

ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



"УТВЕРЖДАЮ"

Директор Московского филиала
ООО «Институт оценки»



/Печенкин Д.В./

М.П.

08 октября 2014 года

ОТЧЕТ № МФ – 2040

**Об оценке рыночной стоимости и определении рыночной стоимости права
временного владения и пользования нежилыми помещениями общей
площадью 140,2 кв. м, расположенными по адресу: г. Москва, ул.
Новослободская, д. 46**

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «ДЕММИЛ»

Оценщики:

Печенкин Дмитрий Владимирович

Гольшев Артем Андреевич

Грачева Евгения Владимировна

Исполнитель:

Московский филиал Общества с ограниченной ответственностью «Институт оценки
собственности и финансовой деятельности»

Дата оценки: 01 октября 2014 г.

Дата составления отчета: 08 октября 2014 г.

Москва 2014 г.

Содержание

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	8
3.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	8
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	11
4.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	11
4.2	ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ	11
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
6	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
7	ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	14
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.1	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.2	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ТИПА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.3	ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.4	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8.4.1	<i>Описание характеристик объекта оценки</i>	17
8.1	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ, ПРОГНОЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ РЫНКА	20
9.1	ОБЩИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ПЕРИОД: ЯНВАРЬ – ИЮНЬ 2014 Г.	20
9.2	ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ В 2014-2016 ГГ.	27
9.3	ВЫВОДЫ	30
9.4	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ Г. МОСКВА	30
9.5	ОПИСАНИЕ Г. МОСКВА	35
9.6	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	38
9.6.1	<i>Офисная недвижимость в московском регионе</i>	39
9.6.2	<i>Торговая недвижимость в московском регионе</i>	45
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
10.1	СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ (SWOT-АНАЛИЗ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	51
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	53
11.1	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ АРЕНДЫ	53
11.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	53
11.3	ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	55
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	70
12.1	ТРИ ОСНОВНЫХ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ:	70
12.2	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ОЦЕНОЧНЫХ ПОДХОДОВ В РАМКАХ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
12.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	71
12.3.1	<i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки прямым сравнением продаж.</i>	81
12.4	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	87
12.4.1	<i>Определение потенциального валового дохода</i>	88
12.4.2	<i>Определение действительного валового дохода</i>	89
12.4.3	<i>Определение чистого операционного дохода</i>	89
12.4.4	<i>Операционные расходы</i>	89
12.4.5	<i>Определение ставки капитализации</i>	90
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	92

14	УДОСТОВЕРЕНИЕ СТОИМОСТИ	94
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	96
16	ПРИЛОЖЕНИЯ	98

1 Основные факты и выводы

Объект оценки		
Объекты оценки	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	
Результаты оценки, полученные в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов		
Затратный подход, руб.	Наименование объекта	Рыночная стоимость права собственности на объект, руб. с НДС
	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	Наименование объекта	Рыночная стоимость права собственности на объект, руб. с НДС
	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	24 114 400,00
Доходный подход, руб.	Наименование объекта	Рыночная стоимость права собственности на объект, руб. с НДС
	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	19 888 100,00
Затратный подход, руб.	Наименование объекта	Рыночная стоимость права временного владения и пользования объектом оценки, руб. в мес. с учетом коммунальных расходов (с НДС)
	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	Наименование объекта	Рыночная стоимость права временного владения и пользования объектом оценки, руб. в мес. с учетом коммунальных расходов (с НДС)
	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	246 380,00
Доходный подход, руб.	Наименование объекта	Рыночная стоимость права временного владения и пользования объектом оценки, руб. в мес. с учетом коммунальных расходов (с НДС)
	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости права собственности на объекты оценки (округленно):		
Согласованная общая рыночная стоимость на 01.10.2014 г., НДС не облагается, руб.	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	23 269 000,00
Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами оценки (округленно):		

Согласованная общая рыночная стоимость на 01.10.2014 г., с НДС, с учетом коммунальных расходов, руб. в месяц	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	246 380,00
Дата составления отчета	08.10.2014 г.	
Дата проведения оценки	01.10.2014 г.	
Порядковый номер отчета	МФ-2040	
Основания для проведения оценки объектов оценки	Договор № МФ-2040 от 15 сентября 2014 г.	

2 Задание на оценку

1. Объект оценки		
Кадастровый номер объекта	Наименование	Местонахождение
77:01:0004008:5226	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м.	г. Москва, ул. Новослободская, д. 46
2. Имущественные права на объект оценки	Наименование оцениваемого имущества	Вид права/ Правоустанавливающий документ
	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м.	Собственность / Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 336754 от 25 января 2008 г.
3. Субъект права на объект оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ДЕММИЛ»	
3.1 Реквизиты собственника	Место нахождения: 119313, Россия, г. Москва, Ленинский проспект, д. 90 ИНН 7730144008 ОГРН 1027700225145 Дата присвоения: 17.09.2001	
4. Наличие обременений	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м.	Ипотека
5. Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки и определение рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки.	
6. Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	Для принятия управленческих решений	
7. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Исключительно для использования полученных результатов, указанных в п. 6 данного задания на оценку.	
8. Вид стоимости	Рыночная стоимость	
9. Дата оценки	01 октября 2014 года	
10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав на Объекты оценки. 2. Отчёты об оценке Исполнителя достоверны лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях. 3. В ходе проведения оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объектов оценки. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 4. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки. 5. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на Объекты оценки не проводится. 6. Отчеты об оценке представляют собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества. 7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда. 8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчеты об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. 9. Отчеты являются конфиденциальными для Заказчика и Исполнителя. Исполнитель не 	

	несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчеты об оценке.
11. Срок проведения оценки	15.09.2014 г. – 08.10.2014 г.
12. Основания для проведения оценки	Договор № МФ-2040 от 15 сентября 2014 года

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике

Заказчик оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)	Общество с ограниченной ответственностью «ДЕММИЛ»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 119313, Россия, г. Москва, Ленинский проспект, д. 90 ИНН 7730144008 ОГРН 1027700225145 Дата присвоения: 17.09.2001
ОГРН	1027700225145
Дата присвоения ОГРН	17.09.2001

3.2 Сведения об исполнителе оценки

Исполнитель оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)	Московский филиал Общества с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027000867750
Дата присвоения ОГРН	01.10.2002 г.
Реквизиты Исполнителя	Юр. адрес ООО «Институт оценки»: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; Фактический адрес московского филиала: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, 2 ИНН 7018043400, КПП 771402001, р/с 40702810638360104002 в Московском банке Сбербанка России ОАО г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОКПО 44234940
Страхование ответственности исполнителя	Полис (договор) страхования № 433-074-0154216/11, выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ» сроком действия с «15» мая 2011г. по «05» января 2018 г. в размере 200 000 000 (двести миллионов) рублей

3.3 Сведения об оценщиках

Печенкин Дмитрий Владимирович	
Паспортные данные: Паспорт № Фамилия Имя Отчество Дата рождения Выдан	71 04 227854 Печенкин Дмитрий Владимирович 26.11.1974 Управлением внутренних дел Калининского округа г. Тюмени, 31.08.2004 г., код подразделения 722-002
Стаж в оценочной деятельности	11 лет
Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 607082 «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики», 16 марта 2002 года
Сведения о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (переименованное - НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»), ИНН 7706598106 расположенного по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А, 3-ий подъезд Юридический адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд
Свидетельство о членстве в СРО	№ 865, дата включения в реестр 08 октября 2007 года
Наименование страховой компании	ОСАО «ИНГОССТРАХ»

