), обрабатывающие производства (-8,3%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (-1,4%).

Проведенное Росстатом в мае 2015 г. обследование деловой активности 3,5 тыс. организаций видов экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" (без учета малых предприятий) показало, что среди основных сдерживающих рост производства факторов в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах являются недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке, а также неопределенность экономической ситуации и высокий уровень налогообложения.

По итогам января-мая текущего года оборот розничной торговли по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. сократился на 7,7% (январь-май 2014 г. – прирост на 3,4%). Одной из причин существенного снижения данного показателя является высокая база 2014 года, когда в марте, апреле и мае затраты россиян резко выросли относительно предыдущих месяцев (темпы прироста оборота непродовольственных товаров только в марте 2014 г. составили 7,6%, в апреле и мае – 4,5% соответственно). Рост продаж был обусловлен эскалацией политического кризиса, за которым последовали экономические санкции и связанное с этим ослабление рубля, в последующие периоды это стало сдерживающим фактором роста оборота розничной торговли.

В мае по сравнению с апрелем наблюдался рост оборота торговли в целом на 2,1%, но по сравнению с маем прошлого года он сократился на 9,2 процента. При этом динамика оборота розничной торговли пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий и непродовольственных товаров за январь-май 2015 г. к аналогичному периоду 2014 г. почти сравнялась и составила 92,6% и 92,0% соответственно.

По данным Росстата, в организациях



розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2015 г. по сравнению с апрелем отмечено снижение продаж по многим из наблюдаемым товарам. Рост продаж отмечен среди продовольственной группы - по мясу животных, домашней птицы, сырам жирным, молочным напиткам, сахару, макаронным изделиям, картофелю, овощам, среди непродовольственной группы - по верхней одежде, обуви, мобильным телефонам, телевизорам, бытовой технике, мебели, строительным материалам, бензинам автомобильным.

По-прежнему в текущем году оборот розничной торговли формируется в основном за счет продажи товаров торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка. Их доля в структуре оборота розничной торговли составила в мае 91,5 процентов.

Тревожным сигналом в мае по сравнению с апрелем является значительное сокращение запасов основных продуктов питания и непродовольственных товаров в организациях розничной торговли. Самое значительное сокращение наблюдалось по муке – на 15,9%, мясу домашней птицы – на 10,2%, компьютерам в полной комплектации - на 9,1%, телевизорам – на 6,2%, обуви кожаной – на 11,3 процента. Однако, если по перечисленным непродовольственным товарам сокращение запасов привело к заметному сокращению обеспеченности ими организаций розничной торговли, то по продовольственным товарам она осталась практически на уровне предыдущего месяца.

Динамика оказанных населению платных услуг в январе-мае 2015 г. составила 98,6% к аналогичному периоду 2014 года (в январе-мае 2014 г. прирост составлял 0,9%). В мае снижение объема оказанных населению платных услуг ускорилось и составило 3,5% против снижения на 2,5% в апреле по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

В январе - мае 2015 г. реальные располагаемые доходы населения упали на 3,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В мае снижение составило 6,4% против снижения на 3,9% в апреле относительно соответствующего периода 2014 года.



Реальная начисленная заработная плата в январе - мае 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась 8,8 процента. Росстат уточнил предварительную оценку по реальной начисленной заработной плате в апреле текущего года в сторону повышения. С учетом корректировки, реальная заработная плата в апреле по сравнению с соответствующим периодом прошлого года снизилась на 9,6 процента.



В мае отмечено увеличение задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 июня 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате по сравнению с 1 мая 2015 г. выросла на 11,7 процента. В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате по-прежнему большая часть приходится на обрабатывающие производства.

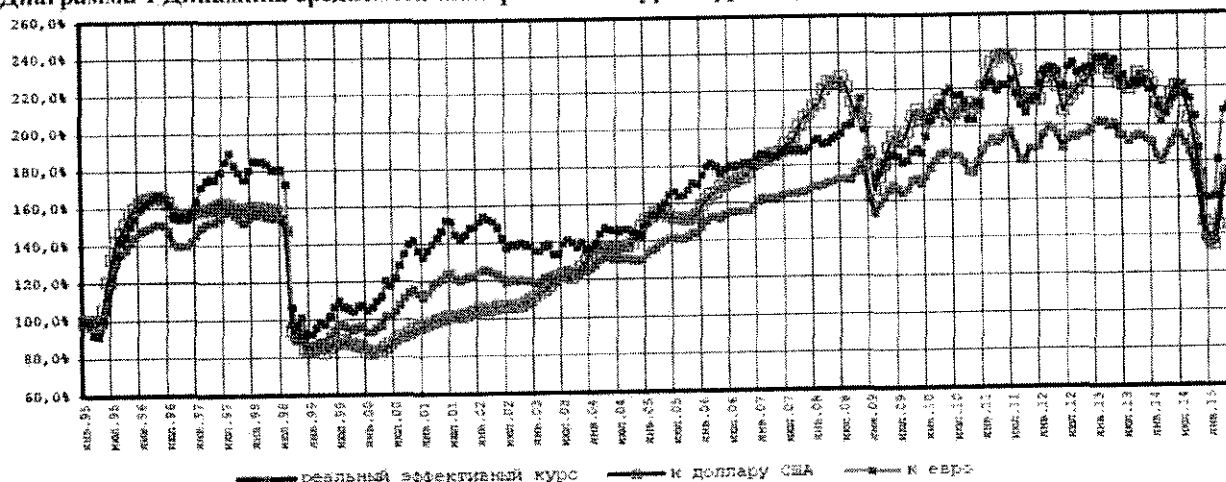
Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае укрепление номинального эффективного курса рубля составило 2,1%, а в целом за январь-май 2015 года (из расчета май 2015 года к декабрю 2014 года) – 19,2%. Реальный

эффективный курс за май укрепился на 1,5%, в целом за первые пять месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 24,6 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за май текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 4,5%, к евро – 1,2%, к фунту стерлингов – 0,8%, к швейцарскому франку – 1,55%, к японской иене – 5,7%, канадскому доллару – 2,3%, к австралийскому доллару – 0,1%. В целом за январь-май (из расчета май 2015 года к декабрю 2014 года) реальное укрепление рубля к доллару составило 17,5%, к евро – 30,6%, к фунту стерлингов – 19,95%, к швейцарскому франку – 14,3%, к японской иене – 19,4%, к канадскому доллару – 22,8%, к австралийскому доллару – 20,8 процента.

Диаграмма 1 Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1999 г. = 100%)

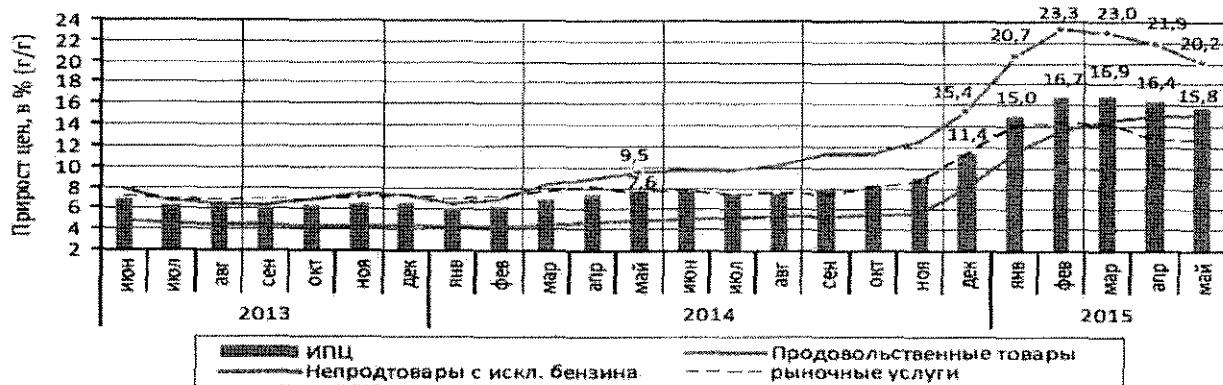


Потребительская инфляция, после значительного роста цен в ноябре-феврале, с марта замедляется, особенно во II квартале, который будет ниже прогнозируемых ранее значений. Ежемесячный прирост инфляции в апреле составил 0,5%, в мае – 0,4% (для сравнения – в среднем 2,5% в ноябре-феврале). С третьей декады апреля и до конца мая еженедельный рост цен не превышал 0,1 процента. В июне замедление продолжилось – по оценке рост цен составит 0,1-0,3 процента.

Основным фактором такой динамики стало значительное укрепление рубля (с середины февраля по май рубль укрепился на 22%, откатившись к значениям начала декабря (50-52 рубля)), сокращение волатильности его динамики, и на этом фоне – снижение инфляционных ожиданий экономических агентов.

Инфляция в годовом выражении, после пика в марте 16,9%, к маю понизилась до 15,8%, что ниже прогнозируемых значений на 0,9-1 п. пункта, в том числе более сильный рубль дал отрицательный вклад – 0,6-0,7 п. пункта.

Диаграмма 2 Инфляция и рост цен в основных сегментах потребительского рынка



В последние два-три месяца значимым фактором ослабления инфляции стало охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. Так, прирост расходов населения упал с 20% в январе (при инфляции 15% г/г) до 5,9% в мае, став почти втрое ниже инфляции.

С начала года по май инфляция составила 8,3%, что вдвое выше, чем год назад (4,2%), однако ежемесячно разрыв между прошлогодним показателем постепенно сокращается (так, в марте разрыв составлял 3,2 раза).

В апреле и мае продолжилось замедление роста цен на товары. Особенно резко снизились темпы роста цен на **продовольственные товары**, что существенным образом повлияло на замедление темпов инфляции. В апреле ежемесячный рост цен на продовольственные товары снизился до 0,3%, а в мае – до символических 0,1%, став ниже инфляции, тогда как в январе-марте прирост цен (3,5% в среднем за месяц), в 1,5 раза ее опережал.

В годовом выражении в мае рост цен снизился до 20,2% против пиковых значений – 23,3% в феврале.

Рост цен на продукты в основном сдерживался укреплением курса рубля, позволившем сократить дисбалансы на ряде рынков, возникшие в начале года вследствие сокращения импорта более чем на четверть, при том, что в первом полугодии зависимость от импорта высокая. В апреле-мае, в результате возросшего импорта плодоовощной продукции, цены на нее упали на 4,7% за два месяца, в том числе в мае – на 1% после подъема цен в 1,6 раза за ноябрь-март, вследствие удорожания импорта. За счет удешевления плодоовощной продукции продовольственная инфляция за два месяца понизилась на 0,5 п. пункта, а инфляция (ИПЦ) – на 0,2 п. пункта, в том числе в мае - на 0,2 и 0,04 п. пункта соответственно.

На **продовольственные товары без плодоовощной продукции** рост цен в последние два месяца также замедлился: в апреле до 0,9%, а в мае – до 0,2%, после роста цен свыше 1% в месяц на протяжении годового периода, и особенно значительного с декабря по март (+10,7% или 2,6% в среднем за месяц). Замедление роста цен в значительной мере обусловлено снижением платежеспособности населения, вследствие чего цены на дорогие белковые продукты (мясо и птица, рыба и морепродукты, сыры), доля которых в продуктовом наборе велика, перестали расти после значительного подорожания в конце 2014 – начале 2015 года. Определенное сдерживающее влияние на цены оказал и рост предложения ряда отечественных относительно дешевых товаров (птица, сырные продукты, масло сливочное, свинина) в результате импортозамещения, так как после введения продовольственных контрсанкций предложение на рынке сократилось.

На фоне снижения инфляционного фона в мае также замедлился рост цен на более дешевые продукты (масло подсолнечное, хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные изделия и другие), на которые с ноября рост цен шел опережающими темпами по мере переключе-

ния спроса населения с дорогих белковых продуктов на более дешевые продукты растительного происхождения.

На непродовольственные товары (с исключением бензина) с начала года цены выросли на 9,2% (для сравнения – 9,5% на продукты без плодоовощной продукции). В мае за годовой период прирост цен – 15,1%, что чуть ниже, чем на продукты без плодоовощной продукции (19,5%), к предыдущему месяцу – замедление до 0,6% (0,9% в апреле) на фоне упавшего спроса и снижения инфляционного фона.

Ускоренный рост цен сохраняется на товары повседневного и сезонного спроса (одежда и белье, обувь), парфюмерно-косметические товары, моющие и чистящие средства, табачные изделия, обусловлен высокой долей импорта как готовой продукции, так сырьевой составляющей на товары отечественного производства при длительном лаге влияния курсовой динамики. На товары длительного пользования (автомобили, телерадиотовары, электротовары) цены практически стабилизировались.

На рыночные услуги в мае рост цен возобновился – прирост на 0,8%, после снижения цен в апреле – на 0,3% вследствие сезонного роста спроса на услуги зарубежного туризма, воздушного транспорта, на санаторно-оздоровительные услуги.

В промышленности (CDE) в мае 2015 г. зафиксирована дефляция, составившая 1,2 процента. С начала года по май цены выросли на 10,7%, за годовой период – на 13,4 процента. При этом основной рост цен наблюдался в первые два месяца года вследствие возросшей инфляции издержек и высоких инфляционных ожиданий. С возобновлением укрепления рубля при продолжающемся углублении падения внутреннего спроса рост цен на товары, потребляемые на внутреннем рынке, с марта замедлился, а в мае практически приостановился, а на большинство товаров, торгуемых на внешних рынках, цены снизились.

В период строительного сезона цены выросли в производстве стройматериалов на 1,0% (с начала года – 4,7%), металлические конструкции для строительства подорожали на 2,8% (18,9% с начала года). Вместе с тем вследствие продолжающегося падения инвестиционного спроса в мае снизились цены на машины и оборудование (-0,3%, с начала года рост на 6,4%).

В капитальном строительстве в мае 2015 г. цены выросли на 0,6% (за годовой период – на 9,9%). В связи с продолжающимся падением инвестиционного спроса рост цен производителей на строительную продукцию в мае по отношению к апрелю составил 2,1% (к маю 2014 г. –5,4%).

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>

4.2 Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москва за I квартал 2015г.

Офисная недвижимость.

Предложение.

В первом квартале 2015 г. прирост нового предложения качественной офисной недвижимости в Московском регионе составил порядка 122 тыс. кв. м. На долю класса «А» приходится 95% нового предложения, на долю офисных центров класса «В» пришлось только 5%.

Лидером по объему ввода по районам стал ММДЦ «Москва-Сити», доля которого составила 53% за счет ввода в эксплуатацию офисной башни Evolution Tower.

Среди других наиболее крупных объектов, введенных в первом квартале, можно выделить бизнес-центр «Демидов» и офисную часть МФК «Кунцево Плаза».

По итогам первого квартала, совокупный объем предложения качественных офисов в Московском регионе оценивается на уровне 14,1 млн. кв. м.

На рынке аренды и купли-продажи офисной недвижимости в первом квартале наблюдалась достаточно низкая деловая активность, в результате чего уровень вакансий в классе «А» увеличился и составил порядка 29% (в том числе за счет ввода нового объема предложения в данном классе) и сохранился на уровне 14% для помещений класса «В».

На 2015 г. заявлен ввод в эксплуатацию порядка 1 млн. кв. м офисных площадей, однако реальный пророст нового предложения оценивается на уровне 500-600 тыс. кв. м, за счет заморозки некоторых проектов и переноса сроков ввода ряда объектов.

Диаграмма 3 Динамика объемов предложения, млн.кв. м



На середину 2016 г. перенесен срок ввода в эксплуатацию Башни «Восток» в МФК «Башня Федерация». Были заморожены следующие объекты, находящиеся на разных стадиях реализации: Greendale, «Кутузов», «БЦ Нагорное». По итогам первого квартала порядка 50

проектов строительства офисных центров перепрофилированы под жилые, торговые и гостиничные объекты.

Несмотря на кризисные явления на рынке офисной недвижимости в феврале началось строительство первой очереди МФК «Китайский деловой центр «Парк Хуамин» общей площадью 100 тыс. кв. м.

Таблица 5 Некоторые проекты, заявленные к строительству в 1 квартале 2015 г.

Девелопер/Инвестор	Имя объекта	Адрес	Реализованная площадь
ПСР Недвижимость-М	МФК	Производственная ул.	633 тыс.
Дон-Строй Инвест	Деловой и торговый центр	Коммунально-складская зона "Строгино"	350 тыс.
И/Д	Технопарк с гостиницей	Годовикова, вл. 9	328 тыс.
Дон-Строй Инвест	БЦ	Территория завода Серп и Молот	205 тыс.
ГК ПИК	ОДЦ	МО, Одинцово-1	200 тыс.
ОАО "СТМП-Зеленоград"	3,4 очередь бизнес-инкубатора	Зеленоград	120 тыс.
ООО "Парк Хуамин"/ ООО "Аиком"	Китайский деловой центр "Парк Хуамин"	м. Ботанический сад	100 тыс.
Тушино 2018	Город на реке Тушино-2018	Аэродром имени Чкалова	75 тыс.
Ак Барс	МФК	МО, Щербинка	53,4 тыс.
И/Д	Административно-коммуникационный центр	Лужники	48 тыс.
Дон-Строй Инвест	БЦ	Территория завода Серп и Молот	43 500 кв. м
ГК Эльвиком	ТОК Selectica	на пересечении Россошанской и Академика Янгеля	42 тыс.
Ак Барс	МФК	Бартеневская улица	40,2 тыс.

Источник: Blackwood

Спрос.

Уровень активности арендаторов и покупателей на рынке недвижимости Московского региона в первом квартале снизился, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что обусловлено макроэкономической обстановкой и высокой волатильностью валютных рынков. Значительную долю в объеме поглощенных помещений составляют офисы, реализованные по продленным или пересмотренным текущим договорам аренды.

В первом квартале было поглощено порядка 210 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости в Московском регионе, что на 30% ниже, чем в предыдущем квартале.

Порядка 79% сделок на рынке офисной недвижимости было совершено по договорам аренды и 21% - по договорам купли-продажи.

Среди сделок по аренде офисных помещений доминируют сделки в классе «А» - 49% от всех совершенных сделок по аренде помещений, на класс «В+» приходится 47% сделок. Количество сделок по аренде помещений класса «В-» немногочисленно и составляет порядка 4%.

В структуре спроса на аренду качественных офисных помещений по метражу наибольшим спросом пользуются офисные блоки площадью 500 - 1 500 кв. м, составляя порядка 41% сделок по аренде офисов. Остальной спрос равномерно распределен между блоками площадью до 500 кв. м и блоками свыше 1 500 кв. м, по 30% соответственно.

В структуре сделок по аренде доминируют новые сделки (по количеству сделок), однако совокупный объем реализованных офисных помещений (по площади) по продленным или пересмотренным текущим договорам аренды составляет 76%.

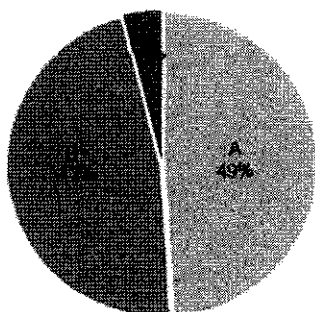
Наиболее популярными комплексами у арендаторов в первом квартале были «Ситидел», Деловой квартал «Симоновский».

Что касается структуры спроса по покупке помещения в зависимости от класса, то в первом квартале доминировали сделки на покупку помещений класса «А» (69%). На помещения класса «В» пришлось 23%. Также совершались сделки купли-продажи в классе «С» - 8%.

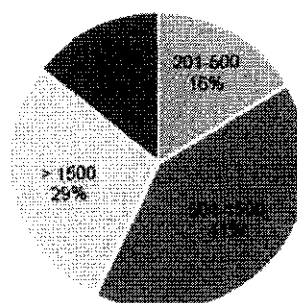
Стоит отметить интерес покупателей к объектам низкого класса в первом квартале: по данным Департамента по конкурентной политике, были реализованы 85 объектов недвижимости общей площадью 7 758 кв. м. Количество сделок в низкокачественном сегменте сопоставимо с количеством сделок в сегменте качественной недвижимости, что свидетельствует о кризисных тенденциях рынке офисной недвижимости.

Лидером по метражу в структуре спроса на покупку офисов в первом квартале являются офисные блоки площадью 200 - 500 кв. м, на долю которых пришлось более 70% всех сделок по купле-продаже. Наиболее популярным объектом на рынке купли-продажи был БЦ «Лотос», в котором офисы реализуются по схеме лизинга.

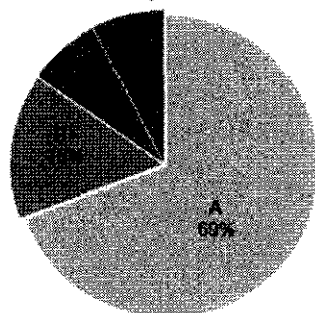
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий



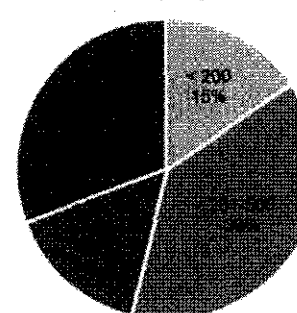
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий



Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу



Арендные ставки и цены продажи

В связи с высокой волатильностью валютных рынков и снижением уровней деловой активности продолжилось снижение среднего уровня валютных ставок аренды на офисные помещения. Совокупное снижение средних ставок аренды за первый квартал оценивается на уровне 10-15% в зависимости от класса объектов и их расположения. В перспективе, учитывая экономическую и общерыночную ситуацию, дальнейшее снижение ставок аренды может сохраниться.

В течение первого квартала собственники отдельных объектов продолжали фиксировать цены в рублях по курсу ниже ЦБ или устанавливали валютный коридор.

Рублевое предложение по аренде офисов сосредоточено преимущественно в классе «В».

На конец первого квартала ставки аренды на офисные помещения класса «А» в зависимости от локации варьировались от 270 до 1 200 долл. США за кв. м в год, в классе «В+» - от 100 до 900 долл. США за кв. м в год, для помещения класса «В-» - от 90 до 600 долл. США за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов).

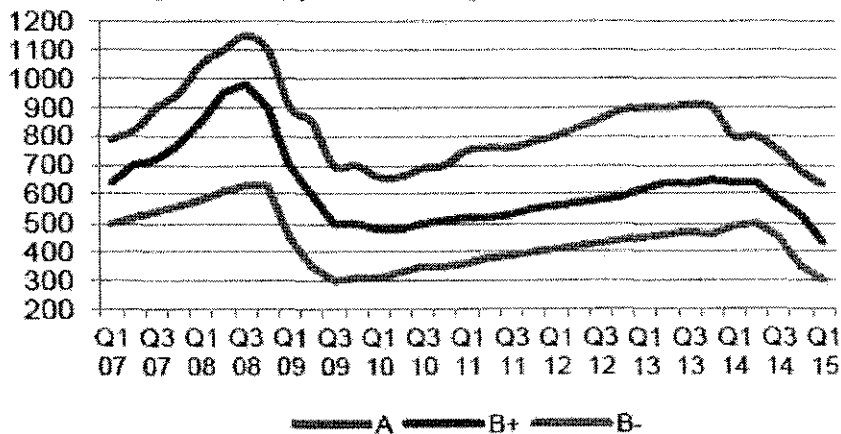
Средняя ставка аренды в классе «А» составляет 630 долл. США за кв. м в год, в классе «В+» - порядка 430 долл. США за кв. м в год, в классе «В-» - 300 долл. США за кв. м в год.

Эксплуатационные расходы в бизнес-центрах на конец первого квартала составляют 65-220 долл. США за кв. м в год для помещений класса А, 20-150 долл. США за кв. м в год для помещений класса В.

В сегменте купли-продажи офисных помещений стоимость квадратного метра класса «А» варьируется от 2 500 до 16 000 долл. США в зависимости от площади и типа объекта, класса «В» - от 1 600 до 13 000 долл. США в зависимости от реализуемой площади, типа объекта и его расположения.

Диаграмма 4

**Динамика средней ставки аренды офисов, долл./кв. м
в год без учета НДС и эксплуатационных расходов**



Значимые события и сделки первого квартала.

В первом квартале было совершено несколько крупных инвестиционных сделок: Фонд Hines приобрел одно из офисных зданий площадью 32 тыс. кв. м в МФК «Метрополис». Сумма сделки оценивается в \$150-180 млн.; Структуры Алексея Богачева получили контроль над 28-этажной башней и стилобатной частью общей площадью 50 тыс. кв. м в МФК «Парк Победы». Сумма сделки оценивается в \$100-120 млн.

В течение квартала были наиболее популярны сделки по пересмотру текущих договоров: Компания «Enter Связной» сократила затраты на аренду практически на 48% за счет снижения ставок аренды по текущим договорам; Компания «Русфинанс Банк» пересмотрела ранее заключенный долгосрочный договор аренды и значительно снизила затраты на аренду офисов в БЦ Citydel.

В виду высокой волатильности валютных рынков девелоперы стали обращаться к банкам за реструктуризацией валютных займов. Например, в Сбербанке, лидирующем по абсолютному объему валютных кредитов в корпоративном портфеле (4,5 трлн. рублей), разработали типовую программу по реструктуризации валютных кредитов в рубли по направлению «финансирование недвижимости».

Другим важным событием для рынка офисной недвижимости стало подписание соглашения между Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (РЖС) и

турецкой компанией Orteksan. В рамках соглашения Orteksan займется поиском девелоперов, заинтересованных в строительстве недвижимости на землях фонда. Также данное соглашение позволит развивать технопарки в России, т.к. турецкая компания имеет богатый опыт и реализовала уже более 200 технопарков.

Таблица 6 Некоторые сделки, совершенные в 1 кв. 2015 г.

Класс	Компания	Название объекта	Реализованная площадь, кв.м	Тип сделки
A	Ростелеком	Comcity	48 130	Аренда
A	GroupM	БЦ Легенда	10 794	Аренда
A	Славнефть	White Stone	7 916	Аренда
A	GE	Лефорто	7 527	Аренда
A	Русфинанс Банк	Citydel	6 500	Аренда
A	Локомотивные технологии	Яковлепостольский	6 000	Аренда
A	н/д	Будный	7 000 кв. м	Покупка
A	частный инвестор	SkyLight	4 000 кв. м	Покупка
A	н/д	Город Столиц, северный блок	3 400 кв. м	Покупка

Источник: Blackwood

Торговая недвижимость

Предложение.

В течение 1 кв. 2015 г. новое предложение профессиональных торговых центров в Москве продолжило расти рекордными темпами: на рынок вышли сразу три крупных объекта суммарной общей площадью почти 600 000 кв. м (из них 237 400 кв. м - арендопригодная площадь, см. Таблицу). Однако новые объекты демонстрируют и отрицательные «рекорды»: никогда ранее торговые центры не выходили на рынок с такой низкой долей заполненных площадей и функционирующих на момент открытия магазинов. Также стоит отметить, что значительно увеличился срок между т.н. техническим открытием комплекса (сегодня это 1-2 функционирующих «якорных» арендатора и 10-30% торговой галереи) и официальным торжественным открытием, на момент которого, как правило, приступают к работе не менее 50-60% арендаторов.

Анализ текущей рыночной ситуации позволяет прогнозировать, что уже начиная со 2 кв. темпы прироста предложения существенно снизятся. Согласно заявлениям девелоперов, до конца 2015 г. в Москве ожидается ввод еще около 900 000 кв. м новых профессиональных объектов, но с учетом возникающих трудностей по привлечению арендаторов в новые проекты этот показатель с высокой вероятностью окажется значительно ниже за счет переноса на 2016 г. срока выхода на рынок части объектов.

По итогам 1 кв. общий объем предложения профессиональных торговых центров в Москве составляет 8,6 млн. кв. м общей площади, из которых 4,3 млн. кв. м - арендопригодная площадь. Обеспеченность жителей Москвы качественной торговой недвижимостью составила 410 кв. м на 1 000 жителей.

Нельзя не отметить снижение девелоперской активности в отношении новых проектов. Многие проекты «на бумаге» сегодня приостанавливаются и с высокой вероятностью их концепции окажутся пересмотренными в ответ на меняющуюся конъюнктуру рынка.

Что касается новых проектов, то в 1 кв. 2015 г. стало известно о планах ГК «ПИК» по строительству торгового центра общей площадью 60 000 кв. м в рамках комплексной застройки территории Одинцово-1. Также в марте был анонсирован проект реловелопмента бывшего ТЦ «Капитолий» в Марьиной Роще, в результате которого общая площадь объекта увеличится до 205 000 кв. м и он станет многофункциональным за счет включения апартаментов.

Таблица 7 Крупнейшие профессиональные торговые центры, вышедшие на рынок в 1 кв. 2015 г., Москва

Название	Местоположение	Девелопер	Общая/арендопригодная площадь, кв.м	Основные арендаторы
Columbus	Кировоградская ул., д. 13А	ООО «МИРС»	277 000 / 135 000	Гипермаркет «О'Кей», магазин бытовой техники и электроники «М Видео», гипермаркет спортивных товаров Decathlon, кинотеатр «Киномакс»
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д. 19	Енка	245 000 / 68 000	Гипермаркет Auchan, магазин бытовой техники и электроники «Эльдорадо», развлекательный центр «Космик», кинотеатр Mof Cinema
Центральный Детский Магазин на Лубянке	Тевтральный пр-д, д. 5/1	Галс-Девелопмент	73 000 / 34 400	Супермаркет «Азбука Вкуса», магазин игрушек Hamleys, детский центр «Кидбург», кинотеатр «Формула Кино»
ВСЕГО			595 000 / 237 400	

Источник: Blackwood

Спрос.

В 1 кв. 2015 г. негативные тенденции в экономике России, а также нестабильность валютных курсов привели к дальнейшему пересмотру программ развития многих торговых операторов. Так, о намерении выйти на российский рынок за рассматриваемый период заявили лишь сеть магазинов одежды Superdry, а также сеть магазинов часов Seiko (речь идет о формате монобрендового магазина компании).

Об уходе с российского рынка заявили: Сеть магазинов одежды сегмента премиум Herve Leger; Сеть магазинов одежды MEXX; Сеть магазинов одежды Lindex (группа Stockmann).

Многие операторы планируют сократить размеры сетей и приостанавливают программы расширения и/или развития новых брендов: Сеть DIY-гипермаркетов «МегаРика» планирует закрыть небольшие региональные магазины и сосредоточиться на дальнейшем развитии в Санкт-Петербурге; Сеть супермаркетов «Азбука Вкуса» приостановила проект развития демократичных магазинов под брендом «АВ Маркет»; Сеть Adidas планирует закрыть около 200 магазинов в России; Сеть гипермаркетов «О'Кей» приостановила проект развития дискаунтеров под брендом «Да!».

На фоне сокращения программ развития торговых операторов продолжился рост уровня вакантных площадей как в торговых центрах, так и в сегменте street retail; по итогам 1 кв. 2015 г. данный показатель составляет от 5% в успешных востребованных объектах до 15% в менее популярных ТРЦ.

Ставки аренды

В течение 1 кв. 2015 г. ставки аренды в долларовом выражении продолжили поступательное снижение на фоне роста курса валюты. При этом как в сегменте профессиональных торговых центров, так и в street retail все более масштабной становится тенденция ухода от валютных ставок: в договорах все чаще фиксируются ставки в рублях или процент от оборота оператора.

Пересмотр многими сетями программ развития и, как результат, снижение спроса на торговые помещения вкупе с рекордными темпами прироста нового предложения профессиональных объектов оказывают негативное влияние на ставки аренды. Мы прогнозируем сохранение этой тенденции в течение 2015 г.

Таблица 8 Уровень вакантных площадей и арендные ставки предложения в торговых коридорах г. Москвы по состоянию на конец 1 кв. 2015 г. и в сравнении с 1 кв. 2014 г.

Улица	Уровень вакантных площадей, %	Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2014 г., %	Ставка аренды, \$ за кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м по состоянию на конец 1 кв. 2014 г.
Тверская улица	7,5	1,7	1 100 – 4 000	3 000 – 9 000
1-ая Тверская-Ямская улица	8,0	1,5	1 700 – 3 000	1 950 – 4 100
Арбат	5,0	1,5	1 200 – 2 500	2 000 – 3 800
Новый Арбат	8,5	4,0	1 000 – 2 200	1 000 – 3 400
Пятницкая ул.	5,0	1,5	1 800 – 2 800	2 000 – 3 900
Петровка	5,0	1,0	1 800 – 3 000	2 200 – 3 750
Садовое кольцо	9,5	6,5	750 – 1 800	900 – 2 800
Кутузовский пр-т	7,0	2,5	1 000 – 2 300	1 300 – 3 400
Столешников пер.	3,0	2,0	4 000 – 4 500	4 000 – 6 000

Источник: Blackwood

Тенденции и прогнозы.

В течение 1 кв. 2015 г. на рынке сохранялись негативные тенденции. Потребительская активность населения снижается: по предварительным данным Мосгорстата, оборот розничной торговли и общественного питания в 1 кв. 2015 г. снизился на 8% и 6,5% соответственно по сравнению с 1 кв. 2014 г. Снижение оборота розничной торговли вынуждает торговых операторов сокращать программы развития и пересматривать портфель магазинов, отказываясь от нерентабельных точек. На фоне максимального за историю развития рынка прироста нового предложения торговых центров в 2014 г. - 1 кв. 2015 г. это приводит к росту вакантных площадей и снижению арендных ставок.

С учетом пересмотра планов девелоперов в отношении новых проектов мы ожидаем снижения темпов прироста нового предложения, однако сохраняющиеся на рынке негативные тенденции с высокой вероятностью будут определять динамику основных показателей в течение 2015 г.: уровень вакантных помещений продолжит расти, ставки аренды будут снижаться в зависимости от востребованности торгового центра или торгового коридора. Усложнение рыночных условий будет побуждать собственников функционирующих ТРЦ проводить реконцепцию и/или редевелопмент объектов.

Гостиничная недвижимость.

Предложение.

В течение 1 кв. 2015 г. на гостиничном рынке Москвы не было открыто ни одного крупного объекта. Девелоперская активность в отношении новых проектов остается на сравнительно низком уровне. Были заявлены две новые гостиницы, причем в одном случае речь идет о реконструкции существующего здания: бывший «Ирис Конгресс Отель» заработает под брендом Holiday Inn, открытие запланировано на начало 2016 г.

Новая гостиница в рамках крупного многофункционального комплекса будет построена рядом с формирующимся деловым кварталом на Варшавском шоссе. Суммарная площадь отеля предположительно составит 38 000 кв. м, что позволит разместить большой гостиничный объект с хорошей сопутствующей инфраструктурой. В настоящий момент неизвестно, будет ли в проект привлечена международная управляющая компания.

С учетом снижения активности основных игроков рынка, мы прогнозируем замедление темпов прироста нового предложения: в соответствии с заявлениями девелоперов, с высо-

кой вероятностью в 2015 г. на рынок Москвы выйдут около 1 000 новых гостиничных номеров.

Таблица 9 Новые проекты гостиниц, 1 кв. 2015 г., Москва

Название	Адрес	Девелопер / управляющая компания	Количество номеров / общая площадь
МФК на Варшавском ш.	Варшавское ш., вл. 9	ООО «ЮГ девелопмент» / н/д	82 000 кв. м (из них 38 000 кв. м – гостиничная составляющая)
Holiday Inn Seligerskaya	Коровинское ш., д. 10	Amtel Properties / InterContinental Hotels Group	201 номер

Источник: Blackwood

Деятельность международных операторов.