Реквизиты договора страхования ответственности	Договор (Полис) страхования ответственности оценщика № 433-043774/14 от 17 июня 2014 г. Период страхования (срок действия договора страхования) с 01 июля 2014 года по 30 июня 2015 года.
Сумма страхования гражданской ответственности	3 000 000 (три миллиона) рублей
Данные трудового договора (название, №, дата и т.п.)	№10/07 от 21 марта 2009 г
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; Фактический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; ОГРН 1027000867750 дата присвоения 01.10.2002
Фактическое местонахождение оценщика	Московского филиала ООО «Институт оценки»: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 2
Гольшев Артем Андреевич	
Паспортные данные: Паспорт № Фамилия Имя Отчество Дата рождения Выдан	45 08 007044 Гольшев Артем Андреевич 21.06.1984 ОВД района Черемушки гор. Москвы 11.07.2005 г., код подразделения 772-076
Стаж в оценочной деятельности	8 лет
Образование в области оценки	Диплом ВСВ № 1862796 от 26.07.2006 г. «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации»
Сведения о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (переименованное - НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»), ИНН 7706598106 расположенного по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А, 3-ий подъезд Юридический адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А, 3-ий подъезд
Свидетельство о членстве в СРО	№ 559, дата включения в реестр 02 августа 2007 г.
Наименование страховой компании	ОСАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	Договор (Полис) страхования ответственности оценщика № 433-043787/14 от 17 июня 2014 г. Период страхования (срок действия договора страхования) с 01 июля 2014 года по 30 июня 2015 года.
Сумма страхования гражданской ответственности	3 000 000 (три миллиона) рублей
Данные трудового договора (название, №, дата и т.п.)	№11/07 от 21 марта 2009 г
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; Фактический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; ОГРН 1027000867750 дата присвоения 01.10.2002
Фактическое местонахождение оценщика	Московского филиала ООО «Институт оценки»: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 2

Грачева Евгения Владимировна	
Паспортные данные: Паспорт № Фамилия Имя Отчество Дата рождения Выдан	17 07 814832 Грачева Евгения Владимировна 15.01.1988 ТП в г. Радужный МО УФМС России по Владимирской области в г. Владимире 02.02.08 г
Стаж в оценочной деятельности	2 года
Образование в области оценки	Диплом ПП №77174 от 24.07.2010 «Российский государственный социальный университет»
Сведения о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «Сибирь»), ИНН 4205113531, расположенного по адресу: 105062, г.Москва, Фурманский переулок, 9 Юридический адрес: 105062, г.Москва, Фурманский переулок, 9
Свидетельство о членстве в СРО	№ 0778, дата включения в реестр 15 мая 2012 г.
Наименование страховой компании	ОСАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-032228/14 от 05 мая 2014 г. Период страхования (срок действия договора страхования) с 15 мая 2014 г. по 14 мая 2015 г.
Сумма страхования гражданской ответственности	300 000 (триста тысяч) рублей
Данные трудового договора (название, №, дата и т.п.)	№11/09-М от 01 декабря 2009 г.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; Фактический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; ОГРН 1027000867750 дата присвоения 01.10.2002
Фактическое местонахождение оценщика	Фактический адрес Московского филиала ООО «Институт оценки»: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 2

4 Допущения и ограничения

4.1 Основные допущения и ограничения

1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав на Объекты оценки.
2. Отчёты об оценке Исполнителя достоверны лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.
3. В ходе проведения оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объектов оценки. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
5. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на Объекты оценки не проводится.
6. Отчеты об оценке представляют собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.
7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчеты об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.
9. Отчеты являются конфиденциальными для Заказчика и Исполнителя. Исполнитель не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчеты об оценке.

4.2 Особые допущения, используемые в настоящем отчете

1. Все расчеты производились Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel» с применением повышенной точности. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей (различное округление). Конечные значения получены при использовании точных данных. В связи с вышеуказанным при пересчете конечных значений с использованием округленных данных может возникать незначительная погрешность.
2. Все исходные данные по объекту оценки, используемые оценщиком при подготовке отчета, предоставляются Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Процесс проведения оценки проходит в соответствии с требованиями законодательства в области оценочной деятельности:

1. **Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ;**
2. **Федеральные стандарты оценочной деятельности:**
 - Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 256.
 - Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 255.
 - Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 254.
3. **Стандарты и правила оценочной деятельности (Оценка недвижимости),** утверждённые саморегулируемой организацией НПО «СМАОс» (далее - СРО), в которой состоят оценщики Исполнителя.

Применение федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, является обязательными при осуществлении оценочной деятельности в силу требований ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки» (статья 20. «Стандарты оценочной деятельности»). При этом, стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» расширяют и конкретизируют законодательную базу.

Также, в соответствии с вышеуказанным ФЗ «Об оценочной деятельности» оценщик обязан: «соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является...» (Статья 15. «Обязанности оценщика»). Все оценщики, участвующие в настоящей работе, являются членами Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (переименованное - НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»). Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «16» мая 2008 года. Протокол № 74 от 18 июля 2008 года), представлены на официальном сайте организации www.smao.ru в разделе «Раскрытие информации саморегулируемой организации оценщиков». В соответствии с данным документом «Оценочная деятельность, осуществляемая членами НП «СМАОс», должна соответствовать нормативным правовым актам Российской Федерации, Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам оценочной деятельности НП «СМАОс», а также настоящим Правилам» (Правила деловой и профессиональной этики НП «СМАОс», пункт 2.1.1).

6 Используемые понятия и определения

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства (Федеральный стандарт оценки-1, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 256 от 20 июля 2007 г.), т. е. когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки-1, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 256 от 20 июля 2007года).

Аналог объекта оценки - сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам определяющим его стоимость.

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки- затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

7 Объемы и этапы исследования

В соответствии с Федеральным стандартом оценки-1, утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 256 от 20 июля 2007года, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

8 Описание объекта оценки

8.1 Идентификация объекта оценки

Кадастровый номер объекта	Наименование	Местонахождение
77:01:0004008:5226	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м.	г. Москва, ул. Новослободская, д. 46

8.2 Идентификация типа объекта оценки

Типология имущества по международным стандартам оценки¹:

1. **Улучшения** – здания или сооружения, или изменения земельного участка, имеющие постоянный характер, связанные с затратами труда и капитала и призванные повысить полезность и стоимость имущества;

2. **Специализированное имущество** – имущество, которое редко (если вообще) продается, иначе как составная часть какого-либо бизнеса или организации, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером или его структурой, особенностями конфигурации, размером, местоположением или иными свойствами.

С учетом приведенных выше дефиниций, оцениваемый объект идентифицируется как улучшения.

8.3 Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объекта оценки

При определении количественных и качественных характеристик объекта оценки оценщики использовали следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 336754 от 25 января 2008 г.;
- поэтажный план.

Копии перечисленных документов приложены к отчету об оценке.

¹ МПО 1. Международное применение оценки 1 (Оценка для финансовой отчетности).

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки²

Рисунок 1. Месторасположение объектов в рамках города

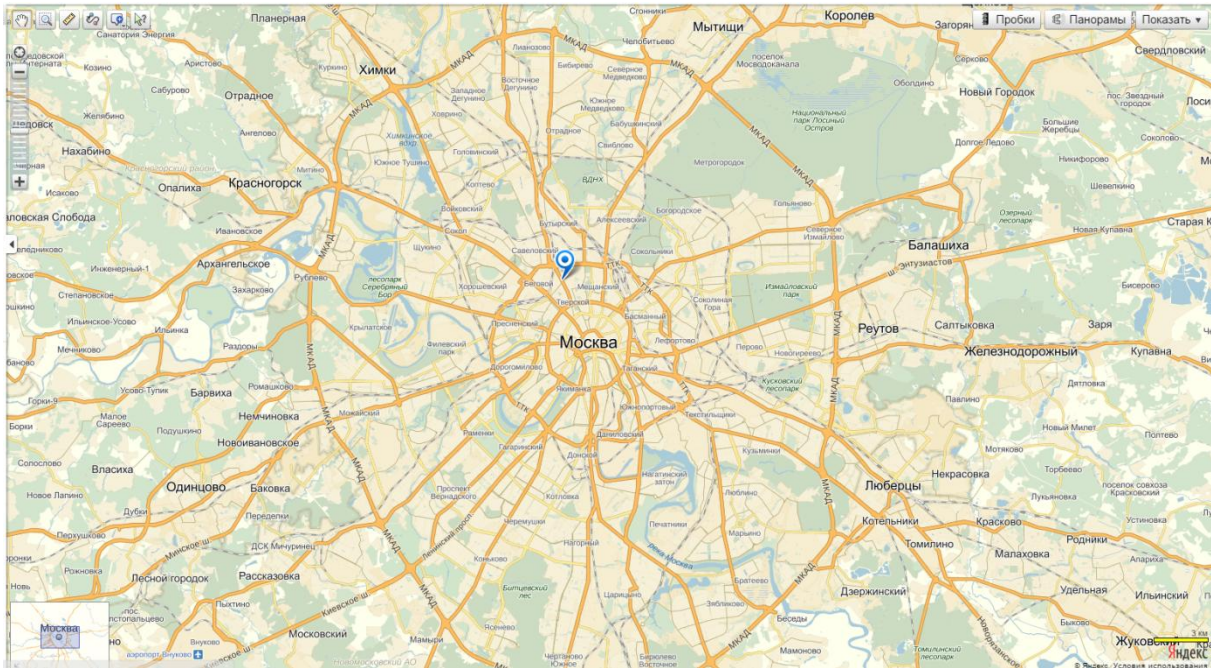
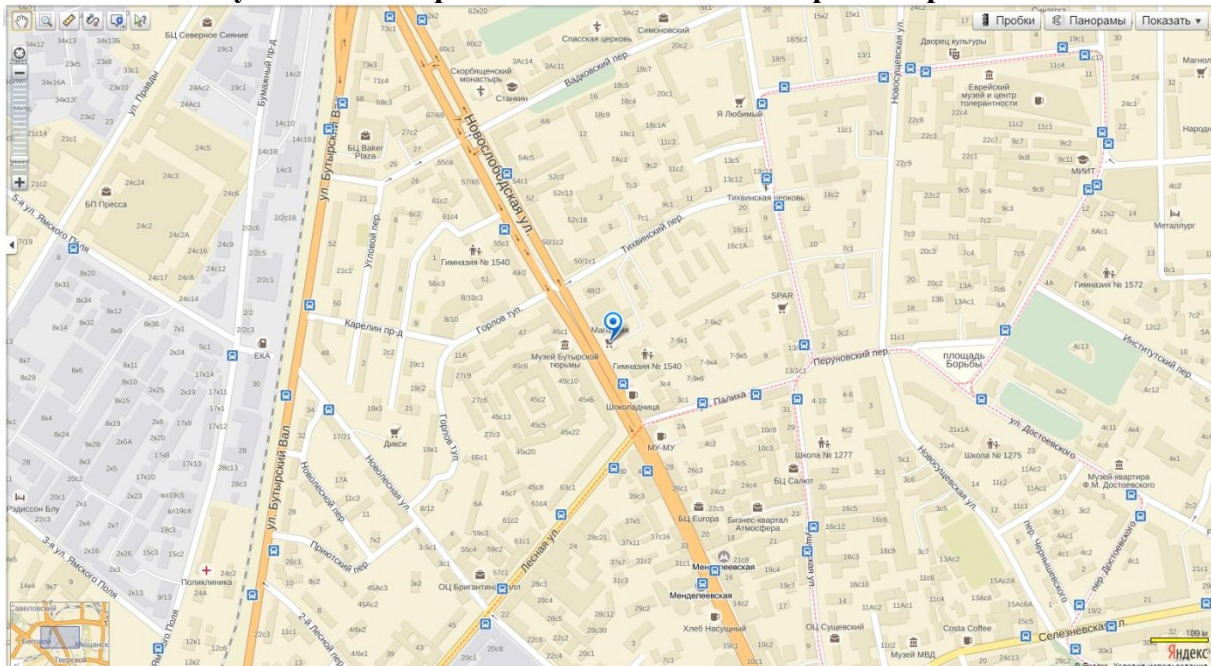


Рисунок 2. Месторасположение объектов в рамках района



² На основании документации, перечисленной в разделе 8.3, по результатам осмотра.

8.4.1 *Описание характеристик объекта оценки*

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

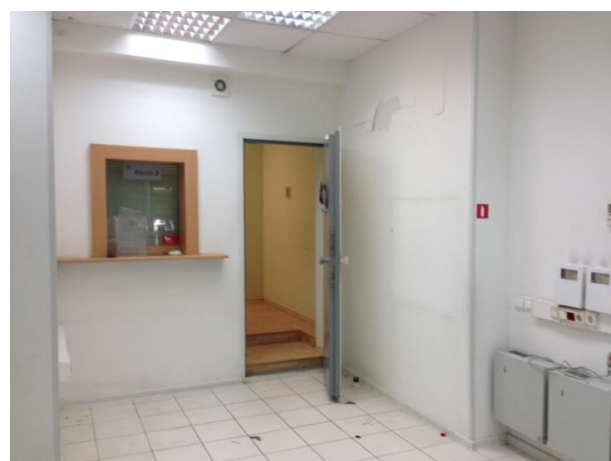
Характеристика	Значение
Общие данные	
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По состоянию на дату оценки объект оценки не используется
Этаж	1
Общая площадь, кв.м	140,2
Общее состояние помещений	Удовлетворительное
Вид права	Собственность
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью "ДЕММИЛ"
Правоустанавливающие документы:	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 336754 от 25 января 2008 г.
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Существенные особенности	Отсутствуют

8.1 Фотографии Объекта оценки

Внешний вид



Внутренние помещения





9 Макроэкономический анализ, прогноз экономических показателей, анализ окружения объектов оценки, анализ рынка

9.1 Общий обзор макроэкономического положения Российской Федерации за период: январь – июнь 2014 г.

Таблица 2 Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2013 год		2014 год		
	июнь	январь-июнь	май	июнь	январь-июнь
ВВП ¹⁾	100,2	100,9	101,3	100,6	101,0
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	103,5	100,9	100,6	104,8
Индекс промышленного производства ³⁾	101,7	99,8	102,8	100,4	101,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	102,0	99,4	104,4	100,3	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,2	101,0	101,8	101,4	101,4
Инвестиции в основной капитал	97,1	99,3	97,4 ⁵⁾	100,5 ⁵⁾	97,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	92,1	98,1	94,6	101,2	97,4
Ввод в действие жилых домов	97,3	107,5	135,8	135,3	130,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	101,8	104,3	106,5	97,1	99,8
Реальная заработная плата	105,3	105,4	102,1	101,7 ⁵⁾	103,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30986	28788	32272	33563 ⁵⁾	31492 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4		4,9	4,9 ⁶⁾	
Оборот розничной торговли	103,8	103,9	102,1	100,7	102,7
Объем платных услуг населению	99,8	102,0	100,8	100,6	100,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,8	252,4	44,3	42,9 ⁷⁾	257,8 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	28,2	161,0	26,0	26,6 ⁷⁾	152,6 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	102,9	106,5	107,7	108,9	107,3

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май и июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Оценка.

Данные за июнь текущего года продемонстрировали ухудшение экономических тенденций. Достаточно позитивные экономические тренды, наблюдаемые в течение четырех последовательных месяцев (в феврале-мае), когда ВВП увеличивался ежемесячно на 0-0,4 %, в июне сменились снижением экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к предыдущему месяцу снизился на 0,2 %. В июне существенно изменилась структура факторов роста. Если в предыдущие месяцы 2014 года положительные темпы экономического роста сохранялись, прежде всего, благодаря уверенному росту

обрабатывающих производств, то в июне именно обрабатывающие отрасли продемонстрировали существенный спад. За этим стоит достаточно быстрое исчерпание ряда позитивных эффектов, в частности связанных с импортозамещением (в результате ослабления рубля и снижения импорта из Украины) и с временным ростом потребительского спроса на промышленную продукцию, вызванным снижением нормы сбережений в первой половине года. Динамика внешнего спроса в части нефти и газа также начинает ослабевать и ухудшать возможности для роста. В то же время постепенно восстанавливается рост инвестиционного спроса и строительства, которые демонстрировали подавленную динамику на протяжении большей части первого полугодия.