Замедление темпов прироста нового предложения наблюдается и в городах России: в течение 1 кв. 2015 г. был открыт лишь один отель под управлением международного оператора - Park Inn by Radisson в Волгограде. Вместимость гостиницы составляет 150 номеров, она станет частью инфраструктуры Чемпионата мира по футболу в 2018 г. Несмотря на статус города-миллионника, до открытия Park Inn by Radisson в Волгограде функционировал всего один отель международного бренда – Hampton by Hilton (157 номеров).

Что касается новых проектов, заявленных к реализации в городах России в 1 кв. 2015 г., то их тоже немного: были анонсированы всего три крупных проекта суммарной вместимостью более 600 номеров. Если девелоперская активность продолжит снижаться, то в ближайшие годы темпы прироста нового предложения гостиниц под управлением международных операторов в городах России замедлятся.

Таблица 10 Новые проекты гостиниц под управлением международных операторов, заявленные в 1 кв. 2015 г., города России

Название	Местоположение	Класс	Количество номеров
Adagio	Екатеринбург	4*	150
Lotte	Санкт-Петербург	5*	н/д
DoubleTree by Hilton	Алтайский край	4*	450

Источник: Blackwood

Тенденции и прогнозы.

В 1 кв. 2015 г. на рынке преобладали негативные тенденции. Спрос на услуги размещения остается низким: по итогам квартала загрузка отелей верхнего сегмента снизилась до 53%, отелей среднего сегмента - до 58%. Снижение загрузки гостиницы стремятся компенсировать ростом цен: в феврале ADR в рублевом выражении вырос на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. В результате по итогам квартала доход с номера (RevPAR) снизился незначительно - на 4% по сравнению с 1 кв. 2014 г.

На фоне спада спроса на услуги размещения, прогнозируемое снижение темпов прироста нового предложения на гостиничном рынке Москвы позволит игрокам рынка пережить кризисный период без существенного снижения показателей операционной деятельности.

Источник: <http://blackwood.ru>

5 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наилучшего и наиболее эффективного использования конкретного объекта недвижимости определяется взаимодействием ряда факторов.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Доступность с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта недвижимости.

Физическая возможность — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования объекта оценки (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен объект недвижимости.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наилучшего и наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего жилых квартир. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, тре-

бования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) >0.

Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик пришел к выводу:

В соответствии с визуальным осмотром объекта оценки, разрешенное использование объекта недвижимости определено как: нежилое здание торгового назначения, что является и фактическим использованием объекта недвижимости. Таким образом, характер использования определен и оценщик не располагает фактическими данными по возможности изменения разрешенного использования и связанного с этим временного периода.

Поскольку, как было определено выше, для оцениваемого объекта недвижимости установлено разрешенное использование – торговое, следовательно объект недвижимости может использоваться в соответствии со своим разрешенным использованием, а физическое изменение профиля использования может привести к неоправданным материальным затратам, включая затраты на реконструкцию и ремонт.

Таким образом, в результате анализа, оценщиком установлено, что наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным: в качестве объекта коммерческой недвижимости – в качестве торговых помещений.

6 Принципы оценки объектов оценки

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положен анализ моделей экономического поведения субъектов или групп субъектов с объектами недвижимости. Принципы оценки недвижимости могут быть объединены в следующие четыре группы:

Принципы, основанные на представлениях пользователя – полезности; замещения; ожидания – позволяют, с точки зрения пользователя, определить полезность объекта, его приемлемую цену на рынке и ожидаемые выгоды от владения объектом недвижимости.

Принципы, связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением:

- остаточной продуктивности земли;
- предельной продуктивности (принцип вклада);
- возрастающего и уменьшающего дохода;
- сбалансированности;
- экономического размера;
- экономического разделения.

В нормальных условиях экономическая деятельность требует наличия четырех факторов производства, каждый из которых должен быть оплачен из доходов, создаваемых данной деятельностью.

Поскольку земля физически недвижима, то факторы труда, капитала и предпринимательской деятельности должны быть как-то связаны с ней. Это означает, что сначала производится компенсация за использование этих производственных факторов, а затем, если какие-то деньги остались, то они выплачиваются собственнику земельного участка как рента. Земля, как и всякий объект недвижимости, имеет остаточную стоимость и стоит чего-либо только тогда, когда есть остаток, после оплаты других факторов производства. В этом смысле остаточная стоимость может быть приравнена к остаточной продуктивности земли, определяемой как чистый доход от использования участка земли после оплаты стоимости всех производственных факторов.

Принципы, связанные с рыночной средой – зависимости; соответствия; спроса и предложения; конкуренции; изменения – позволяют определить:

- зависимость стоимости объекта недвижимости от его местоположения, соответствие недвижимого имущества по архитектурному стилю и уровню удобств потребностям рынка;
- предложения и спрос на конкретные объекты недвижимости;
- уровень конкуренции на рынке недвижимости;
- изменение стоимости объектов недвижимости под влиянием физического и морального износа.

Грамотное использование этой группы принципов позволяет собственнику объекта недвижимости получить оптимальный доход в конкретной экономической ситуации.

Стоимость объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на стоимость других объектов в прилегающей местности.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости – это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены выше. Он позволяет оценщику выявить из возможных вариантов использования объекта недвижимости наилучший и наиболее доходный вариант и именно его использовать для оценки. Этот

принцип предусматривает оценку участка земли, так, как если бы он был свободный (т.е. при оценке объекта речь идет в первую очередь о наибольшей доходности земельного участка, затем уже о доходности всего объекта недвижимости). При этом учитываются только те варианты использования объектов недвижимости, которые:

- во-первых, соответствуют юридическим нормам;
- во-вторых, реализация которых возможна физически;
- в-третьих, осуществимы финансово;
- в-четвертых, обеспечивают наивысшую стоимость объекта недвижимости (экономическая эффективность).

Выбирается вариант использования, при котором за объект может быть заплачена наибольшая цена. Если участок свободен от строений, то исходя из наиболее эффективного варианта использования земельного участка оценщик определяет, какой объект необходимо построить. Если строение на участке имеется, то оценщик определяет, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшить на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте использования земельного участка.

7 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

7.1 Выбор приемлемых методов оценки

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов»².

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, рассматриваются следующие подходы к оценке:

- Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;
- Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);
- Затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

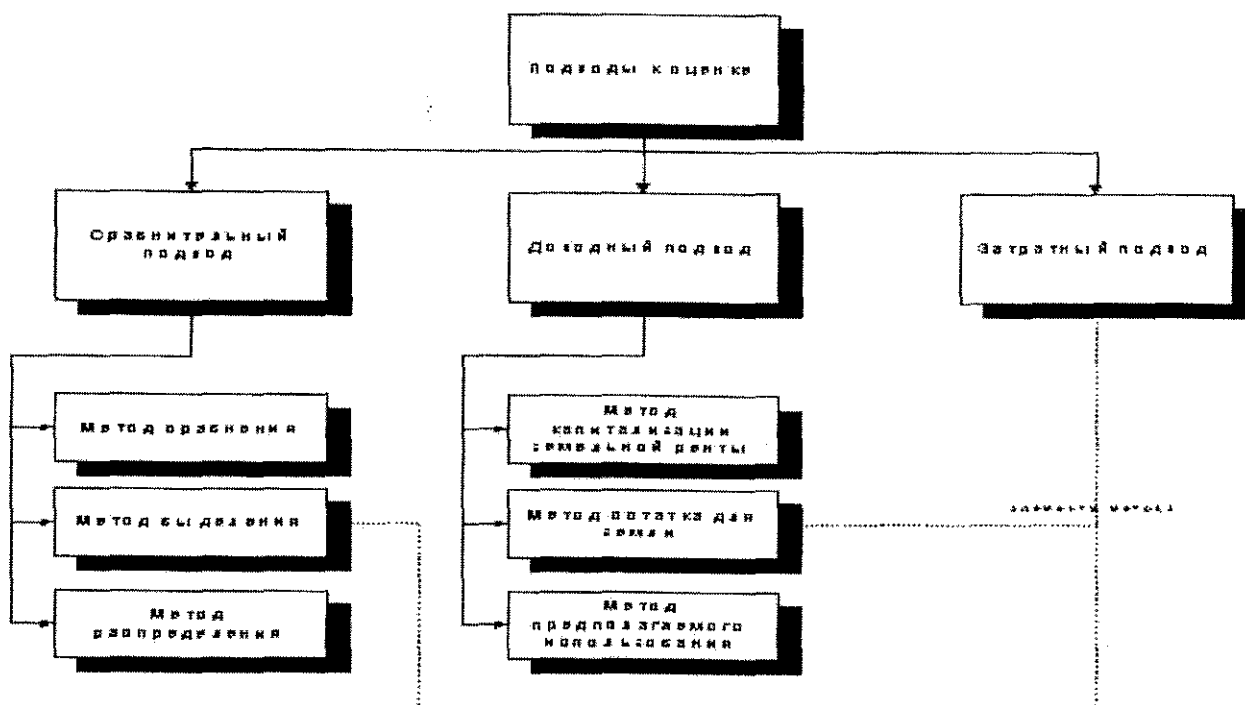
Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода к оценке. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами (Схема 1).

² Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

Схема 1



7.2 Теоретические основы подхода и Выбор метода в рамках затратного подхода

«Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа, устареваний»².

Затратный подход основан на предпосылке, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена возожилых квартир (восстановительная стоимость) собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. При оценке объекта на основе затратного подхода определяется стоимость земли и действительная стоимость зданий и сооружений.

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

- ❖ Оценка полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения существующих улучшений с учетом косвенных издержек и прибыли предпринимателя.
- ❖ Оценка накопленного износа по имеющимся улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.
- ❖ Оценка участка земли, как незастроенного.

Стоимость земли и остаточная стоимость улучшений складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7.3 Вывод

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом в рамках настоящего отчета не производился, так как на дату проведения работ по оценке имелся значительный объем информации по объектам-аналогам, предлагаемым для продажи, что является предпочтительным для оценки коммерческой недвижимости, в то время, как понесенные затраты на воспроизводство аналогичного объекта не всегда отражают реальную рыночную стоимость.

7.4 Теоретические основы подхода и Выбор метода в рамках сравнительного подхода

«Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах»³.

Данный подход предполагает расчет стоимости путем сравнения недавних продаж сравнимых объектов с оцениваемым объектом после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Метод сравнительного анализа продаж базируется на трех принципах оценки недвижимости: замещения, вклада, спроса и предложения.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

Вклад — это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.

Предложение — это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимым источником финансирования, приобрести недвижимость. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

Информация о совершенных сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной. По этой причине мы считаем, что есть серьезные основания в рамках рыночного подхода к оценке использовать данные не только по закрытым сделкам, но и по предлагаемым к продаже сравнимым объектам недвижимости.

В общем случае при использовании сравнительного подхода, возможно, провести корректировки по нижеследующим элементам сравнения.

Переданные права. Все сопоставимые продажи необходимо откорректировать для условий передачи права собственности на оцениваемый объект.

Условия продажи. Все сопоставимые продажи должны характеризоваться обычными рыночными условиями продажи, которые подразумевают, что:

- ❖ покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- ❖ обе стороны были хорошо осведомлены и действовали, как они считали, в своих интересах;

³ *Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки. Подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»*

- ❖ достаточное время отведено для предложения собственности в продажу на открытом рынке;
- ❖ платежи произведены наличными в указанных денежных единицах или аналогичными средствами платежа;
- ❖ на цену продаваемой собственности не влияли специальные концессии (кредиты) по ее финансированию или созданию, предоставляемые кем-либо, связанным с продажей.

Финансирование. Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования.

Рыночные условия. Корректировка на рыночные условия отражает изменения стоимости объекта недвижимости за период времени под действием факторов рынка.

Местоположение. Объекты сопоставимых продаж расположены в примерно аналогичных районах.

В рамках применения сравнительного подхода, как правило, возможно, применение четырех методов:

- ❖ метод сравнения продаж.
- ❖ метод относительного сравнительного анализа.
- ❖ метод валового рентного мультипликатора.
- ❖ метод удельной стоимости.

Метод сравнения продаж, как правило, используется для условно типовых объектов, по которым имеется достаточно информации для статистической обработки. При использовании данного метода подбираются объекты-аналоги, и стоимость объектов аналогов корректируется в соответствии с имеющейся рыночной информацией. При этом корректировки выражаются в абсолютном выражении (денежном) и определяются методом сравнения парных продаж. Основным условием для применения данного метода является ограниченное количество параметров, по которым вносятся корректировки, и достаточно развитый рынок данного типа объектов для определения абсолютного значения вносимых корректировок. В настоящее время на рынке недвижимости данный метод наиболее применим для объектов нежилой недвижимости.

Метод относительного сравнительного анализа используется для объектов с малоразвитым рынком. Это означает, что имеется некоторое число сделок, которые можно рассматривать как сделки с объектами аналогами, но при этом не существует достаточного количества сделок для определения абсолютного значения корректировок с использованием парных продаж.

Для проведения сопоставлений оцениваемого объекта с объектами - аналогами при использовании метода относительного сравнительного анализа, сравнимые продажи анализируются не с применением абсолютных корректировок (в процентах или денежных единицах), а в относительных — т.е. рассматривается качественное соотношение сравниваемых характеристик объектов-аналогов с характеристиками объекта оценки. Обычно, анализ качества проводится с использованием стандартных терминов: «Намного лучше», «Значительно лучше», «Немного лучше», «Сопоставимый», «Немного хуже», «Значительно хуже», «Много хуже».

В результате применения данного метода получается ценовой диапазон для значения рыночной стоимости объекта оценки. В настоящее время на рынке недвижимости данный метод наиболее применим для отдельно стоящих зданий относящихся к объектам доходной недвижимости.

Метод валового рентного мультипликатора. Валовой рентный мультипликатор — коэффициент, определяющий соотношение между валовым доходом от объекта недвижимости и его стоимостью. Используется для объектов доходной недвижимости. Как правило, использование данного метода обосновано для типовых объектов, по которым имеется достаточная статистика по ставкам аренды и ценам продажи. В настоящее время на рынке недвижимости использование данного метода затруднено в силу ограниченной информации.

Метод удельной стоимости. Данный метод используется для объектов, определяющей характеристикой для которых является их функциональное назначение, а остальные характеристики либо вносят несущественный вклад в итоговую стоимость, либо влияние данных характеристик может быть устранено на этапе подбора объектов-аналогов. Использование данного метода обусловлено для объектов являющихся неотъемлемой частью более крупных объектов (квартиры, нежилые помещения, офисные блоки), для специализированных помещений (склады, гаражи, производство, торговля), а также для объектов комплексного назначения.

На рынке недвижимости г. Москва представлено достаточное количество предложений о продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, поэтому, для определения стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщиком бы выбран метод сравнения продаж.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Поиск объектов-аналогов по продаже объектов нежилого назначения (административных зданий) производился Оценщиком в соответствии со следующими критериями:

- ❖ Условия продажи характеризуются обычными рыночными условиями;
- ❖ Предполагаем, что все платежи осуществляются в денежных средствах без специальных условий финансирования;
- ❖ Назначение — в соответствии с функциональным назначением.

Выбор единиц сравнения

Сравнительный подход к оценке недвижимости предусматривает, что для анализа сопоставимых продаж объектов недвижимости в зависимости от конкретного объекта недвижимости в качестве единиц сравнения целесообразно применять: единицу общей площади; единицу площади, пригодной для сдачи в аренду, продажи; единицу объема; единицу недвижимости.

Для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения оценщик выбрал единицу общей площади, так как объектом оценки является нежилое здание и по объектам-аналогам в обязательном порядке в качестве основной характеристики указана общая площадь, предлагаемая к продаже.

Найденные объекты аналоги представлены далее в таблице 11.

Таблица 11 Объекты-аналоги по продаже нежилых зданий

№ п/п	Месторасположение	Стоимость, руб.	Общая площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Описание	Источник информации	Дата актуальности информации
1	Волжский б.р., 113Ах1	580 000 000	4 730	122 621,56	К продаже предлагается торговый центр, 1992 года постройки, по адресу: Волжский бульвар, 113А. Метро Кузьминки 10 минут пешком. Общая площадь 4 730 кв.м. Этажность: 2 этажа + цоколь. Панорамные окна, орен спассе, высота потолков 3,5 метра. Перекрытия железобетонные. Земельный участок оформлен в долгосрочную аренду. Наземная парковка на 100 машиномест. Идется ПИЗУ на 8000 кв.м. Массивная жилая застройка, низкое конкурентное окружение. На этапе подписания договора с якорным арендатором "Виктория", начало работы с мая 2015 г. Этаж: 1. Ипотечка невозможна. Продаётся отдельно стоящее, трёхэтажное здание. Первая линия домов. Активный пешеходный и автомобильный трафик. Здание в собственности. Материал стен и перегородок: кирпич и блоки, железобетонный каркас. Площадь 2416,6. Подвал: 261м2. Первый этаж: 830,3м2. Второй этаж: 644,3м2. Мансарда: 667,1м2. Высота потолка: подвал - 2,75 м, на остальных этажах: 1й от 3,10 до 4,2 м, второй этаж: от 2,36 до 3,55 м, мансарда от 2,90 м до 3,49 м. Лифт Грузовой. Отделка штукатурка и окраска стен. Полы в торговой части - антипылевое покрытие, в офисной части ламинат, линолеум. Входа с фасада въезд грузовых машин через ворота (рольганг) на 1-й этаж. Стоянка перед фасадом и с торца здания. Есть офисные помещения. Срочная продажа. На данный момент слано в аренду. Аренда земли до 2056 года.	http://msk.rucountry.ru/comp/kuzminki_metro#email:3839602	Август 2015.
2	Волгоградский проспект, 99 к. 1	300 000 000	2 417	124 141,36	Спецпредложение!! Помещение на дублере Волгоградского проспекта в 600 м от метро Кузьминки. 1 этаж - 560,8 м2 подвал - 542,3 м2. Отличная видимость, парковка перед фасадом, витринные окна. Возможна аренда. Выплачиваем вознаграждение агентам	http://www.cian.ru/sale/commercial/1756415/	Август 2015.
3	Волгоградский проспект, 62	180 000 000	1 103	163 191,30	Спецпредложение!! Помещение на дублере Волгоградского проспекта в 600 м от метро Кузьминки. 1 этаж - 560,8 м2 подвал - 542,3 м2. Отличная видимость, парковка перед фасадом, витринные окна. Возможна аренда. Выплачиваем вознаграждение агентам	http://reality.dmit.ru/sale/for-go/voe-pomeschenie-moskva-volgogradskiy-prospekt-111045027/	Август 2015.

Таблица 12 Расчет стоимости нежилого здания

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Москва, ул. Юных Ленинцев 99	Волжский б р. 113Ак1	Волгоградский проспект, 99 к.1	Волгоградский проспект, 62
Стоимость аналога, руб./ кв.м.		122 630,00	124 150,00	163 200,00
Возможность уторгования		есть	есть	есть
Корректировка		0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость кв. м		106 690,00	108 020,00	141 990,00
Месторасположение		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка		0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		90 690,00	91 820,00	120 700,00
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		90 690,00	91 820,00	120 700,00
Дата продажи		Август 2015	Август 2015	Август 2015
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		90 690,00	91 820,00	120 700,00
Вид использования	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		90 690,00	91 820,00	120 700,00
Права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		90 690,00	91 820,00	120 700,00
Общая площадь здания	2 777,3	4 730,0	2 416,6	1 103,0
Корректировка		1,22	1,00	0,72
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		111 010,00	91 820,00	86 904,00
Состояние внутренней отделки	Выполнен ремонт	Выполнен ремонт	Выполнен ремонт	Выполнен ремонт
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		111 010,00	91 820,00	86 904,00
Среднее значение, за 1 кв.м				96 578,00
Стоимость объекта оценки, руб. кв. м, округлено				268 226 079

Обоснование корректировок

Корректировка на передаваемые права

Использование объектов-аналогов и объекта оценки предполагает передачу одинакового объема прав – права собственности (на земельный участок право долгосрочной аренды). В связи с этим корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения к продаже объектов (публичная оферта, которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, в кредит). В данном случае принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств по-

купателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на уторговывание

Таблица 13 Значения скидок на уторговывание

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 16. 2015г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки»), стр. 16

Таким образом, для дальнейших расчетов для объекта оценки принята скидка на торг в размере 13%.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировки на дату не требуется.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта и его транспортная доступность имеют серьезное влияние на стоимость. Поскольку подобранные объекты-аналоги имеют сопоставимое с оцениваемым объектом местоположение (находятся на второстепенных транспортных магистралях на первой линии), в цену предложения данных аналогов корректировка на местоположение не вносилась.

Корректировка на площадь здания

Поскольку общая площадь аналога № 1 и аналога № 3 отличается от общей площади объекта оценки, в цену первых необходимо внести корректировку, учитывающую данное различие, т.к. большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Для определения данной корректировки, использовался Сборник рыночных корректировок «СРК-2015» под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. («Масштабный эффект для торговых площадей класса «С»).

Поскольку в данной таблице представлены корректировки на площадь до 3 000 кв.м., в то время, как площадь аналога № 1 составляет 4 730 кв.м., корректировка по данному аналогу была рассчитана в рамках предположения о линейной зависимости исходных данных, имеющихся для анализа (функция «Тенденция» Microsoft Excel). Рассчитанная таким образом корректировка для аналога № 1 составила +22%. Для аналога № 3 корректировка, согласно вышеуказанной таблице составила -28%.

Таблица 14 Москва. Масштабный эффект для торговых площадей класса «С».

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																
	50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1250	1500	1750	2000	2500	3000
50	1,00	1,23	1,51	1,71	1,86	1,99	2,10	2,20	2,28	2,37	2,44	2,61	2,76	2,88	3,00	3,21	3,39
100	0,81	1,00	1,23	1,39	1,51	1,62	1,71	1,79	1,86	1,92	1,99	2,12	2,24	2,35	2,44	2,61	2,76
200	0,66	0,81	1,00	1,13	1,23	1,31	1,39	1,45	1,51	1,57	1,62	1,73	1,82	1,91	1,99	2,12	2,24
300	0,59	0,72	0,89	1,00	1,09	1,16	1,23	1,29	1,34	1,39	1,43	1,53	1,62	1,69	1,76	1,88	1,99
400	0,54	0,66	0,81	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,27	1,31	1,40	1,48	1,55	1,62	1,73	1,82
500	0,50	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,23	1,31	1,39	1,45	1,51	1,62	1,71
600	0,48	0,59	0,72	0,81	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,24	1,31	1,38	1,43	1,53	1,62
700	0,46	0,56	0,69	0,78	0,85	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,19	1,25	1,31	1,37	1,46	1,54
800	0,44	0,54	0,66	0,75	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,14	1,21	1,26	1,31	1,40	1,48
900	0,42	0,52	0,64	0,72	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,10	1,16	1,22	1,27	1,36	1,43
1000	0,41	0,50	0,62	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,31	1,39
1250	0,38	0,47	0,58	0,65	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15	1,23	1,30
1500	0,36	0,45	0,55	0,62	0,67	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,16	1,23
1750	0,35	0,43	0,52	0,59	0,64	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,90	0,96	1,00	1,04	1,11	1,17
2000	0,33	0,41	0,50	0,57	0,62	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,07	1,13
2500	0,31	0,38	0,47	0,53	0,58	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,76	0,81	0,86	0,90	0,94	1,00	1,06
3000	0,30	0,36	0,45	0,50	0,55	0,59	0,62	0,65	0,67	0,70	0,72	0,77	0,81	0,85	0,89	0,95	1,00

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2015г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки»), стр. 58

Корректировка на уровень отделки и техническое состояние

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги имеют одинаковое состояние внутренней отделки – типичная для торговых помещений (с отделкой). Для них корректировка на уровень отделки и техническое состояние не проводилась.

7.5 Вывод

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляет:

Таблица 15 Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77:4:0004004:35 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99	2 777,3	268 226 079

Величина рыночной стоимости, нежилого здания общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77:4:0004004:35 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99, определенная в рамках сравнительного подхода к оценке по состоянию на дату оценки, составляет 268 226 079 (Двести шестьдесят восемь миллионов двести двадцать шесть тысяч семьдесят девять) руб.

7.6 Теоретические основы подхода и Выбор метода в рамках доходного подхода

«Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки»⁴.

В рамках доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости традиционно выделяют два основных метода: метод капитализации и метод дисконтирования. Основное содержание обоих методов составляет прогнозирование того, что условно называют будущими доходами от эксплуатации объекта недвижимости, и их преобразование в показатель текущей (приведенной) стоимости. При этом следует отметить, что под доходом от эксплуатации объекта недвижимости понимается доход от сдачи объекта целиком в аренду по среднерыночным ставкам арендной платы, сложившимся в районе на дату проведения оценки.

Главное различие между методами заключается в том, что при капитализации берется так называемый репрезентативный доход за один временной период (обычно год), который преобразуется в стоимость путем простого деления на ставку капитализации. Необходимым и обязательным условием применения метода капитализации является допущение о том, что в обозримом будущем доходы от эксплуатации объекта недвижимости останутся примерно на одном уровне.

Метод дисконтирования денежных потоков более объективен и детален для объектов, для которых предполагаются существенные капитальные вложения в будущем и при условии, что данные вложения с одной стороны являются неравномерными во времени, а с другой стороны — могут существенно повлиять на потенциальный доход от объекта оценки. При дисконтировании выстраивается прогноз будущих доходов и расходов на несколько периодов, далее они по отдельности приводятся к текущей стоимости по формулам сложного процента. При пересчете ожидаемых доходов в стоимость учитываются ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, относительный риск неполучения этих доходов, а также стоимость денег во времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату проведения оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода.

В рамках доходного подхода стоимость оцениваемого объекта будет рассчитана методом капитализации прибыли.

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода

В данной работе при расчете стоимости оцениваемого объекта недвижимости используется метод капитализации чистого операционного дохода.

Выбор метода обусловлен следующим:

- ❖ На момент проведения оценки, оцениваемый объект находится в рабочем состоянии и может сдаваться в аренду без каких-либо существенных дополнительных вложений;
- ❖ Не возникает проблем с определением прогнозного периода.
- ❖ Чистый годовой доход от использования объекта недвижимости предполагается постоянным в течение срока эксплуатации. В основе такого предположения лежат рассуждения о том, что возможное увеличение доходов на начальном этапе

⁴ *Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки. Подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».*

эксплуатации объекта будет скомпенсировано их снижением в дальнейшем в результате увеличения эксплуатационных расходов.

Формула расчета следующая:

Стоимость = ЧОД (чистый операционный доход) / Коэффициент капитализации

Расчет подразумевает проведение следующих четырех этапов:

- 1) Расчет величины коэффициента капитализации;
- 2) Оценка доходов от эксплуатации;
- 3) Оценка расходов от эксплуатации недвижимости;
- 4) Расчет стоимости объекта.

Расчет ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие – норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки дисконтирования, которая отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Ставка дисконтирования является характеристикой риска, отражающей вероятность неполучения планируемых денежных потоков;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Этот элемент ставки капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

1. Оценщик использовал для расчета ставки дисконтирования метод кумулятивного построения ставки:

$$\text{Ставка дисконтирования} = r(f) + r1 + r2 + r3,$$

где: $r(f)$ – безрисковая ставка дохода;

$r1$ – премия за риск вложения в недвижимость;

$r2$ – премия за низкую ликвидность недвижимости;

$r3$ – премия за инвестиционный менеджмент.

2. Для расчета нормы возврата капитала Оценщик использовал метод Ринга,

$$\text{Норма возврата капитала} = \frac{1}{\text{Оставшийся срок экономической жизни, лет}} \times 100\%$$

Расчет ставки дисконтирования

Безрисковая ставка дохода – ставка доходности от инвестирования в актив, который рынок оценивает как имеющий минимальный риск на настоящем рынке. Под рынком в данном случае понимается финансовый рынок Российской Федерации. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими показателями по безрисковым операциям. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

Оценщик считает правомерным в качестве базовой ставки принять долгосрочную доходность. Среди всех активов, обращающихся на момент оценки объекта на финансовом рынке Российской Федерации, эти ценные бумаги обладают большим объемом выпуска, наличием организованного и хорошо информационно обеспеченного рынка, дефолт по этим ценным бумагам не объявлялся.

Для целей определения безрисковой ставки дохода Оценщиком была использована информация, размещенная на сайте ЦБ РФ. В качестве безрисковой ставки принимается доходность (долгосрочная ставка) по ГКО-ОФЗ, которая по состоянию на 31.08.2015 составила 12,44%.⁵

Рисунок 3 Ставки рынка ГКО-ОФЗ

Ставки рынка ГКО-ОФЗ

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
31.08.2015		10.22	12.44

Определение премии за риск вложения в недвижимость

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

- **систематические** (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независящие от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);

- **статичные** (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

Диапазон премии за риск вложения в оцениваемую недвижимость может быть в пределах от 0 до 10%. Для определения премии использован алгоритм, приведенный в следующей таблице.

Таблица 16 Расчет премии за риск вложений в объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематические риски											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ объекта	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	статичный	1									
Количество наблюдений		5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		1,5									

Рассчитанная степень риска является результатом деления суммы степеней риска на количество факторов риска и составляет 1,5%.

⁵ http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prnd=gkoofz_mr

Определение размера премии за низкую ликвидность недвижимости

Ликвидность актива, в данном случае объекта экспертизы, показывает, насколько быстро активы объекта оценки могут быть превращены в наличные деньги. Необходимо отметить, что рынок компаний, занимающихся продажей коммерческой недвижимости, имеет определенную специфику. Один из специфических моментов присущий этому рынку – недостаточная информационность, которая оказывает влияние на ликвидность рынка.

На рынке наблюдается общая тенденция зависимости времени ликвидности от размеров площадей помещений. При увеличении площади помещения время ликвидности также увеличивается. Поскольку площадь объекта – средняя (для торговых помещений), примем срок экспозиции в случае продажи в среднем размере равным 3 месяцам.

$$\text{Премия за низкую ликвидность} = \frac{\text{срок экспозиции, месяцев}}{12 \text{ месяцев}} \times \text{Безрисковая ставка дохода}$$

Таким образом, премия за низкую ликвидность недвижимости, исходя из продолжительности срока экспозиции объекта, для значения 3 мес. составила **3,11%**.

Определение размера премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия за инвестиционный менеджмент для объекта недвижимости была принята на уровне **0,1%**, в размере ставки страховых компаний при страховании объектов недвижимого имущества.⁶

Таблица 17 Расчет ставки дисконтирования

№	Наименование	Объект оценки
1	Безрисковая ставка дохода	12,44%
2	Премия за риск вложения в недвижимость	1,5%
3	Премия за низкую ликвидность недвижимости	3,11%
4	Премия за инвестиционный менеджмент	0,1%
Ставка дисконтирования, округленно, %		17,15

Определение нормы возврата капитала

Типичный срок физической жизни был принят исходя из группы капитальности здания, исходя из описания конструкций, группа капитальности – II, срок службы – 150 лет.

Таблица 18 Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	90
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания кзылщитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

⁶ Страховые взносы – тарифы по страхованию недвижимости (полный пакет риска) варьируются на рынке от 0,1 до 0,9% от оценочной стоимости недвижимости. Принимаемое значение составляет 0,1%, по данным <http://www.nasko.ru/legal-persons/property-insurance/>, http://kupipolis.ru/strahovanie_nedvizhimosti.htm, <http://zdanie.info/2422/2425/news/144>.

Источник информации: <http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>

Оставшийся срок службы на дату оценки принимается равным минимум 98 годам, поскольку год постройки здания – 1963 г. Размер нормы возврата капитала по методу Ринга равен 1,5%.

Таблица 19 Определение нормы возврата

№	Наименование	Значение
1	Год постройки зданий	1963
2	Дата оценки	31.08.2015 г.
3	Нормативный срок службы, лет	150
4	Оставшийся срок службы, лет	98
5	Норма возврата капитала (по методу Ринга)	1,02%

Определение размера ставки капитализации представлено ниже:

Таблица 20 Определение ставки капитализации кумулятивным методом

№ п/п	Наименование показателей	Значение, %
1	Ставка дисконтирования	17,15
2	Норма возврата капитала	1,02
Ставка капитализации рассчитанная кумулятивным методом, округленно, %		18,17
Ставка капитализации по данным бюллетеня RWAY №245 от августа 2015г., стр. 73, % (см. табл. № 21)		11,00
Среднее значение ставки капитализации, %		14,59

Примечание: для минимизации рисков некорректного расчета ставки капитализации методом кумулятивного построения, оценщиком так же была принята во внимание ставка капитализации для торговой недвижимости, декларируемая авторитетным на рынке недвижимости изданием «RWAY» (информационно-аналитический бюллетень) и итоговая величина ставки капитализации была рассчитана как среднее значение двух вышеописанных значений.

Определение действительного валового дохода

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- ❖ постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);
- ❖ из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

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

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Потери от недозагрузки были приняты на основании аналитических данных (показателя уровня свободных вакантных площадей по торговой недвижимости в г. Москва, который составляет 10%), а так же с учетом специфики объекта (наличие коммерчески непривле-

кательных подвальных помещений). Итоговая величина потерь от недозагрузки составила 20%.

Таблица 21 Показатели рынка офисной недвижимости⁷

Основные показатели рынка качественной торговой недвижимости Москвы и ближайшего Подмосковья. II квартал 2015 г.	
Основные показатели	Значения показателей
Объем площадей на начало 2015 г., млн кв.м GBA (GLA)	9 535–9 935 (4 790–5 390)
Прирост площадей за I полугодие 2015 г., тыс. кв.м GBA (GLA)	778 (337,4)
Объем площадей по итогам II квартала 2015 г., млн кв.м GBA (GLA)	10 313–10 713 (5 127–5 727)
Уровень вакансий, %	9–10 ¹
Ставки операционных расходов, руб./кв.м/год (без учета НДС)	3500–10 000
Ставки капитализации, %	10,5–11,5

¹ Действующие качественные торговые центры

Источник: RWAY

Определение операционных расходов от эксплуатации

Операционные расходы подразделяются на 2 вида:

1. Условно-постоянные. Эти расходы не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта недвижимости. К таким расходам относят, как правило, налог на имущество, расходы на страхование, управленческие расходы.
2. Условно-переменные (эксплуатационные) – зависят от коэффициента загрузки объекта недвижимости: чем больше загрузка объекта, тем выше эти расходы (например: коммунальные услуги, вывоз мусора, оплата электроэнергии, уборка помещений и т.д.).

Налог на имущество

Налог на имущество определен согласно предоставленной налоговой декларации за 2015 отчетный год.

Расходы на управление

Данная статья включает в себя все расходы на управление: заключение и оформление договоров аренды, бухгалтерия, секретари, обслуживающий персонал и т.п. Данные расходы принимаются, исходя из сложившейся практики управления недвижимостью, на уровне 1% от действительного валового дохода.