Несмотря на негативную динамику экономических показателей в июне, в целом, по оценке Минэкономразвития России, российской экономике удалось избежать технической рецессии. После снижения ВВП в I квартале (по отношению к предыдущему кварталу, с исключением сезонности) на 0,5 %, во II квартале возобновился позитивный рост - на 0,1 процента.

В годовом исчислении в июне экономический рост замедлился до 0,6 % против 1,3 % в мае. На снижение динамики экономического роста повлияло значительное уменьшение темпов роста обрабатывающих производств, розничной торговли и существенное сокращение чистых налогов, в результате продолжающегося спада динамики экспорта нефти и замедления роста экспортных поставок газа, прежде всего в сторону Украины. Существенным позитивным моментом июня стал переход в область положительных значений динамики строительства, а также ускорение роста транспорта.

Вместе с тем, благодаря благоприятным весенним месяцам годовой прирост ВВП во II квартале ускорился и составил 1,1 % против 0,9 % в I квартале.

В целом по итогам первого полугодия прирост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 1,0 % к первому полугодью 2013 года. При этом в отрицательной зоне остаётся динамика таких показателей, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды, инвестиции, строительство, реальные располагаемые доходы населения. По другим макроэкономическим показателям наблюдается рост относительно первого полугодия 2013 года.

По оценке Минэкономразвития России, динамика **инвестиций** в основной капитал с исключением сезонного фактора в июне продолжила рост - на 0,8 % к предыдущему месяцу (в апреле и мае – рост на 1,2 % и 1,1 % соответственно). В результате во II квартале прирост составил 1,5 % относительно первого квартала против снижения на 4,8 % в I квартале относительно IV квартала 2013 года.

По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал впервые с начала года показала положительные темпы – прирост к июню 2013 г. составил 0,5 % против снижения на 2,6 % в мае.

Одним из основных факторов некоторого улучшения инвестиционной активности в июне стало возобновление роста объема работ по виду деятельности **«Строительство»** – на 0,9 % к предыдущему месяцу с исключением фактора сезонности. Это не улучшило общую ситуацию во II квартале, однако спад в строительстве замедлился до 0,8 % против 2,3 % в I квартале к предыдущему кварталу (с исключением сезонного фактора).

С исключением сезонной и календарной составляющих по **промышленному производству** в целом после роста производства в феврале-мае, в июне отмечается снижение (на 0,7 %) к предыдущему месяцу. В добыче полезных ископаемых второй месяц подряд сохраняется нулевая динамика. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после роста в апреле-мае в июне вновь произошло снижение (на 0,2 %). В обрабатывающих производствах после роста в феврале-мае в июне зафиксировано снижение (на 1,1 процента).

В июньском отчете Росстат уточнил в сторону увеличения майскую динамику **реальных располагаемых доходов населения** к маю 2013 г. до 6,5 % с 5,8 % по предыдущей оценке. В связи с этим Минэкономразвития России повысило сезонноочищенную оценку мая до 0,8 % против 0,5 % по предыдущей оценке. В июне, по оценке Минэкономразвития России, реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора упали на 2,6 % по отношению к маю.

Росстат уточнил также динамику **реальной заработной платы** за май, понизив её прирост к маю 2013 г. до 2,1 % против 5,0 % по предыдущей оценке. Минэкономразвития России скорректировало в сторону понижения сезонноочищенную оценку мая с 0,9 % до - 2,6 %. Динамика с исключением сезонного фактора в июне осталась в отрицательной области, но значительно замедлилась – до -0,3 процента.

Динамика **оборота розничной торговли** с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу снижается на протяжении трех последовательных месяцев. В июне розничные продажи снизились на 0,4 % против снижения на 0,2 % в мае и на 0,7 % в апреле. В целом во II квартале динамика розничной торговли с исключением сезонного фактора резко развернулась. После роста на 0,7 % в I квартале, во II квартале товарооборот снизился на 0,2 % по отношению к предыдущему кварталу.

Снижение потребительского спроса во II квартале 2014 г. во многом связано с тем, что в I квартале потребление поддерживалось снижением сбережений населения. По завершению периода ослабления рубля и последовавшим ускорением инфляции, а также в результате усиления экономической неопределенности потребительская активность начала снижаться, а сбережения начали восстанавливаться. Если в I квартале норма чистых сбережений домашних хозяйств снизилась до 5,7 % от располагаемых доходов, то во II квартале она поднялась до уровня 8,6 % (максимального значения норма чистых сбережений достигла в мае – 9,7 % со снижением до 7,0 % в июне).

На рынке труда на протяжении 2014 года сохраняются жесткие условия. Уровень **безработицы** (с исключением сезонного фактора), по оценке Минэкономразвития России, сохранился на уровне мая и по-прежнему находится на близком к рекордно низкому уровню - 5,2 процента.

Экспорт товаров в июне 2014 г., по оценке, составил 42,9 млрд. долларов США, по сравнению с июнем 2013 г. экспорт вырос на 2,5 %, относительно мая 2014 г. снизился на 3,2 процента.

Импорт товаров в июне 2014 г., по оценке, составил 26,6 млрд. долларов США, по сравнению с июнем 2013 г. импорт снизился на 5,9 %, относительно мая 2014 г. увеличился на 2,3 процента.

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2014 г., по оценке, составило 16,3 млрд. долл. США, относительно июня предыдущего года увеличилось на 19,8 процента.

В июне 2014 г. **инфляция** составила 0,6 %, с начала года – 4,8 % (в июне 2013 г. – 0,4 %, с начала года – 3,5 %). Показатель инфляции за годовой период к соответствующему месяцу прошлого года повысился с 7,6 % в мае до 7,8 % в июне.

На продовольственные товары рост цен в июне замедлился почти вдвое за счет преждевременного удешевления плодоовощной продукции. На остальные продукты рост цен сохраняется высоким за исключением отдельных рынков с сезонными факторами.

На непродовольственные товары с начала года сохраняется умеренный рост цен.

В июне усилился рост цен на рыночные услуги, в основном за счет традиционного усиления роста цен на санаторно-оздоровительные, туристические услуги и услуги пассажирского транспорта. Подорожание жилищных услуг в июне связано с введением новой системы оплаты капитальных ремонтов с 1 мая в отдельных регионах.

По оценке Минэкономразвития России, в июне экономический рост замедлился в годовом исчислении к июню 2013 г. до 0,6 % против 1,3 % в мае соответственно.

Существенное влияние на снижение динамики экономического роста оказало уменьшение темпов роста обрабатывающих производств (0,3 % против 4,4 % в мае 2014 г.), розничной торговли (0,7 % против 2,1 %), а также сокращение чистых налогов, в результате продолжающегося спада динамики экспорта нефти (-2,6 % против -0,4 %) и замедления роста экспортных поставок газа, прежде всего в сторону Украины. Существенным позитивным моментом июня стал переход в область положительных значений динамики строительства (июнь - 1,2 % против -5,4 % в мае), а также ускорение роста транспорта.

Несмотря на замедление экономического роста в июне, годовой прирост ВВП во II квартале ускорился и составил, по оценке Минэкономразвития России, 1,1 % против 0,9 % в I квартале.

В целом по итогам первого полугодия прирост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 1,0 % к первому полугодю 2013 года. При этом в отрицательной зоне остаётся динамика таких показателей, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды, инвестиции, строительство, реальные располагаемые доходы населения. По другим макроэкономическим показателям наблюдается рост относительно первого полугодия 2013 года.