Расходы на страхование

Размер тарифной ставки зависит от конкретного объекта страхования, его технического состояния, характера и наличия систем, обеспечивающих его сохранность и минимизацию ущерба (наличие и характер охраны и охранной сигнализации, степень пожарной безопасности, условия эксплуатации, подготовленность персонала и т.п.).

На основании данных, полученных в ходе исследования рынка страхования коммерческой недвижимости, размер отчислений по страховым выплатам принимается равным 0,5% от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

⁷ Источник - Информационно-аналитическая бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №245 от августа 2015 г., стр. 73

Страховые компании предлагают страхование следующих видов коммерческой недвижимости:

- ❖ Здания (административные, производственные, социально-культурного назначения и т.п.);
- ❖ Сооружения (склады, ангары, навесы и т.п.);
- ❖ Хозяйственные постройки (пристройки, хранилища и т.п.);
- ❖ Отдельные помещения;
- ❖ Объекты незавершенного строительства.
- ❖ А так же предметы интерьера, мебели и т.д.

Страхование производится на случай повреждения (уничтожения) или утраты имущества в результате следующих событий:

- ❖ Пожара;
- ❖ Взрыва;
- ❖ Повреждения водой;
- ❖ Природных сил и стихийных бедствий;
- ❖ Падения пилотируемых летательных аппаратов, их обломков и иных предметов;
- ❖ Постороннего воздействия (наезда наземных транспортных средств или само движущихся машин и т.п.);
- ❖ Противоправных действий третьих лиц;
- ❖ Боя оконных стекол, витрин и др.

Ниже в таблице представлены значения базовых тарифных ставок, предлагаемых каждой из рассматриваемых страховых компаний .

Таблица 22 Расходы на страхование

№	Страховая компания	Тип здания			
		Офисное	Производственное	Торговое	Складское
1	ОАО «Росгосстрах»	0,15-0,4%	0,1-0,3%	0,15-0,4%	0,1-0,3%
2	ОАО «Ингосстрах»	н/д	н/д	н/д	н/д
3	Военно-страховая компания	н/д	н/д	н/д	н/д
4	ООО «Группа Ренессанс Страхование»	0,15 - 0,50%	0,15 - 0,50%	0,15 - 0,50%	0,15 - 0,50%
5	ООО «Московская страховая компания»	н/д	н/д	н/д	н/д
6	ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота»	н/д	н/д	н/д	н/д
7	ОАО «АльфаСтрахование»	от 0,15%	от 0,15%	от 0,15%	от 0,15%
8	ОАО «РЕСО-Гарантия»	н/д	н/д	н/д	н/д
9	ООО «Страховая компания «Согласие»	н/д	н/д	н/д	н/д
10	СК «Информстрах»	0,08%-1%	0,08%-1%	0,08%-1%	0,08%-1%
11	ООО «Народная страховая компания «РЕКОН»	0,1-0,6%	0,1-0,6%	0,1-0,6%	0,1-0,6%
12	ОАО «Русская Страховая Компания»	0,54%	0,54%	0,54%	0,49%
13	ЗАО «Гута страхование»	0,3-1,0%	0,12-0,7%	0,3-1,0%	0,12-0,7%
	Максимальное значение	1%	1%	1%	1%
	Минимальное значение	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
	Среднее значение	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Расходы на страхование определены в размере 0,5% от кадастровой стоимости объекта оценки.

Эксплуатационные расходы

Эксплуатационные расходы включают в себя: коммунальные услуги, плату за электроэнергию, услуги связи, за вывоз отходов; заработную плату сотрудников, обеспечивающих функционирование здания, включая налоги на заработную плату.

Таблица 23 Средние годовые показатели операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв.в год⁸

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1.	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	5 820	4 790	2 570
	Эксплуатационные расходы	3 880	3 180	1 995
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 230	5 790	4 630
	Эксплуатационные расходы	5 060	3 970	2 980
1.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 130	1 940	1 390
	Эксплуатационные расходы	1 830	1 290	910

В таблице далее представлено определение значения арендной платы по объектам-аналогам.

Таблица 24 Объекты-аналоги по аренде

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м/мес.	Описание	Дата актуальности информации	Источник информации
1	Волгоградский проспект, 62	1 100,0	24 000,0	Сдам помещение свободного назначения 1100 м ² ПСН, торгово-складское помещение. Первая линия домов от Волгоградского пр-та. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Первый этаж 560,8 кв.м. (два торговых зала - 197,6 кв.м. + 192 кв.м.) с качественной отделкой, погрузочно-разгрузочным пандусом, потолки - 2,8-3,25 м. Подвальный этаж 542 кв.м. складского назначения (возможно переустройство под торговлю или офисы), отдельный вход, потолки 2,53 м. Водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление. Выделенная электрическая мощность - 35 кВт. Прямая аренда от собственника. Долгосрочные договора (3-5-7 лет). Возможна аренда половины объекта: 1й этаж - 256 кв.м. (торговый зал 197,6 кв.м.), подвальный этаж 267 кв.м.	Август 2015	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_1100_m_volgogr_pr-62_m_kuzminki_501714693
2	Волгоградский проспект, 108	567,0	18 878,3	Сдам торговое помещение 567 м ² 567 квадратов (1, 2 и подвальный этаж) Отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание 1-я Линия домов Волгоградского проспекта вечерняя сторона	Август 2015	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_567_m_580579197

⁸ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 16, 2015г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Ясевича (ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки»), стр. 19

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка руб./кв.м/мес.	Описание	Дата актуальности информации	Источник информации
				<p>густо населенный жилой микро район В пешей доступности метро Кузьминки (5 минут) В собственности Физического лица с 2013 года Планировка Свободная 2 входные группы с Фасада дома, дополнительный вход со двора и дебаркадер Высота потолка 1- этаж 3,2 м 2-этаж 3,4 подвал 2,9 Наземная парковка вдоль Волгоградского проспекта и во дворе здания 100 квт (возможность увеличение до 200) Инвестировано в РЕМОНТ БОЛЕЕ 1 МЛН ДОЛЛАРОВ США Заменены все центральные коммуникации проложен новый электрический кабель запас до 200 квт , проложена новая теплотрасса сделан капитальный ремонт кровли заменены все окна и двери. В помещении смонтированы современные системы кондиционирования, вентиляция, пожара тушения, видео наблюдения караоке зал Современная отделка фасада полимерным деревом Высокий транспортный пешеходный трафик густо населенный жилой массив круглосуточный режим работы</p>		
3	Волжский б р. 113Ак1	670,0	28 423,9	<p>Сдам торговое помещение 670 м² Предлагаются торговые площади в новом ТЦ "Волжский" Площади на 2-м этаже Возможно деление блоков от 300 кв.м до 1400 кв.м. Якорный арендатор сетевой супер-маркет Парковка на 100 м/мест перед ТЦ Огромный жилой массив Реклама Без комиссии</p>	Август 2015	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ploshchadey_v_us_v_kuzminkah_670_m_447219808

Обоснование корректировок

Корректировка на передаваемые права

Использование объектов-аналогов и объекта оценки предполагает передачу одинакового объема прав – права пользования на условиях аренды. В связи с этим корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения к аренде объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, в кредит). В данном случае принято допущение, что финан-

сирование сделок по аренде будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов не требуется.

Корректировка на наличие НДС

Использование рыночных ставок аренды предполагает наличие/отсутствие НДС (18%). Поскольку в подобранном объекте-аналоге № 3 НДС включен в предлагаемую арендную ставку, а в объектах-аналогах № 1 и 2 НДС не включен, для дальнейшего расчета и приведения цен объектов-аналогов к единому ценовому параметру, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована путем вычленения НДС (18%).

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на уторговывание

Таблица 25 Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 16, 2015г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки»), стр. 16

Таким образом, для дальнейших расчетов принята скидка на торг в размере 11,5%.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировки на дату не требуется.

Корректировка на проходимость места, уровень экономической активности населения, способствующего привлекательности торгового помещения

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги имеют схожее локальное местоположение, умеренную проходимость людского и транспортного потока. Для них корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на назначение

Поскольку в расчетах используется информация по объектам-аналогам с идентичным функциональным назначением (помещения под торговлю), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на общую площадь

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемого объекта, однако практика сдачи нежилых помещений в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

Корректировка на уровень отделки и техническое состояние

Внесение корректировки на уровень отделки и техническое состояние помещений не требуется, поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют, рабочее состояние (с отделкой).

Таблица 26 Расчет величины арендной платы

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Величина арендной платы, руб./кв.м/год		24 000,0	18 878,3	28 423,9
Наличие НДС (18%)		Без НДС	Без НДС	С НДС
Корректировка		1,00	1,00	-18%
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м/год		24 000,0	18 878,3	24 088,0
<i>Передаваемые права</i>	<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>	<i>Право аренды</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м/год		24 000,0	18 878,3	24 088,0
<i>Финансовые условия</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м/год		24 000,0	18 878,3	24 088,0
<i>Условия аренды</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м/год		24 000,0	18 878,3	24 088,0
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	<i>Рыночная стоимость</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>
Корректировка		0,885	0,885	0,885
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м/год		21 240,0	16 707,3	21 317,9
<i>Дата продажи/Дата выставления на торги</i>		<i>Август 2015</i>	<i>Август 2015</i>	<i>Август 2015</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м/год		21 240,0	16 707,3	21 317,9
<i>Местонахождение</i>	<i>ул. Юных Ленинцев, 99</i>	<i>Волгоградский проезд, 62</i>	<i>Волгоградский проспект, 108</i>	<i>Волжский б р, 113Ах1</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м/год		21 240,0	16 707,3	21 317,9
<i>Назначение</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м/год		21 240,0	16 707,3	21 317,9
<i>Общая площадь, кв.м</i>		<i>1 100,0</i>	<i>567,0</i>	<i>670,0</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м/год		21 240,0	16 707,3	21 317,9
<i>Уровень отделки и техническое состояние помещений</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>	<i>Рабочее состояние</i>
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина		21 240,0	16 707,3	21 317,9

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
арендной платы, руб./кв.м/год				
Итоговая величина арендной платы, как средневзвешенная, округленно, руб./кв.м/год		19 755		

Расчет стоимости оцениваемого здания методом прямой капитализации представлен далее в таблице.

Таблица 27 Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Параметр	Расчет	Расчет стоимости
1	Общая площадь объекта, кв.м.	S	2 777,3
2	Величина арендной платы, руб./кв.м. в год, с НДС	A	19 755
3	Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду полезной площади, руб.	A*S	54 865 758
4	Потери от недосдачи площадей и от недосбора арендных платежей, руб.	-20%	0,80
5	Действительный валовой доход, руб.	п. 3 - п. 4	43 892 606
6	Эксплуатационные расходы, руб.	2 980 руб./кв.м./год * п. 1	8 276 354
7	Налог на имущество, руб.	Согласно налоговой декларации	1 709 040
8	Управленческие расходы, руб.	1,0% от п. 6	461 557
9	Расходы на страхование, руб.	0,5% от п. 7	359 690
10	Итого расходы, руб.	п. 7 + п. 8 + п.9 + п. 10	10 784 000
11	Чистый операционный доход, руб.	п. 5п. 10	33 108 596
12	Коэффициент капитализации		14,59%
13	Стоимость объекта оценки, руб.	п. 12 / п. 13	227 000 000

Таким образом, рыночная стоимость здания в рамках доходного подхода составляет:

Таблица 28 Результат расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77:4:0004004:35 расположенное по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99	2 777,3	227 000 000

7.7 Вывод

Величина рыночной стоимости, нежилого здания общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77:4:0004004:35 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99, определенная в рамках доходного подхода к оценке по состоянию на дату оценки составляет 227 000 000 (Двести двадцать семь миллионов) руб.

8 Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итогового значения стоимости объекта оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы следующие подходы и методы в рамках подходов:

- затратный подход (не применялся);
- сравнительный подход (метод сравнения продаж);
- доходный подход (метод капитализации чистого операционного дохода).

Результаты расчетов, полученные в процессе проведения исследования, а также их согласование представлены далее.

Таблица 29 Согласование результатов расчетов, полученных в процессе проведения исследования

Подход	Результат, полученный в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-
Доходный подход	227 000 000	0,5	227 000 000
Сравнительный подход	268 226 079	0,5	134 113 040
Итоговое значение стоимости, округленно:			247 600 000

8.1 Присвоение весовых коэффициентов

Для выведения итоговой величины стоимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины.

Рынок недвижимости Москвы достаточно развит и результаты, полученные в рамках разных подходов к оценке, практически равны, поэтому, с учетом вышеизложенных позиций, было принято решение о присвоении следующих весовых коэффициентов при окончательном расчете рыночной стоимости объекта оценки:

- сравнительному подходу - 0,5;
- доходному подходу - 0,5.

Последним шагом согласования является расчет стоимости по формуле:

$$C = (CC \times kc) + (ДС \times kd),$$

где:

СС - стоимость, полученная на основе сравнительного подхода;

ДС - стоимость, полученная на основе доходного подхода;


kc, kd – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

8.2 Итоговая величина объекта оценки

Величина рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2 777,3 кв.м., на земельном участке площадью 750 кв.м., кад. № 77:4:0004004:35 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99 определенная с учетом сделанных ограничений и предположений, по состоянию на дату оценки 31 августа 2015 г., округленно, составляет:

247 600 000 (Двести сорок семь миллионов шестьсот тысяч) рублей.

Оценщик

 /Д.Ю. Потапов/

Генеральный директор
ООО «ПСК «Высота»

 /А.А. Гостюхин/



9 Приложения

Заключения специальных экспертиз

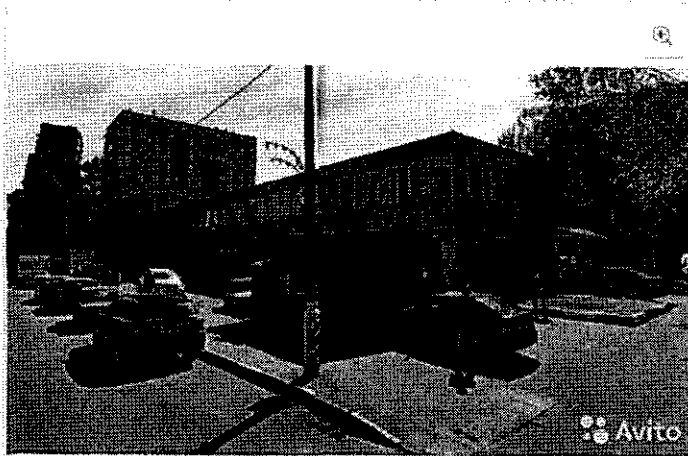
Специальные экспертизы по объекту оценки не проводились.

ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ

Аренда ПСН 1100 м² Волгогр. пр-т 62, м. Кузьминки

Размещено 31 августа в 14:29. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 270, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!

- Привлечь размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять пакет услуг

Как найти квартиру рядом с метро?

Узнать больше

5 мин

Арендная плата **2 200 000 руб. в месяц**

Агентство **Александр**

☎ 8 916 137-25-81

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Москва**

Адрес **м. Кузьминки, волгоградский пр-т 62**



Сдам помещение свободного назначения 1100 м²

ПСН, торгово-складское помещение. Первая линия домов от Волгоградского пр-та. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Первый этаж 560,8 кв.м. (два торговых зала - 197,6 кв.м. + 192 кв.м.), с качественной отделкой, погрузочно-разгрузочным пандусом, потолки - 2,8-3,25 м. Подвальный этаж 542 кв.м. складского назначения (возможно переустройство под торговлю или офисы), отдельный вход, потолки 2,53 м. Водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление. Выделенная электрическая мощность - 35 кВт. Прямая аренда от собственника. Долгосрочные договора (3-5-7 лет). Возможна аренда половины объекта: 1й этаж - 256 кв.м. (торговый зал 197,6 кв.м.), подвальный этаж 267 кв.м. Цена указана без НДС и коммунальных платежей.

<https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-nedvizhimost/arenda-psn-1100-m-volgogr-pr-t-62-m-kuzminki-501714693>

Торговое помещение, 567 м²

Размещено 29 августа в 10:52 [✎ Редактировать, удалить, закрыть объявление](#)

Просмотров: всего 207, сегодня 1

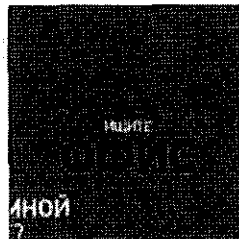


Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Продать/арендовать **МОЩЬ**
- 2 Сдавать ИР/объявлениям
- 3 Выделить объявление
- 4 Получить отзывы и голоса

Хотите большего?

- 1 Привлечь более услуг **МОЩЬ**

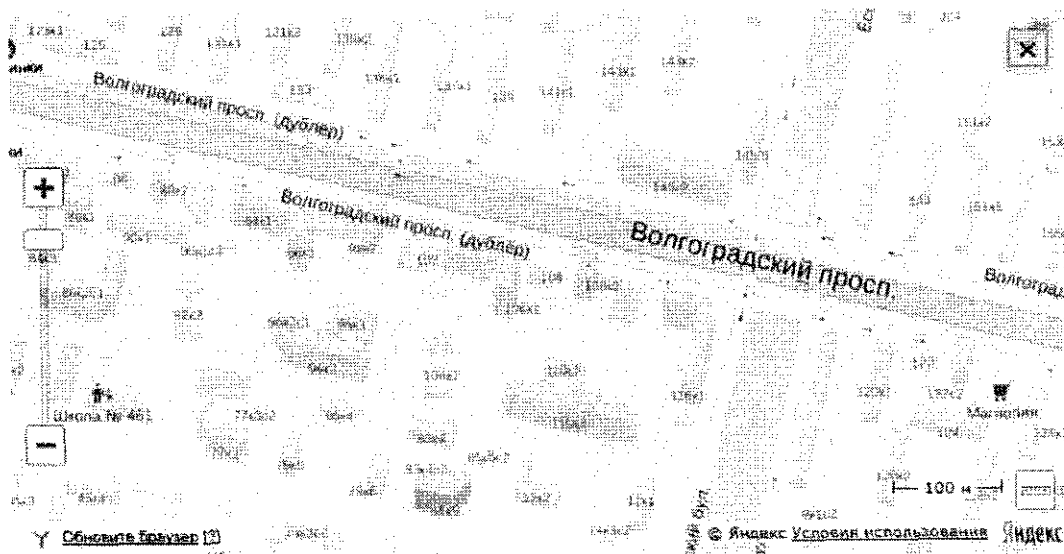


Арендная плата **892 000 руб/в месяц**
контактное лицо **Владимир**

[☎ 8 916 051-89-35](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Москва**
Адрес **м. м. Смоленская, волгоградский проспект д. 106**



Сдам торговое помещение 567 м²

567 квадратов (1, 2 и подвальный этаж)

Отдельно стоящие нежилое двух этажное здание

1-я Линия домов Волгоградского проспекта вечерняя сторона

густо населенный жилой микро район

В пешей доступности метро Кузьминки (5 минут)

В собственности Физического лица с 2013 года

Планировка Свободная

2 входные группы с Фасада дома, дополнительный вход со двора и дебаркадер

Высота потолка 1-этаж 3,2 м 2-этаж 3,4 подвал 2,9

Наземная парковка вдоль Волгоградского проспекта и во дворе здания

100 квт (возможность увеличения до 200)

Инвестировано в РЕМОНТ БОЛЕЕ 1 МЛН ДОЛЛАРОВ США

Заменены все центральные коммуникации проложен новый электрический кабель запас до 200 квт . проложена

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_567_m_58057919

7

Аренда площадей в тц в Кузьминках, 670 м²

Размещено 24 августа в 09:41. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата **1 587 000 руб. в месяц**

Агентство **MalinaProperty**
на Avito с октября 2014

Контактное лицо **Станислав**

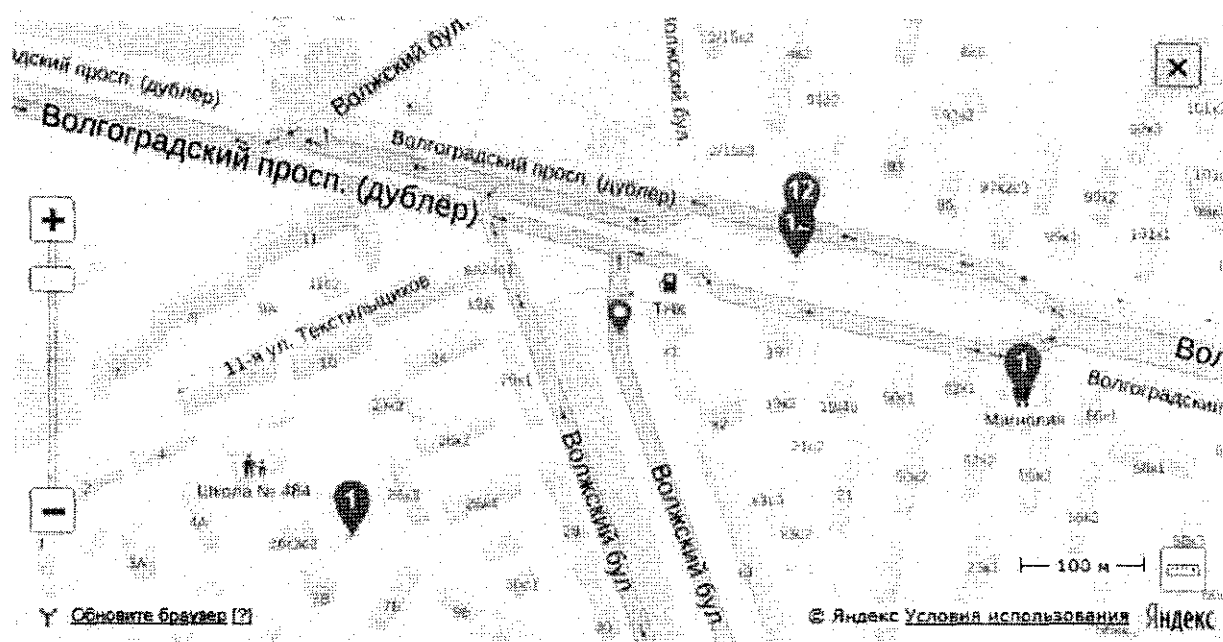
☎ 8 495 374-90-77

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Москва**

Адрес **М Кузьминки, Волжский бульвар**



Сдам торговое помещение 670 м²

Предлагаются торговые площади в новом ТЦ "Волжский"

Площади на 2-м этаже

Возможно деление блоков от 300 кв.м до 1400 кв.м.

Якорный арендатор сетевой супермаркет

Парковка на 100 м/мест перед ТЦ

Огромный жилой массив

Реклама

Без комиссии

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ploschadey_v_tts_v_kuzminkah_670_m_447219808

Документы оценщика



**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

ПОЛИС № 0780R/776/80046/4

Настоящий Полис выдан Страхователем - ДАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/80046/4 (далее Договор страхования) именной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", 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
«Проектно-строительная компания «ВЫСОТА»**

Юридический адрес: 115114, в Москва, ул. Кожанчиковская д.10, стр.1.

ИНН 7705514738

Объект страхования: на противоречащую законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; нарушения федеральных стандартов оценки; иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушения договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; нарушения федеральных стандартов оценки; иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление и определение объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Безусловная франшиза: отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

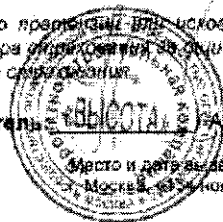
Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «14» ноября 2014 г. и действует до 24 часа 00 минут «13» ноября 2015 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии вл. искомые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: / А.С. Шувалов / **Страхователь:** / А.Д. Нагорный /

Доверенность № 0780R/776/80046/4 от 23.10.2014 г.
Исполнитель: Кирьянов А.В.
Тел.: 788-00-00, доб. 54-70





РОСГОССТРАХ



0530 ЗАКАЗ: МЕДИУМ МЕД
ЭКОНОМ И СПИРАЛИ
www.RGS.ru

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Дубна

Серия 4000

№ 7015468

Форма 1 ЮЛ
«17» марта 2016г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководитель Агентства в г. Дубна Неклюдовой Татьяны Александровны, действующего на основании Доверенности № 403-Два от 12.01.2014 г., с одной стороны, и Николай Дмитриевич Юрьевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования здания по тексту «Договор страхования» на основании Заявления Страхователя от 16.03.2016 г. (далее по тексту – Заявление) и Прислаи страховщика ответственности оценщика (типовых бланков) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – Прислание), Прислания и Заявления, прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Присланием и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Прислаи, от условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязанность Страховщика на основании настоящего Договора страхования (далее по тексту – Прислание) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего договора страхования события (страхового случая) выплатить страховую сумму.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, принадлежащему договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный наступления и размера суммы решением суда (арбитражного суда или арбитражного Страхования) или признания Страховщиком факта причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членам которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.4. В день наступления договора страхования, действительная стоимость рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленная в отчете об оценке, установленная вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации на момент наступления страхового случая.	1 000 000,00 руб.

4.2. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации на момент наступления страхового случая.	1 000 000,00 руб.
--	-------------------

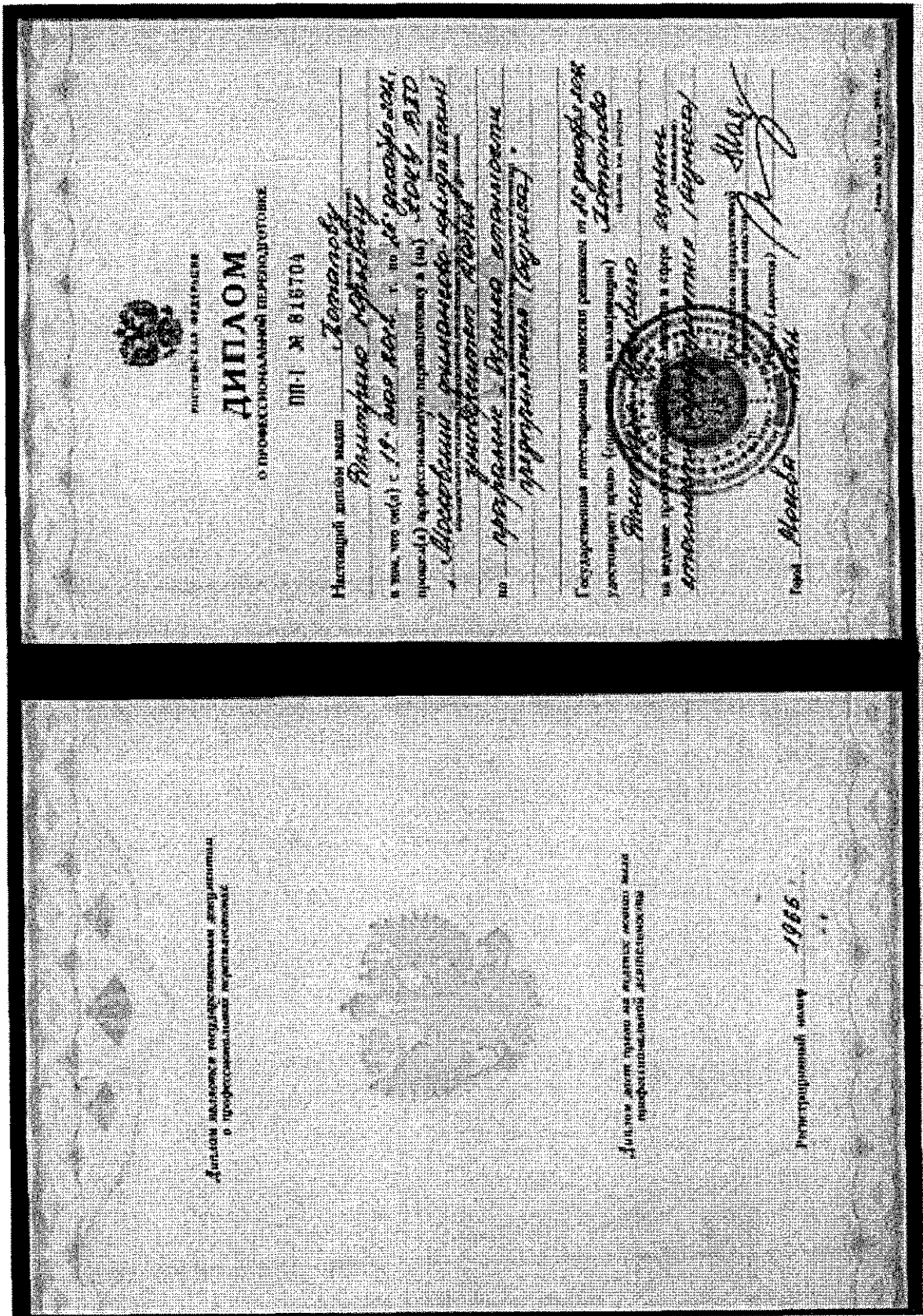
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

2356,00 (Две тысячи триста пятьдесят 00/100) руб.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.

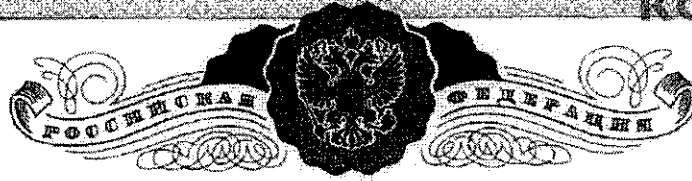
7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0:00 «18» марта 2016 г. по 23:59:59 минут «17» марта 2016 г.



**Информация, предоставленная Заказчиком, подписана
уполномоченным лицом и заверена в установленном по-
рядке**

КОПИЯ



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

17 DEC 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.12.2012 №77-НП

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Корпорация ОРЕЛНЕФТЬ", ИНН: 5753048272, ОГРН: 1095753000012, дата гос.регистрации: 12.01.2009, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Орла, КПП: 575301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Орловская область, г.Орел, ул. Полеская, д. 2

Вид права: Собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое, общая площадь 2 777,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Юных Ленинцев, д.99

Кадастровый (или условный) номер: 94999

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-04/136/2012-902

17 DEC 2012

Регистратор

ВАНДЕРГАУДИН Е. А.

М.П.

(подпись)

77-АО 450802



КОПИЯ

ДОГОВОР № 77-ЗУ

уступки прав и переводе долга по договору долгосрочной аренды земельного участка

г. Москва

«09» января 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Линкор Инвест», в дальнейшем именуемое «Цедент», в лице Генерального директора Маквезия Саргиса Гагиковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрывое акционерное общество «Корпорации ОРЕДНЕФТЬ», именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице Генерального директора Гаврилова Алексея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно и по отдельности именуемые ~~Сторонами~~ Сторонами заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цедент уступает Цессionario все свои права и обязанности по Договору № М-04-019917 от «20» ноября 2001 г. долгосрочной аренды земельного участка (далее «права аренды земельного участка»), расположенного по адресу: г. Москва, улица Юных Ленинцев, владение 99, общей площадью 750 кв.м, кадастровый номер 77:04:0004004:35, земли населенных пунктов (далее - «Договор долгосрочной аренды земельного участка») на котором расположено нежилое здание, принадлежащее Цессionario на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 450802 от 14 декабря 2012 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве), в соответствии с п.3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, п.1 ст. 35, п.9 ст. 22 Земельного кодекса РФ, иными с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.2. Указанный в п. 1.1 настоящего Договора Договор долгосрочной аренды земельного участка был зарегистрирован в Московском комитете по регистрации прав «31» октября 2002 г., регистрационный номер 77-01/05-454/2002-10285.

1.3. Цессionario уведомлен о наличии следующих обременений, зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

1.3.1. ипотека прав по Договору № М-04-019917 от «20» ноября 2001 г. долгосрочной аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, улица Юных Ленинцев, владение 99, общей площадью 750 кв.м на основании Договора № 183-300-11/12 залога (ипотеки) недвижимого имущества от «12» ноября 2012 года, заключенного между ООО «Линкор Инвест» и ЗАО Коммерческий Банк «Росинтербанк»;

1.4. Цедент гарантирует, что права аренды земельного участка свободны от претензий третьих лиц, не находятся под арестом, не являются предметом спора. Цедент несет ответственность за сокрытие вышеуказанных в настоящем пункте сведений.

1.5. Цедент гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора задолженности Цедента по перечислению арендной платы арендодателю нет.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Цедент обязуется:

2.1.1. После вступления в силу настоящего Договора передать Цессionario оригинал Договора долгосрочной аренды земельного участка и всех дополнений и приложений к нему, а также копии платежных поручений и иных документов, подтверждающих перечисление арендной платы за предшествовавший уступке прав и обязанностей период действия Договора долгосрочной аренды земельного участка.

2.1.2. Предоставить Цессionario все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора, оформленные надлежащим образом в соответствии с требованиями правовых актов РФ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

2.1.3. В случае возникновения каких-либо задолженностей Цедента по арендной плате и иным платежам, относимым к обязательствам Цедента по Договору долгосрочной аренды земельного участка, возникшим до даты государственной регистрации Договора, оплатить их в полном объеме. В случае оплаты такой задолженности Цессionario, Цедент в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с даты

получения от Цессionario подтверждающих оплату задолженности документов, обязуется перечислить сумму задолженности, оплаченную Цессionario, на расчетный счет Цессionario.

2.2. Цессionario обязуется:

2.2.1. Оплатить цену Договора в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.2. Надлежащим образом осуществлять все принятые на себя обязательства по Договору долгосрочной аренды земельного участка.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора определена Сторонами в размере **1 000 000 (Один миллион)** рублей и включает в себя налог на добавленную стоимость по общеустановленной ставке (18%) в сумме **152 542,37 (Сто пятьдесят две тысячи пятьсот сорок два) рубля 37 копеек**.

3.2. Цессionario обязуется уплатить Продавцу цену Договора за уступку прав аренды земельного участка, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента подписания Договора.

3.3. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Цедента или в любой иной, не запрещенной законодательством РФ и согласованной Сторонами форме.

3.4. Обязательство Цессionario по оплате по настоящему Договору считается исполненным в день поступления всей суммы по настоящему Договору на расчетный счет Цедента или в день проведения расчетов в полном объеме с Цедентом в иной, не запрещенной законодательством РФ и согласованной Сторонами форме.

3.5. Расходы по государственной регистрации Договора несет Цессionario.

3.6. Уплата налоговых и других обязательных платежей производится Сторонами самостоятельно в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.7. Настоящим Стороны договорились о том, что в соответствии с пунктом 5 ст. 488 ГК РФ у Цедента не возникает право залога в силу закона на права аренды земельного участка до его полной оплаты.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Настоящий Договор будет регулироваться и толковаться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Любые вопросы, разногласия или претензии, возникающие в отношении настоящего Договора или в связи с его исполнением, подлежат урегулированию между Сторонами на взаимоприемлемой основе путем переговоров. При недостижении согласия Стороны будут разрешать споры в Третейском суде г. Москвы и Московской области при ООО «СТЭНДМАРК» далее - Третейский суд «СТЭНДМАРК») в соответствии с его Положением, Регламентом. Решение третейского суда «СТЭНДМАРК» является окончательным. Языком арбитражного разбирательства является русский. Правом применимым к настоящему Договору является право Российской Федерации.

5.2. Решение Третейского суда «СТЭНДМАРК» считается окончательным и обязательным для исполнения обеими Сторонами.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Договор считается заключенным с даты его подписания.