Таблица 3 Темпы прироста основных показателей экономики (сезонность исключена)* (в % к предыдущему периоду)

	2013				2014				
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	апр.	май	июнь	2 кв.
ВВП	-0,1	0,4	0,9	0,6	-0,5	0,1	0,0	-0,2	0,1
Промышленное производство	-1,4	0,7	1,2	0,5	-1,6	0,8	0,3	-0,7	1,2
Инвестиции в основной капитал	-0,9	-0,4	0,5	0,6	-4,8	1,2	1,1	0,8	-4,8
Строительство	-1,4	-2,2	1,3	-0,4	-2,3	-0,8	0,0	0,9	-0,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	1,9	-1,5	0,5	1,0	-1,6	4,2	0,8	-2,6	2,9
Реальная заработная плата	1,4	2,3	0,5	0,6	1,2	1,1	-2,6	-0,3	-0,6
Оборот розничной торговли	1,0	1,1	1,0	0,7	0,7	-0,7	-0,2	-0,4	-0,2

*Оценка Минэкономразвития России

В июне прирост **промышленного производства** замедлился до 0,4 % после прироста на 2,8 % в мае к соответствующему периоду 2013 года. Это связано с существенным замедлением роста обрабатывающих производств (до 0,3 % против 4,4 %), а также с замедлением добычи полезных ископаемых (до 0,8 % против 0,9 %) и продолжающимся снижением производства и распределения электроэнергии, газа и воды (-0,8 % против -0,5 процента).

За первое полугодие текущего года прирост промышленного производства к соответствующему периоду 2013 года составил 1,5 %. Положительная динамика отмечена в добыче полезных ископаемых, прирост которой с начала года составил 0,9 % и обрабатывающих производствах – 2,6 %. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды сократилось в январе-июне на 2,6 процента.



По оценке Росстата, годовая динамика **инвестиций** в основной капитал впервые с начала года показала положительные темпы – прирост к июню 2013 г. составил 0,5 % против снижения на 2,6 % в мае. Во II квартале инвестиции сократились на 1,4 % к уровню соответствующего квартала прошлого года, замедлив сокращение по сравнению с I кварталом 2014 г., когда инвестиции снизились на 4,8 %. Снижение инвестиционной активности за первое полугодие по сравнению с первым полугодием 2013 г. составило 2,8 процента.

На рынке строительных услуг в июне также наблюдалось оживление деловой активности. Помесячная годовая динамика вида деятельности «**Строительство**» впервые с августа прошлого года перешла в положительную область. Прирост объема работ по виду деятельности «**Строительство**» в июне к соответствующему месяцу прошлого года составил 1,2 %. Однако это не улучшило общую ситуацию в первом полугодии 2014 года. Во II квартале динамика осталась отрицательной, но снижение замедлилось до 2,0 % против снижения на 3,6 % в I квартале. В январе-июне 2014 г. снижение составило 2,6 % к соответствующему периоду 2013 года.

При этом с начала 2014 года ускоренными темпами развивается жилищное строительство. Прирост ввода в действие жилых домов в июне составил 35,3 %, по итогам первого полугодия 2014 года – 30,2 % к соответствующему периоду прошлого года.

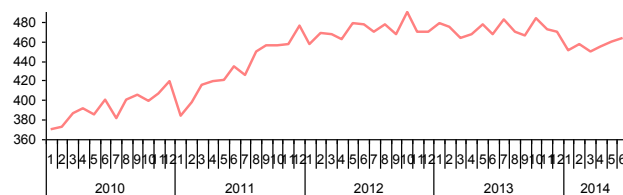
По данным Росстата, прирост объема производства продукции **сельского хозяйства** в хозяйствах всех категорий составил в июне 1,4 % к уровню соответствующего месяца прошлого года после прироста и в мае и в апреле на 1,8 %. В результате во II квартале динамика производства сельскохозяйственной продукции ускорилась до 1,7 % против 1,1 % в I квартале. Всего за первое полугодие производство сельскохозяйственной продукции возросло на 1,4 % к уровню соответствующего периода прошлого года.

Годовая динамика оборота **розничной торговли** замедлилась с 2,1 % в мае до 0,7 % в июне. Это связано с замедлением роста объемов оборота непродовольственных товаров в июне до 2,3 % с 4,0 % в мае и продолжающимся снижением объем оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями на 1,2 % против снижения на 0,3 % в мае текущего года.

По итогам января-июня прирост оборота розничной торговли по сравнению с соответствующим периодом 2013 года составил 2,7 %. При этом прирост оборота розничной торговли пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий за первое полугодие 2014 г. составил 0,5 %, оборота непродовольственных товаров – 4,4 процента.

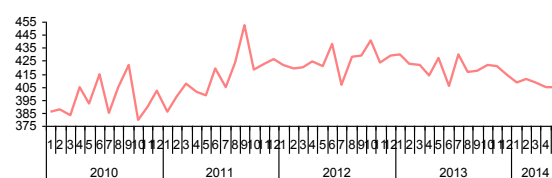
Инвестиции в основной капитал

с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)



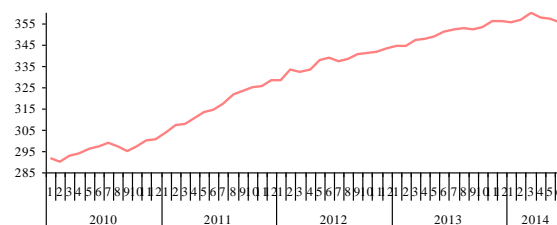
Строительство

с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)



Оборот розничной торговли

с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)



С начала 2014 года отмечается последовательное замедление месячной динамики **реальной заработной платы** к соответствующему периоду прошлого года. По оценке Росстата, в июне прирост реальной заработной платы составил 1,7 %. Во II квартале - 2,3 %, тогда как в I квартале - 4,4 %. В целом за первое полугодие реальная заработная плата увеличилась на 3,3 % к соответствующему периоду 2013 года.

По состоянию на 1 июля 2014 г., по сведениям организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности снизилась на 11,1 % по сравнению с 1 июня 2014 года.

В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате 36 % приходится на обрабатывающие производства, 20 % - на строительство, 13 % - на транспорт, 11 % - на сельское хозяйство, охоту и предоставление услуг в этих областях, лесозаготовки, 7 % - на добычу полезных ископаемых, 6 % - на научные исследования и разработки.

Реальные располагаемые денежные доходы населения, по предварительным данным Росстата, снизились в июне на 2,9 % к соответствующему периоду прошлого года, тогда как в мае прирост составлял 6,5 % соответственно. Во II квартале динамика реальных располагаемых денежных доходов населения к соответствующему периоду прошлого года перешла в положительную область, составив 1,6 % после снижения в I квартале на 2,5 % соответственно. Вместе с тем в целом за период с начала года снижение составило 0,2 % относительно соответствующего периода 2013 года.

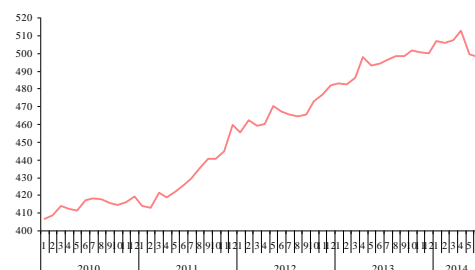
Экспорт товаров в июне 2014 г., по оценке, составил 42,9 млрд. долларов США (102,5 % к июню 2013 г. и 96,8 % к маю 2014 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в июне 2014 г. вырос по сравнению с июнем прошлого года на 1,9 % и составил 36,8 млрд. долларов США, экспорт в страны СНГ увеличился на 6,4 % (6,1 млрд. долларов США).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в январе-июне 2014 г., по оценке, снизилась относительно января-июня 2013 г. на 0,2 процентного пункта и составила 85,6 %, стран СНГ - соответственно увеличилась до 14,4 процента.

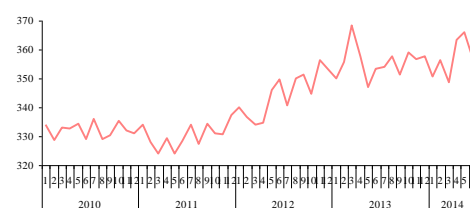
По предварительным данным Минэнерго России, в июне 2014 г. по сравнению с июнем 2013 г. экспорт нефти в физическом выражении снизился на 2,6 %, газа природного вырос на 6,4 % (экспорт газа в страны СНГ вырос на 38,3 %), экспорт угля увеличился на 12,3 %. В январе-июне 2014 г. экспорт газа природного вырос на 7,6 % (в страны СНГ - на 15,8 %), угля - на 13,1 %, экспорт нефти снизился на 4,5 процента.

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 26,6 млрд. долларов США (94,1 к июню 2013 г. и 102,3 % к маю 2014 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в

Реальная заработная плата
с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)

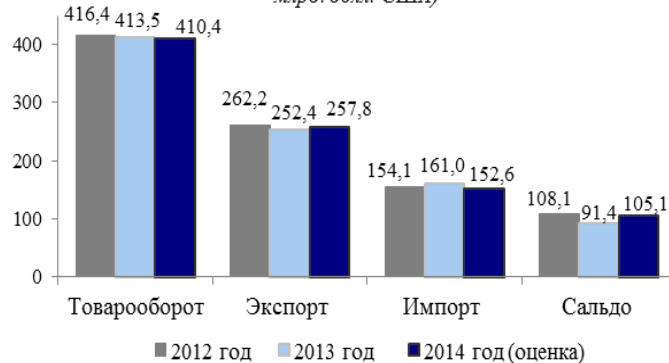


Реальные располагаемые денежные доходы
с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)



Внешняя торговля Российской Федерации
в январе-июне 2012-2014 г.г.

(по методологии платежного баланса,
млрд. долл. США)



июне 2014 г. составил 23,3 млрд. долларов США (96,7 % к июню 2013 г.), из стран СНГ – 3,3 млрд. долларов США (79,0 % к июню 2013 года).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России в январе-июне 2014 г., по оценке, увеличилась на 2 процентных пункта и составила 88,1 %, стран СНГ – соответственно снизилась.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе – июне 2014 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2013 года сократился на 3,4 процента.

В июне 2014 г. относительно июня 2013 г. импорт из стран дальнего зарубежья снизился на 3,1 %. Наблюдалось сокращение закупок химической продукции на 4,7 %, продукции машиностроения – на 3,0 %, продовольственных товаров – на 0,4 %, при этом поставки текстильных изделий и обуви выросли на 7,4 процента.

В июне 2014 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с маем 2014 года увеличился на 1,0 процент. При этом импорт текстильных изделий и обуви увеличился на 35,3 %, а импорт продовольственных товаров и сырья для их производства снизился на 4,5 %. Ввоз машиностроительной и химической продукции в июне 2014 г. по сравнению с маем 2014 г. практически не изменился.

Положительное **сальдо торгового баланса** в июне 2014 г., по оценке, составило 16,3 млрд. долларов США, относительно июня предыдущего года увеличилось на 19,8 %, в январе-июне 2014 г. по сравнению с соответствующим периодом 2013 года сальдо увеличилось на 15,0 % и составило 105,1 млрд. долларов США.

В июне 2014 г. потребительская **инфляция** за годовой период продолжала ускоряться и достигла максимального значения с начала года – 7,8 % (в декабре 2013 г. – 6,5 %). За первое полугодие цены выросли на 4,8 %, что на 1,3 процентного пункта выше, чем годом ранее (3,5 %). Рост цен затронул все сектора потребительского рынка.

Наиболее значимым фактором ускорения инфляции в первом полугодии стало значительное ослабление курса рубля в I квартале (более 10 %), к которому присоединились высокие девальвационные ожидания на фоне ухудшившейся экономической ситуации. В большей степени это сказалось на росте цен на продовольственные товары, особенно – на социально значимые продукты, в силу высокой доли импорта на рынке, низкой рентабельности продаж, а также низкой эластичности по спросу.

Вместе с тем сдерживающее влияние на инфляцию оказывали спросовые ограничения, о чем свидетельствует сохранение низкой динамики цен на рынке непродовольственных товаров.

В июне ежемесячный прирост потребительских цен замедлился до 0,6 % против 0,9 % в апреле-мае, чему способствовало замедление роста цен на продовольственные товары более чем вдвое.

На **продовольственные товары** за январь-июнь цены выросли на 7,6 %, что в 1,5 раза выше, чем годом ранее (5,2 %). Высокий рост цен с начала года был обусловлен поступлением на рынок импортных товаров по новым ценам (с учетом девальвации), ростом мировых цен на отдельные виды продовольствия (молочные продукты, сахар, свинина) в конце 2013 – первой половине 2014 года, низким уровнем запасов плодоовощной продукции, замещаемой более дорогим импортом, и дисбалансом на рынке мясопродукции при снижении предложения вследствие санитарных ограничений.

В июне темпы роста цен замедлились до 0,7 % (в январе-мае прирост цен на 1,0 – 1,8 %) в результате более раннего, чем обычно, снижения цен на плодоовощную продукцию (-2,8 %) вследствие массивованных поставок импортных овощей и фруктов в предшествующие

месяцы, а также замедления роста цен на мясо животных (с 4,9 % в мае до 1,6 % в июне), на молоко и продукцию из него при сезонном росте производства и снижении мировых цен.

На *непродовольственные товары с исключением бензина* ежемесячный рост цен сохраняется умеренным на протяжении всего полугодия – в пределах 0,3-0,6 %, в том числе в июне 0,4 %, несмотря на высокую долю импорта в данном секторе потребительского рынка (в том числе в качестве сырья) при замедлении роста потребительского спроса. С начала года прирост цен на 2,8 %, что на 0,6 процентного пункта выше, чем годом ранее (2,2 процента).

В *промышленности (CDE)* динамика цен производителей с начала 2014 года также находилась под влиянием ослабления курса рубля, с января рост цен на 4,3 % (-0,9 % годом ранее). В июне цены выросли на 0,8 % (0,4 % в мае), в основном за счет ускорения роста цен в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых на фоне роста мировых цен на нефтепродукты.

На *товары, торгуемые на внешних рынках*, с начала года цены производителей выросли на 7,6 % (-3,6 % годом ранее) на фоне ослабления курса рубля, учитывая, что ценообразование на большинство видов данной продукции формируется по принципу равнодоходности с поставками на экспорт. В июне цены выросли на 1,7 % после нулевого прироста в мае, отражая улучшение мировой конъюнктуры на рынках металлов и нефтепродуктов.

Неторгуемые товары (с исключением электроэнергетики) с начала года стали дороже на 3,5 %, тогда как за весь 2013 год рост цен составил 2,1 %. Под влиянием ослабления курса рубля ежемесячный рост цен в феврале–мае составлял 0,7-0,9 %, что в основном обусловлено удорожанием импортного сырья и материальных ресурсов.

В июне рост цен замедлился до 0,2 % вследствие замедления роста спроса на инвестиционные товары на фоне общей экономической ситуации: практически не росли цены производителей на продукцию для инфраструктурных компаний (двигатели, турбины, насосы, компрессоры и проч.), низкий рост цен на строительные материалы, на отечественные машины и оборудование, в производстве автомобилей цены снизились.

В *капитальном строительстве* с начала года рост цен низкий – на 0,5 % (2,2 % годом ранее) на фоне замедления инвестиционной активности, в июне цены практически не росли (+0,1 %) несмотря на разгар строительного сезона.

В *животноводстве* рост цен сельхозпроизводителей в первом полугодии составил 5,0 % (годом ранее – снижение на 7,6 %) вследствие продолжавшегося в I квартале 2014 г. роста цен на молоко и значительного удорожания свинины с марта вследствие снижения конкуренции со стороны импорта, что способствовало росту цен на птицу.

9.2 Прогнозные показатели социально-экономического развития в 2014-2016 гг.

Основные варианты прогноза базируются на относительно благоприятных оценках внешних условий и предполагают умеренное восстановление мировой экономики со среднегодовыми темпами 3,6 - 4% в год и стабилизацию цены на нефть Urals на уровне 100 - 101 доллара США за баррель. Варианты также предусматривают опережающее по отношению к ценам на нефть снижение стоимости экспортируемого газа в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

Вариант 1 (базовый) можно рассматривать как вариант перебалансировки экономического роста. Он предполагает относительное повышение конкурентоспособности российской экономики, в т.ч. за счет торможения роста первичных энергетических и инфраструктурных издержек и определенного перераспределения доходов в пользу перерабатывающих отраслей.