Договор вступает в силу с даты государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством РФ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение возможны по желанию Сторон. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены в той же форме, что и настоящий Договор.

Взаимоотношения, не предусмотренные настоящим Договором регламентируются действующим законодательством РФ.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.6. Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

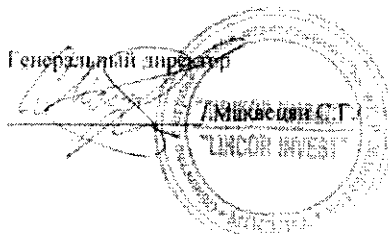
7. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Цессионарий
ЗАО «Корпорация ОРЕЛНЕФТЬ»
Юридический адрес: 302028, Российская Федерация, г. Орел, ул. Полесская, д. 2
Московское подразделение: 107140, г. Москва, ул. Русаковская д.13,
Офисно-деловой центр «Бородино Плаза»;
ОГРН 1095753000012
ИНН 5753048272
КПП 575301001
р/с 4070 2810 3000 5010 2009
в ЗАО КБ «Росинтербанк» г. Москва
к/с 3010 1810 1000 0000 0521
БИК 044552521

Цедент
ООО «Линкор Инвест»
Юридический адрес: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д.99,
Тел.: (495) 274-46-82
ОГРН 1037739593407
ИНН 7721179854
КПП 772101001
Р/с 4070 2810 9000 0000 8919
в КБ «Финансовый стандарт» (ООО) г. Москва
к/с 3010 1810 9000 0000 0547
БИК: 044583547

Генеральный директор
 Гаврилов А.П.

Генеральный директор



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

КОПИЯ

прав и переводе долга по договору долгосрочной аренды земельного участка

г. Москва

«09» января 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Линкор Инвест», в дальнейшем именуемое «Цедент», в лице Генерального директора Маквещян Саргиса Гагиковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и




Закрытое акционерное общество «Корпорация ОРЕЛНЕФТЬ», именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице Генерального директора Гаврилова Алексея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий акт приема-передачи прав и переводе долга по договору долгосрочной аренды земельного участка к Договору № 77-ЗУ от 09 января 2013 года (далее «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора, Цедент уступил, а Цессionario принял права по Договору № М-04-019917 от «20» ноября 2001 г. долгосрочной аренды земельного участка (далее «права аренды земельного участка»), расположенного по адресу: г. Москва, улица Юных Ленинцев, владение 99, общей площадью 750 кв.м (далее – «Договор долгосрочной аренды земельного участка»), на котором расположено нежилое здание, принадлежавшее Цессionario на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 450802 от 14 декабря 2012 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве), в соответствии с п.3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, п.1 ст. 35, п.9 ст. 22 Земельного кодекса РФ, иными с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

3. Цессionario не имеет претензий к передаваемым правам и переводу долга по Договору № М-04-019917 от «20» ноября 2001 г. долгосрочной аренды земельного участка

4. Цедент не имеет претензий по условиям оплаты, согласно которым Цессionario обязуется уплатить Цеденту цену Договора за уступку прав аренды земельного участка, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента подписания Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Цедента или в иной, не запрещенной законодательством РФ и согласованной Сторонами форме.

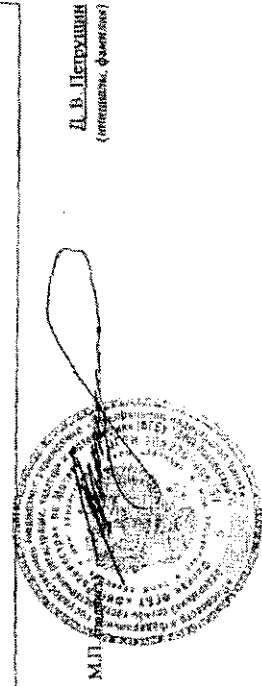
<p>Цедент: ООО «Линкор Инвест» Юридический адрес: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д.99. Тел.: (495) 274-46-82 ОГРН 1037739593407 ИНН 7721179854 КПП 772101001 Р/с 4070 2810 9000 0000 8919 В КБ «Финансовый стандарт» (ООО) г. Москва к/с 3010 1810 9000 0000 0547 БИК: 044583547</p> <p>Генеральный директор  /Маквещян С.Г./</p> 	<p>Цессionario: ЗАО «Корпорация ОРЕЛНЕФТЬ» Юридический адрес: 302028, Российская Федерация, г. Орел, ул. Полесская, д. 2 Московское подразделение: 107140, г. Москва, ул. Русаковская д.13, Офисно-деловой центр «Бородино Плаза»; ОГРН 1095753000012 ИНН 5753048272 КПП 575301001 р/с 4070 2810 3000 5010 2009 в ЗАО КБ «Росинтербанк» г. Москва к/с 3010 1810 1000 0000 0521 БИК 044552521</p> <p>Генеральный директор  /Гаврилов А.П./</p>
--	--

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
(наименование, адрес кадастрового участка)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (внесены в государственного кадастра недвижимости)
10.12.2012 № 77:04/12-1/3845

В.1

1	Кадастровый номер	77:04:0004004:35	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3		
4	Общие сведения	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007						
5	Предельные номера:	6						
7	Местоположение:	г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли иного специального назначения	весь						
9	Разрешенное использование:	эксплуатация здания под торговлю-административные цели и прилегающей территории под благоустройство.						
10	Фактическое использование:	характеристика деятельности: _____						
11	Площадь: 750 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1832267,50	13	Удельная стоимость (руб./м²): 24430,09	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах:							
16	Общие отметки:	Кадастровый номер 77:04:0004004:35 размещен кадастровому номеру 77:04:0004004:35. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.						
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на земельные участки:	18.1	Номера обрабатываемых участков: _____					
18	регистрации прав на обрабатываемые земельные участки:	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____					

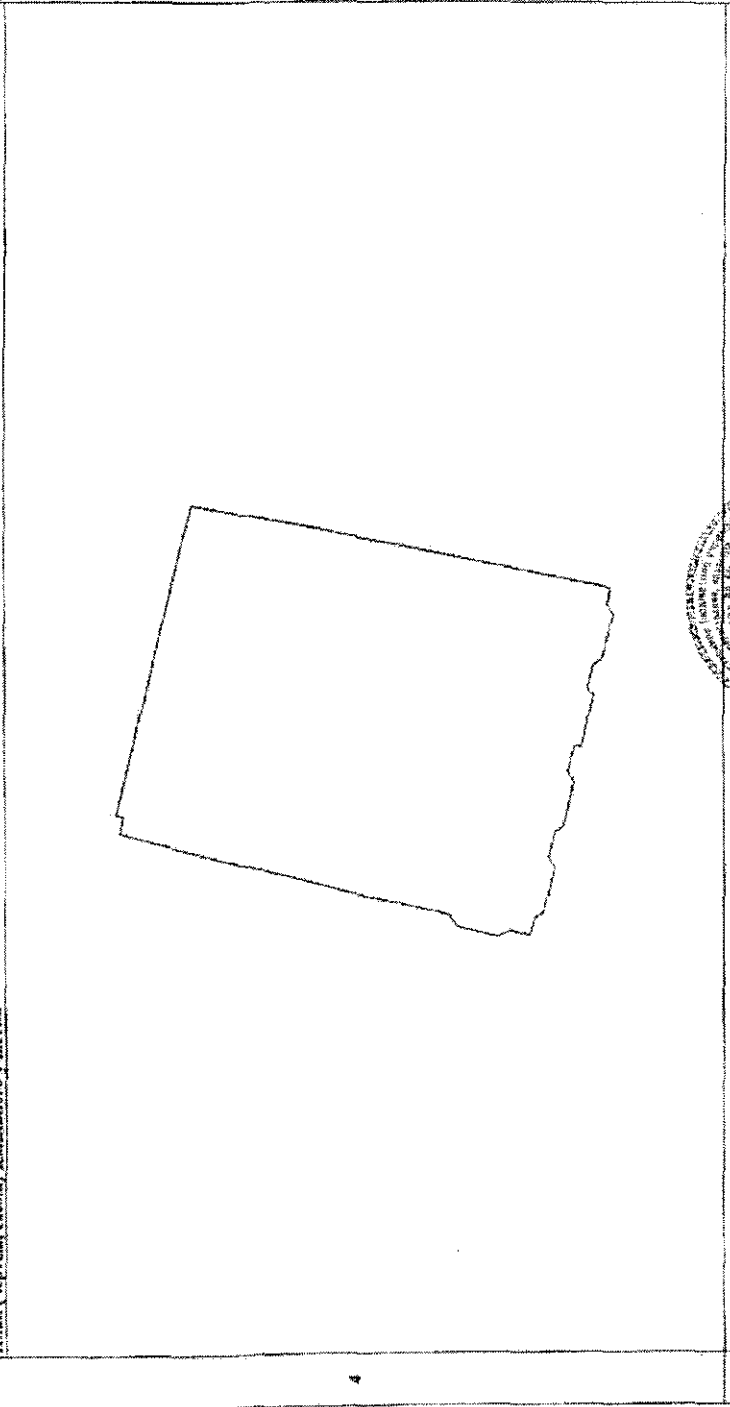


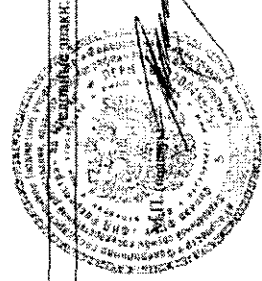
Д. В. Петрушин
(подпись, фамилия)

Владимир Петрушин
(полное наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 10.12.2012 № 77:001/12-113845

1	Кадастровый номер 77:04:0004004:35	Лист № 2	3	Всего листов 3
<p>Плани (чертеж, схема) земельного участка</p> 				
5	Масштаб 1:400			



Д. В. ПЕРУШИН
 (инициалы, фамилия)

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
 (инициалы, фамилия)

В.3

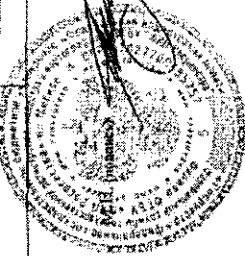
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

10.12.2012 № 77/50/02/2-113855

Сведения о частях земельного участка и обременениях

1		2		3		4	
Кладовый номер		Лист № 2		Лист № 3		Итого листов: 3	
Кладовый номер		77:04:0004004:35					
Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристика		Лича, в пользу которых установлены обременения			
№ п/п	Участковый номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика	Лича, в пользу которых установлены обременения			
4	1	весь	Ипотека	Закрывает акционерное общество Коммерческий банк "Русинтербанк"			
2	2	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ЛИНКОР ИНВЕСТ"			

Ведущий инженер
(подпись и печать)



Д.В.Петрухин
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 4 апреля 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

45:290:004:000023550

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** нежилое здание

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Юго-Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Кузьминки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Юных Ленинцев
Номер дома	99	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. **Основная характеристика:** общая площадь 2777,3 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. **Этажность:**

количество этажей 2 количество подземных этажей 1

1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** 1983

1.7. **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** _____

1.8. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:** _____

1.9. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 04.04.2012 г.

Дополнительные характеристики здания -

Наименование и литеры надворных построек -

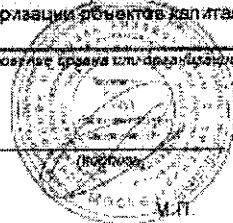
Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения -

Иная информация -

1.10. **ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)**

(наименование органа государственной власти)

Начальник
Производственного управления
(полное наименование должности)



Слободчикова В.М.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

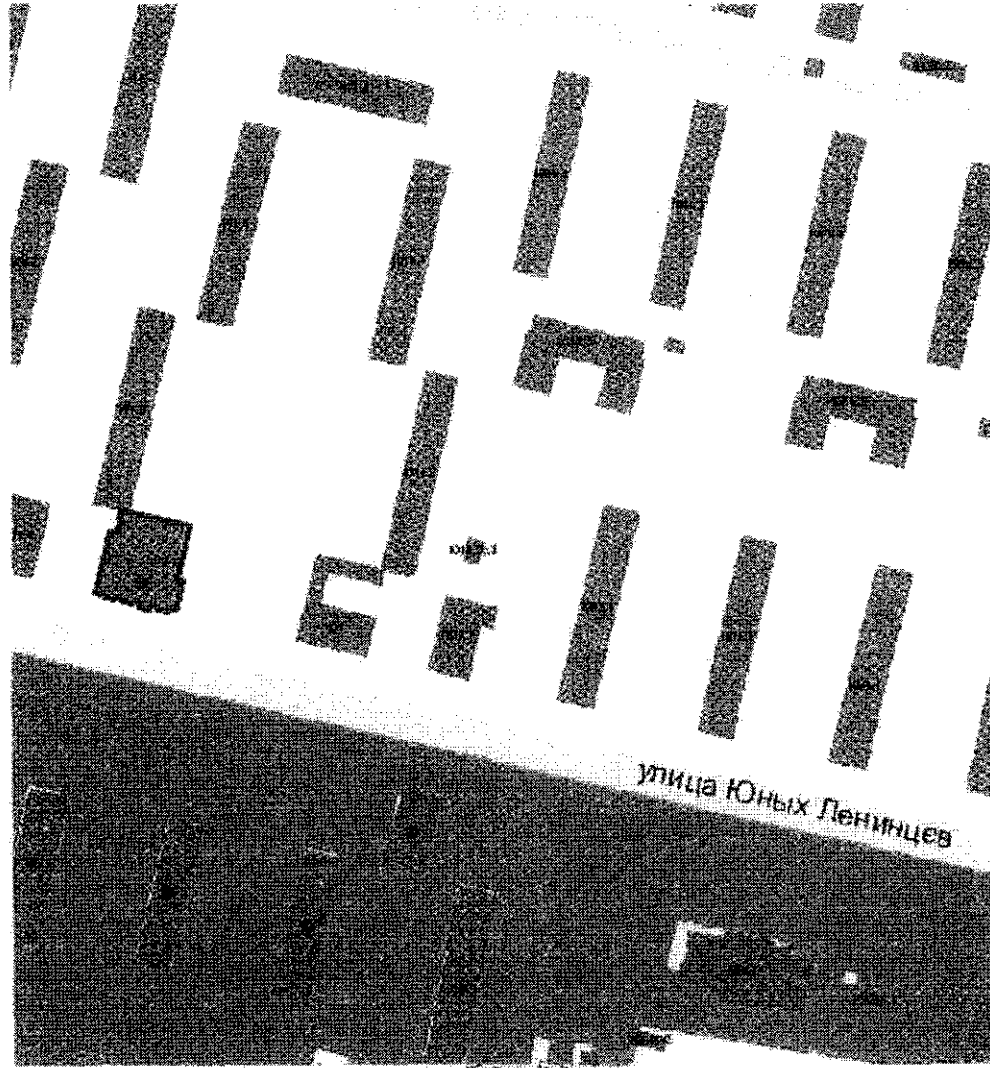
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:290:004:000023850

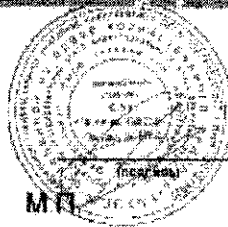
Ситуационный план объекта недвижимого имущества:



Масштаб 1:2000

Начальник Производственного
управления

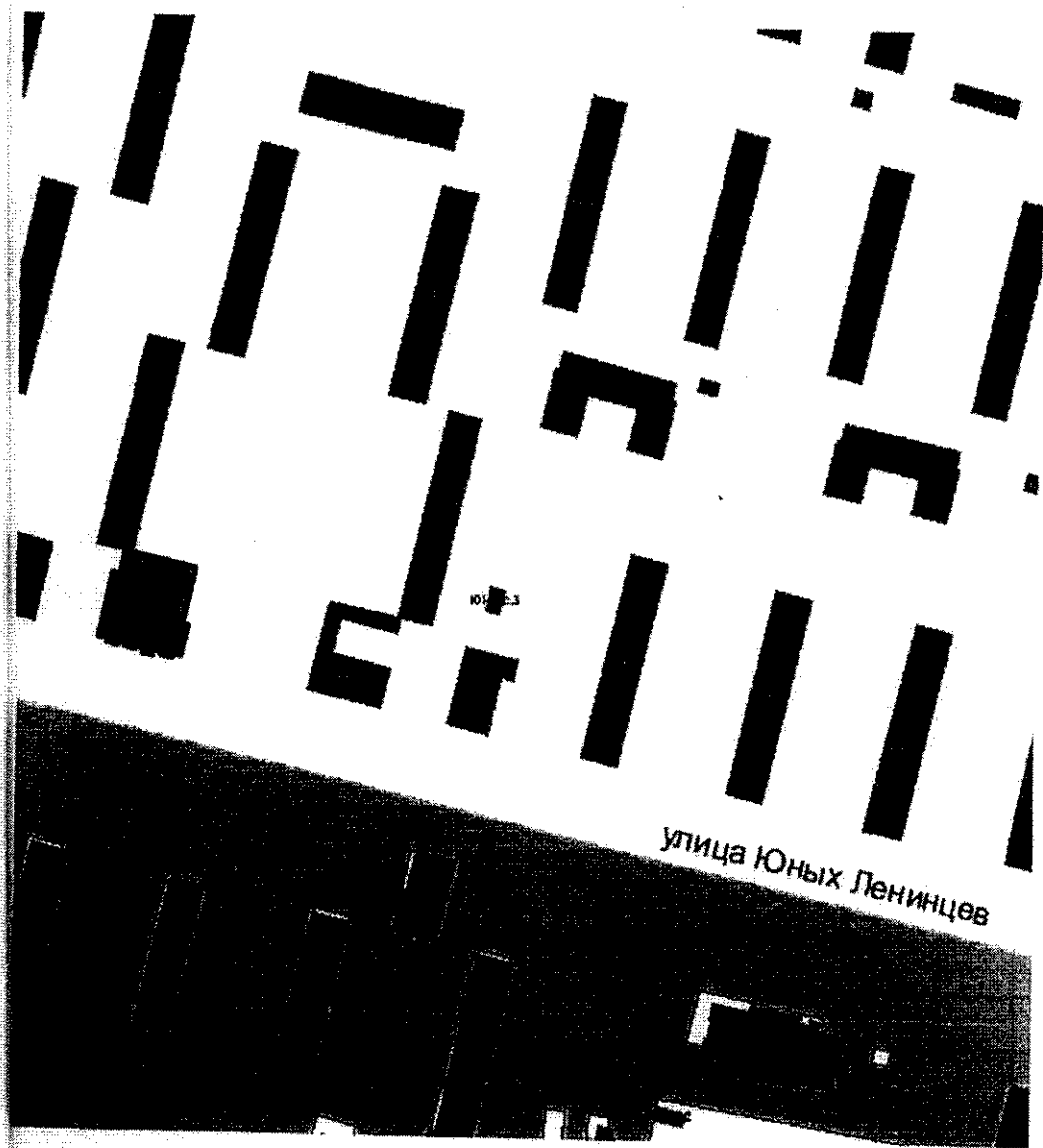
(подпись и печать должностного лица)