Для этого осуществляется перенос индексации регулируемых тарифов на товары и услуги инфраструктурных компаний на 2015 год, и ограничение их роста уровнем

прошлогодней потребительской инфляции. Вариант частично основан на предпосылках второго варианта (базового) сценарных условий. Начинается реализация масштабных инвестиционных проектов, в т.ч. за счет инвестирования средств Фонда национального благосостояния и значительно расширяется поддержка малого бизнеса. Предполагается последовательное улучшение делового климата, что проявляется в уменьшении оттока капитала и в восстановлении в 2016 году его притока. Денежная политика ориентируется на переход в 2015 году к таргетированию инфляции и создание условий для устойчивого роста кредитования экономики и повышения доступности кредита. При этом бюджетная политика строится в рамках текущих бюджетных правил, что ведет к снижению в реальном выражении государственного инвестиционного спроса и отсутствию реального роста оплаты труда части работников бюджетной сферы и военнослужащих.

В 2014 - 2016 гг. на фоне улучшения роста мировой экономики годовые темпы прироста ВВП могут повыситься до 3,0 - 3,3 процента.

Вариант 3 (целевой) предусматривает полномасштабную реализацию всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606. Прежде всего, это означает выход на сверхвысокую траекторию темпов роста макроэкономических показателей. В 2014 - 2016 годах среднегодовой рост ВВП должен быть не меньше 6,3%. Этот вариант основан на ускоренных структурных преобразованиях, опирающихся на значительное повышение нормы накопления частного капитала и возобновление масштабного чистого притока частного иностранного капитала. Наряду со значительным улучшением бизнес-климата вариант предполагает смягчение денежной политики, что обеспечит высокие темпы роста инвестиционного и потребительского кредита при сокращении нормы сбережения домашних хозяйств. Вариант требует также резкого расширения государственного спроса и модификацию существующих бюджетных правил.

Вариант А - дополнительный вариант ухудшения ситуации в мировой экономике, которое приводит к более сильному снижению цен на нефть. Среднегодовая цена на нефть Urals, оцениваемая в 2013 году на уровне 107 долларов США за баррель, в 2014 году понижается до 84 долларов США за баррель, в 2015 - 2016 гг. предполагается ее стабилизация на уровне 80 долларов США за баррель. Вариант также предусматривает опережающее снижение спроса на российский газ по сравнению с базовым вариантом. Учитывая сильную зависимость российской экономики от мировой конъюнктуры, этот сценарий в наибольшей степени обостряет риски устойчивости банковской системы, платежного баланса и общего уровня уверенности экономических агентов. Понижившиеся в 2014 - 2016 гг. цены на нефть станут причиной резкого ослабления обменного курса, приведут к ускорению инфляции и замедлению внутреннего спроса. В 2014 году рост экономики замедлится до 0,9%. В 2015 - 2016 гг. будет происходить восстановление роста темпами 2,2 - 2,8 процента.

Вариант С - дополнительный вариант, который характеризуется ростом цен на нефть в 2014 году до 113 долларов США за баррель с дальнейшим повышением до 120 долларов США за баррель к 2016 году. Темпы роста ВВП в 2014 - 2016 гг. за счет "фактора нефти" могут в среднем на 0,2 п.п. превышать уровень базового варианта и составлять 3,2 - 3,4 процента.

Современные условия развития, в том числе проектируемые уточненные параметры бюджета на 2014 - 2016 годы, приводят к тому, что из двух основных вариантов прогноза, предложенных ранее в сценарных условиях, наиболее реалистичным становится консервативный вариант. Поэтому в качестве базового для разработки параметров федерального бюджета на 2014 - 2016 годы предлагается рассматривать вариант 1 прогноза.

Таблица 4 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2012 - 2016 годы³

	2012	2013	2014	2015	2016
	год - отчет	год - оценка	год	год	год
прогноз					
Цена на нефть марки "Urals" (мировая), долларов США за баррель					
1, 3	111	107,5	101	100	100
A			84	80	80
C			113	116	120
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
1	3,4	1,4	2,5	3,1	3,3
3			5,7	6,2	6,8
A			0,9	2,2	2,8
C			3,4	3,2	3,4
Промышленность, %					
1	2,6	0,1	2,2	2,3	2,0
3			4,2	4,1	3,8
A			0,8	1,5	1,6
C			3,1	3,0	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
1	6,6	2,5	3,9	5,6	6,0
3			12,3	14,7	14,8
A			-1,7	2,5	4,5
C			5,7	6,8	7,3
Реальная заработная плата, %					
1	8,4	6,2	4,0	3,8	4,3
3			5,4	7,1	8,1
A			3,6	3,9	4,0
C			3,8	4,1	4,4
Оборот розничной торговли, %					
1	6,3	3,8	4,0	4,4	4,7
3			6,8	8,4	8,9
A			0	2,8	3,7
C			4,5	5,1	5,1
Экспорт - всего, млрд. долл. США					
1	528	515	503	507	518
3			519	531	550
A			438	417	418
C			551	575	606
Импорт - всего, млрд. долл. США					
1	336	341	350	367	384
3			387	422	464
A			313	311	315
C			362	387	414

Таблица 5 Прогноз инфляции (в %, за год к предыдущему году)

	Вариант прогноза	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая	Консервативный сценарий (вариант 1)	105,9	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2
	Умеренно-оптимистичный		104,7	104,8	105,1	104,5	104,0	103,5

³ С учетом последних изменений по состоянию на дату подготовки настоящего исследования

	сценарий (вариант 2)							
	Форсированный (целевой) сценарий (вариант 3)	105,5	104,7	104,8	104,8	104,8	104,5	104,2

Источник: Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года от 08.11.2013 г.

В марте 2014 года Всемирный банк на фоне повышения рисков и роста волатильности в связи политической неопределенностью вокруг крымского кризиса разработал два сценария роста российской экономики на 2014 год — первый вариант исходит из кратковременного воздействия событий на Украине на экономику России, второй — угрожает серьезным шоком и спадом ВВП.

"Сценарий с низким уровнем риска предполагает, что воздействие крымского кризиса будет ограниченным и кратковременным; при этом прогнозируется замедление экономического роста до 1,1% в 2014 году и небольшое ускорение до 1,3% в 2015 году", — говорится в докладе Всемирного банка об экономике России.

В рамках сценария с высоким уровнем риска предполагается, что экономическая и инвестиционная активность испытает более серьезный шок, что приведет к сокращению реального ВВП на 1,8% в 2014 году. Официальный прогноз Минэкономразвития по росту ВВП на этот год — 2,5%, эта оценка будет уточнена в начале апреля.

9.3 Выводы

В качестве вывода можно отметить ухудшение экономической динамики впервые после последовательного роста в течение восьми предыдущих месяцев. ВВП в январе снизился по сравнению с декабрем на 0,5%. За этим снижением стояла отрицательная (с исключением фактора сезонности) динамика обрабатывающего производства и добычи полезных ископаемых, розничной торговли, а также строительства. В январе ухудшилась динамика практически всех макроэкономических показателей. Произошел существенный спад инвестиций, строительства, снизились годовые темпы промышленного производства. Также причиной замедления экономического роста в январе 2014 года по сравнению с концом 2013 года явилась более низкая динамика розничной торговли и сельского хозяйства.

9.4 Анализ социально-экономического положения г. Москва⁴

По своему статусу и влиянию Москва, безусловно, является лидером страны и воспринимается как мировой город с огромным потенциалом на глобальном экономическом, политическом и культурном пространстве. С 1991 г. Москва постоянно присутствует в списке мировых городов –лидеров, что подтверждается всеми авторитетными рейтингами. Однако позиции Москвы в этом списке слабеют, прежде всего, по тем параметрам, которые составляют ядро развития и конкуренции лидеров глобальных рейтингов: качество среды и институтов, качество жизни, безопасность и экология.