В.М. Сладчиков

(подпись, фамилия)

Ситуационный план объекта недвижимого имущества:



Масштаб 1:2000

 — Здание, расположенное по адресу:
г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99 (лит. А)

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Дат. лист А Год постройки 1963 Число этажей 2
Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	% износа к стр. гр. 7 к гр. 10 100	Тех. изм. износ в %	
									элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	блочный	удовлетворительное	10	1	10,00	40	4		
2	Стены и перегородки	кирпичные, ГВЛ	удовлетворительное	28	1	28,00	40	11,2		
3	Перекрытия (покрытия)	железобетонные плиты	удовлетворительное	22	1	22,00	40	8,8		
4	Крыша	металлическая	удовлетворительное	7	1	7,00	40	2,8		
5	Полы	бетонные, керамическая плитка	удовлетворительные	18	1	18,00	40	7,2		
6	Проемы	оконные	удовлетворительное	5	1	5,00	40	2		
		дверные								
7	Внутренняя отделка	покраска, керамическая плитка	удовлетворительное	3	1	3,00	40	1,2		
8	Сыт. и электротехнические устройства	отопление	удовлетворительное	4	1	4,00	40	1,6		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		газоснабжение								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отметка	удовлетворительное	3	1	3,00	40	1,2		

Итого 100 х 100 х 40 х
% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 11) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 40 \%$ 7

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	
Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем. руб. и; площ. кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
						удел. вес	груп. инвент.	электротехнико.	подвал	объем	этажность	переход в ценах 1991 г.					
лит. А	основное	18	19в	м3	9,1	1	1	-	-	-	-	1,96	17,836	10392	183352	40	111211
Всего:														183352		111211	

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ
приложение к кадастровому паспорту

этажи

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 4 апреля 2012 г.

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:298:004:000023650

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование нежилое здание

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район	Юго-Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Кузьминки
Поселенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Юных Ленинцев
Номер дома	99	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литеры	-	
Иное описание местоположения	-	

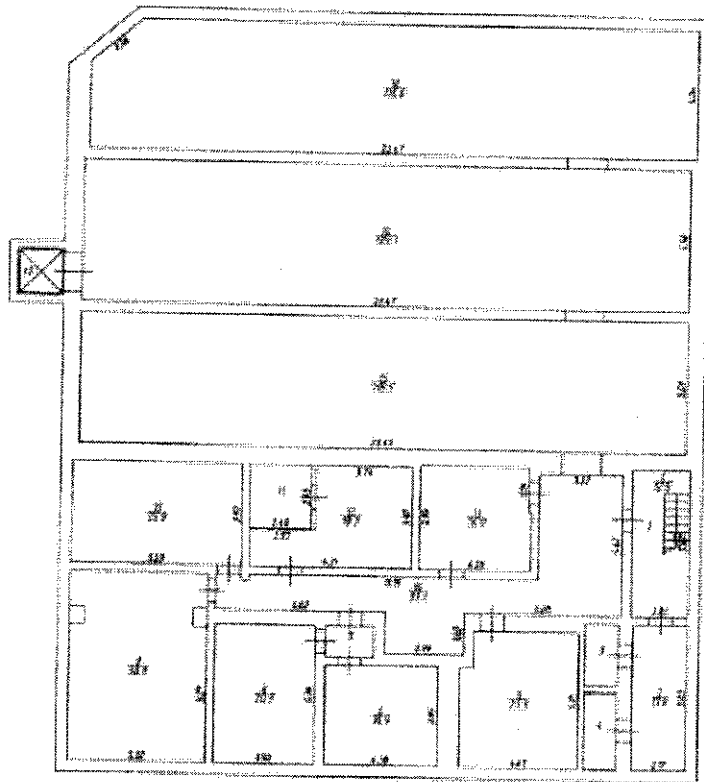
ФГУ «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(расположение ортов и эта образований)

Начальник
Противопожарного управления
Службы по инженерно-технической безопасности

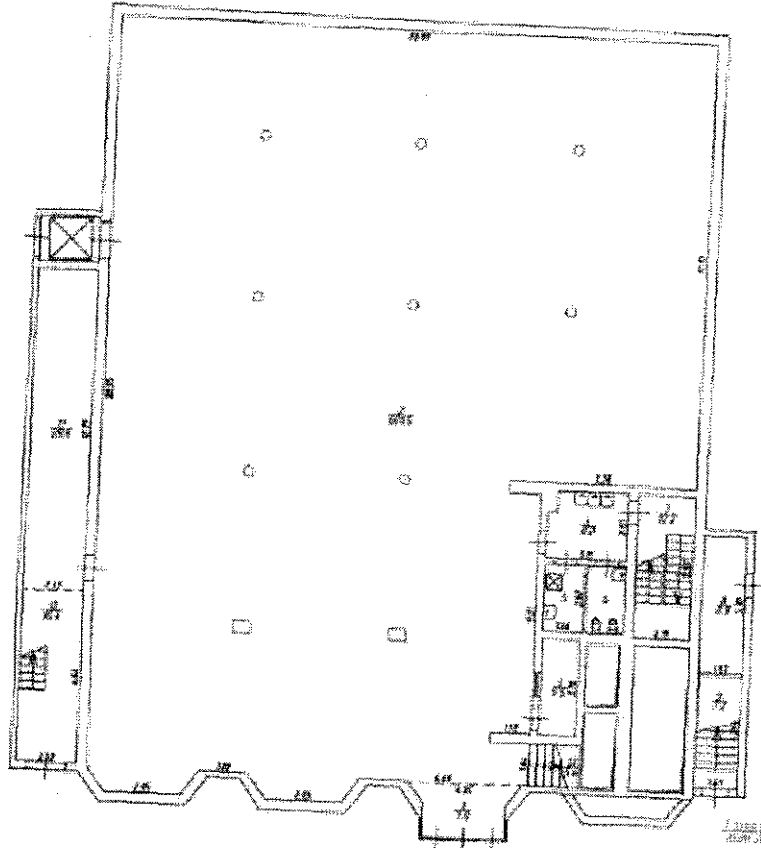


Столбачков В.М.
(инициалы, фамилия)



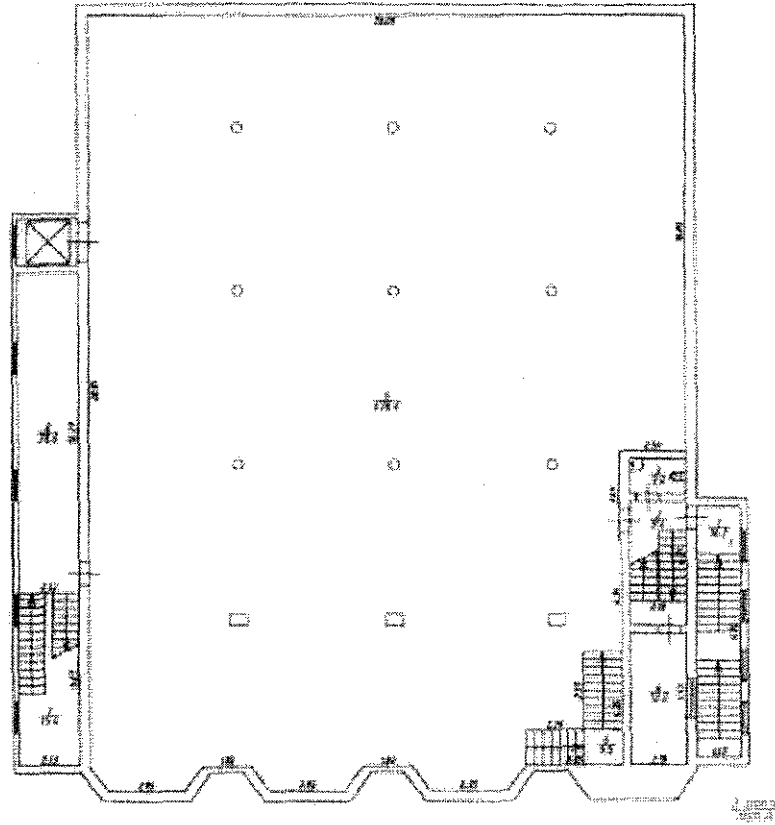
Лист 1
Из 3

Адрес	№ 77:4:0004004.35 - объект БИГ		№
Лист 1	Полный этаж		Масштаб 1:200
Лист 2			
Дата	Исполнитель	Работник И.О.	Подпись
04.04.2012	Высоцкий	Сидорова И.О.	<i>[Signature]</i>
04.04.2012	Проверил	Сидорова И.О.	<i>[Signature]</i>



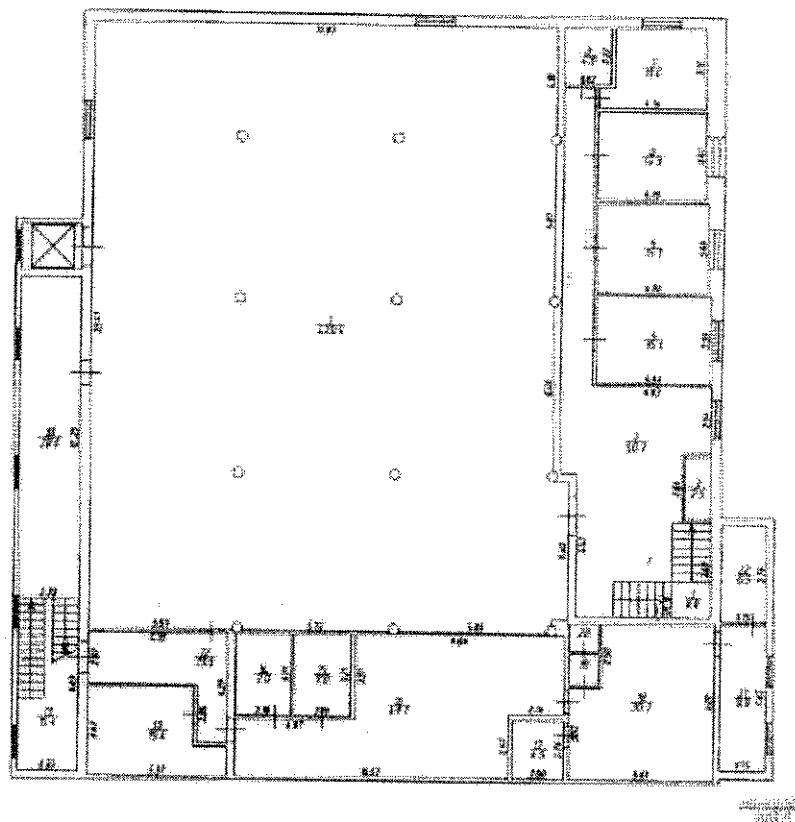
Этаж	Экспликация помещений - назначение		Площадь
Этаж 2	Организационный этаж		777,3
Этаж 1	Использование	Функция назначения	Площадь
04.06.2017	Складские	Административный	
04.06.2017	Складские	Административный	

3



Адрес	№ 99 Юных Ленинцев, Москва 125170		№
Дело 7	Госзаказ № 0000000000		№ 1280
Дата	Исполнитель	Исполнитель ИО	Исполнитель
04.06.2017	Иванов	Иванов И.И.	Иванов
04.06.2017	Петров	Петров П.П.	Петров

4



Наименование	№ № инвентаризационных листов		ЭТ
Лист 4	Листов 1-2		Масштаб 1:300
Лист 5	Листов 3-4		
Лист 6	Инженер	Проектировщик	Листов 5
Лист 7	Дизайнер	Архитектор	
Лист 8	Конструктор	Конструктор	

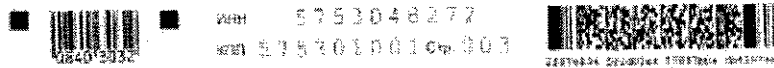
5

Экспликация к поэтажным планам здания

Этаж	Этаж	Номер помещений	Номер помещений	Наименование частей помещений	Формула подсчета частей помещений	Площадь			Высота помещений	Примечания
						общая	эксплуатационная	эксплуатационная за вычетом		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
этаж 4	подвал	1	1	лестница		12,5		12,5		
			2	комната		11,9	11,9			
			3	подсобное		3,1		3,1		
			4	подсобное		3,8		3,8		
			5	склад		23,3	23,3			
			6	склад		16,9	16,9			
			7	тамбур		2,3		2,3		
			8	склад		20,9	20,9			
			9	склад		38,0	38,0			
			10	склад		25,8	25,8			
			11	склад		3,9	3,9			
			12	склад		18,3	18,3			
			13	склад		16,9	16,9			
			14	коридор		39,1		39,1		
			15	склад		119,5	119,5			
			16	склад		129,1	129,1			
			17	лифт		3,6		3,6		
						Итого по подвалу:			607,7	543,3
1	1	1	1	тамбур		7,0		7,0		
			2	торговый зал		601,5	601,5			
			3	кабинет		5,3	5,3			
			4	умывальная		8,0		8,0		
			5	душевая		4,1		4,1		
			6	санузел		3,9		3,9		
			7	лестница		12,2		12,2		
			8	подсобное		8,9		8,9		
			9	лестница		7,2		7,2		
			10	лестница		15,4		15,4		
			11	подсобное		28,6		28,6		
			12	лестница		3,4		3,4		
			Итого по 1 этажу:			765,7	607,0	98,7		
2	1	1	1	лестница		16,2		16,2		
			2	лестница		9,4		9,4		
			3	санузел		3,0		3,0		
			4	кабинет		12,2	12,2			
			5	торговый зал		636,4	636,4			
			6	лестница		9,6		9,6		
			7	лестница		15,4		15,4		
			8	подсобное		28,6		28,6		
			Итого по 2 этажу:			730,8	648,6	82,2		
мансарда	1	1	1	лестница		8,6		8,6		
			2	коридор		30,7		30,7		
			3	подсобное		2,5		2,5		
			4	кабинет		13,1	13,1			

Указание к поэтажному плану здания

Этаж	Площадь этажа, кв.м.	Назначение частей помещений	Формы подсчета частей помещений	Площадь			Итого по этажу	Примечание
				общая	полезная	эксплуатационная		
	5	кабинет		13,1	13,1			
	6	кабинет		14,3	14,3			
	7	кабинет		11,4	11,4			
	8	подсобное		4,9		4,9		
	9	торговый зал		420,5	420,5			
	10	подсобное		28,6		28,6		
	11	лестница		15,4		15,4		
	12	коридор		13,5		13,5		
	13	подсобное		13,4		13,4		
	14	подсобное		7,0		7,0		
	15	подсобное		7,0		7,0		
	16	коридор		10,7		10,7		
	17	подсобное		4,5		4,5		
	18	кабинет		30,7	30,7			
	19	подсобное		1,4		1,4		
	20	подсобное		1,3		1,3		
	21	кабинет		9,9	9,9			
	22	кабинет		9,3	9,3			
		Итого по этажам:		731,1	523,5	209,6		
		Итого по зданию:		2777,3	2123,4	454,9		



+

Идентификационный номер документа: 5753048277
 Код документа: 575301001 Стр. 003
 4477434 Серийный номер документа
 4477434 Серийный номер документа

Идентификационный номер документа: 5753048277
 Код документа: 575301001 Стр. 003
 4477434 Серийный номер документа
 4477434 Серийный номер документа

Данные для формирования стоимости имущества за отчетный период

№ инвентаризационной карточки	Площадь	Стоимость
01.01	100	79006045
01.02	002	78800640
01.03	000	78625235
01.04	000	78389830
01.05	000	78154426
01.06	078	77919021
01.07	080	77683616
01.08	001	77448211
01.09	100	77212806
01.10	110	76977401
01.11	120	76741996
01.12	130	76506591
01.13	140	76271186

+

Составляющая	Код	Стоимость
Средств неоплаченного труда, включая неоплаченный труд работников	150	77683616
Земельный участок	160	
Прочие объекты недвижимости - объекты недвижимости за отчетный период	170	
Другие объекты недвижимости - объекты недвижимости за отчетный период	180	
Итого объектов недвижимости	190	77683616
Итого объектов недвижимости за отчетный период	200	
Итого объектов недвижимости за отчетный период	210	3.20
Итого объектов недвижимости за отчетный период	220	1709040
Итого объектов недвижимости за отчетный период	230	
Итого объектов недвижимости за отчетный период	240	
Итого объектов недвижимости за отчетный период	250	
Итого объектов недвижимости за отчетный период	260	
Итого объектов недвижимости за отчетный период	270	0

+



+