Эксклюзивное политическое положение Москвы как столицы России создало условия для концентрации в городе 80% финансового оборота страны, такой же доли инвестиций в коммерческую недвижимость, 70% доли московских банков в суммарных активах российской банковской системы и значительной части экспортно-импортных отчислений. Это привело к формированию в Москве феномена «рентной экономики», создало условия неустойчивости и критической зависимости финансового потенциала столицы от конъюнктуры мировых цен на предметы российского экспорта и размещения налоговой базы. Городу, как это показал последний финансовый кризис, сложно компенсировать колебания внешней конъюнктуры, поскольку собственный экспортный потенциал невелик, а

⁴ http://ramenki.zao.mos.ru/gos_prog/17.pdf

развитие перспективных видов экономической деятельности ограничено их масштабами и слабостью основных инфраструктур. В дополнение к сложившимся сферам роста (торговля, строительство) не возникает новых активных драйверов экономического и инновационного развития. Ключевой проблемой города является острый дисбаланс между уровнем деловой активности Москвы (обычно фиксируется в первой двадцатке мировых рейтингов) и качеством городской среды (по этому индикатору Москва занимает в разных рейтингах от 50 до 70 места).

При значительном и все еще динамично растущем экономическом потенциале в Москве наблюдается снижение доступности жилья. Отмечается дефицит городских сервисов и услуг, мощностей инфраструктуры, прямо влияющих на уровень и качество жизни в городе. Потенциальным источником социальной напряженности в городском сообществе является высокая дифференциация по качеству и уровню жизни горожан. Несмотря на то, что среднедушевые доходы опережают общероссийский уровень в 2,5 раза, в городе сохраняется исключительно высокий уровень дифференциации доходов. Он практически вдвое выше, чем в целом по России и в 4–6 раз выше, чем в крупнейших городах Европы. Несмотря на масштабную перераспределительную политику в Москве, ее реальные результаты проявляются в лучшем случае в снижении уровня абсолютной бедности. Вместе с тем, до 30% москвичей имеют доходы менее 60% от среднего уровня, а это означает недопустимо высокий уровень относительной бедности. Важнейшей социальной проблемой является бедность среди молодых семей с детьми. До 1/5 детей при рождении попадают в зону официально признаваемой бедности. При этом по экспертным расчетам бюджетов домохозяйств (2010), вклад социальных выплат из бюджета города Москвы в сокращение дефицита доходов семей с детьми (то есть в уменьшение глубины бедности) составил 21 процент. Таким образом, совокупность всех социальных выплат семьям с детьми только в одном случае из пяти приводила к тому, что душевой доход поднимался над прожиточным минимумом. В Москве быстрее, чем в среднем по России, будет нарастать кризис пенсионной системы. Столица существенно отстает от среднероссийского уровня по коэффициенту замещения (соотношение средней трудовой пенсии и средней заработной платы). Если в 2009 г. по РФ коэффициент замещения был равен 26,3%, то по Москве – лишь 15,7%. Высокий образовательный уровень населения Москвы находится в структурном противоречии со сложившейся структурой рабочих мест (рынком труда), где непропорционально высока доля низко квалифицированного труда. По коэффициенту замещения Москва в два с половиной раза отстает от стандартов, установленных Конвенцией МОТ (не менее 40%). По уровню человеческого потенциала отрыв Москвы от общероссийского уровня на протяжении второй половины 2000-х годов (2004–2008гг.) сохранялся на стабильном уровне, превышая средний российский ИРЧП примерно на 13%. Высокий уровень образования населения Москвы мог бы рассматриваться как потенциал в сфере интеллектуальных услуг, однако реализация этого потенциала осуществляется в значительной степени на внешних рынках. Напротив, его востребованность на московском рынке труда невелика, а множество дипломированных специалистов заняты на рабочих местах, в действительности не требующих высокой квалификации.

Если прибавить к этому обстоятельству невысокий бизнес климат города, то не вызывает удивления, что конкуренция юрисдикций складывается не в пользу Москвы, а утечка молодых, квалифицированных и креативных специалистов вместе с их предпринимательскими проектами стала фактической нормой.

Миграция стимулируется исключительно экономическими стимулами, вне их системной связи с уровнем комфорта, безопасности, качества услуг. Это может быть оправдано, с точки зрения сезонной и краткосрочной миграции, но прямо противоречит стратегической установке на умеренный рост населения города, компенсирующий мигрантами (до 850 тыс. новых жителей к 2025 году) нарастающие диспропорции демографической структуры. Высокий средний возраст работников, с одной стороны, и

нежелание молодежи работать в сфере традиционного производства находятся в жестком противоречии с системой хозяйства и структурой рынка труда. Вследствие этого постоянный приток рабочей силы извне, так же, как и в Западной Европе, является необходимостью. При безусловно высоком уровне человеческого капитала и сравнительно высоком уровне экономического потенциала эффективность использования территории остается достаточно низкой, что указывает на проблемы пространственного планирования. Этому противостоит криминализованный характер коммунального хозяйства, вспышки ксенофобских проявлений и, главное, отсутствие действенной политики адаптации временных работников в качестве постоянных жителей Москвы. Уровень агрессивности среды остается высоким, что в свою очередь существенно снижает совокупную оценку качества жизни. При чрезвычайно высокой плотности населения Москвы, достигшей свыше 1000 чел./кв. км, (что соответствует плотности Гонконга), множественные инфраструктурные ограничения не позволяют перевести этот потенциал в реально задействованный ресурс. По плотности экономической деятельности (считается в млн. долларов на квадратный км.) Москва не только отстает от столиц крупнейших экономик мира, но и столиц многих развивающихся стран, например Буэнос-Айреса и Мехико. Применительно к плотности и качеству человеческого потенциала очевидным структурным дисбалансом является развитие транспортной инфраструктуры Москвы. В течение последних пятидесяти лет основные усилия городского управления концентрировались на удлинении линий общественного транспорта и, в лучшем случае, увеличении средней плотности транспортной сети. В результате, в сочетании со стремительным ростом автомобилизации, которая еще не перешла в фазу стабилизации на км. квадратный, экономическая плотность Москвы в 2,3 меньше чем в Лондоне и в 1,26 раз меньше, чем в Мехико. Важна не только экономическая плотность, но рациональное пространственное распределение точек приложения труда и диверсификации экономической деятельности, согласующиеся с внутренними и внешними приоритетам города.

Применительно к плотности и качеству человеческого потенциала очевидным (и банальным) структурным дисбалансом является развитие транспортной инфраструктуры Москвы. В течение последних пятидесяти лет основные усилия городского управления концентрировались на удлинении линий общественного транспорта и, в лучшем случае, увеличении средней плотности транспортной сети. В результате, в сочетании со стремительным ростом автомобилизации, которая еще не перешла в фазу стабилизации, общественный транспорт снизил среднюю скорость перемещения по городу до 20 км/час и менее. При этом, за рамками внимания оставалась точка выбора между статистической плотностью сети, с одной стороны, и реальной связностью городских территорий – с другой. Список подобных структурных дисбалансов далеко не исчерпан, однако и на этом уровне детализации можно сделать вывод, что Правительство города и наиболее активные социальные и экономические группы сталкиваются с системной проблемой. Суть ее состоит в следующем: пространственный, экономический и интеллектуальный потенциал Москвы не конвертируется, или конвертируется со значительными затруднениями, в то качество среды и жизни, которые вправе ожидать жители города – российского лидера по всем показателям экономического развития.

В целом, высокая стоимость систем жизнеобеспечения (недвижимости – коммерческой и жилой, деловых услуг, качественного образования и здравоохранения) соответствует уровню цен мировых мегаполисов, а качество жизни и инфраструктур остается на низком уровне. Эта ситуация чревата высокими рисками.

Эта же ситуация оказывается решающей и на уровне глобальной конкуренции мировых городов. Рейтинг городов мира по версии PWC показывает, что на сегодняшний день Москва больше всего отстает от ведущих мировых столиц именно по тем измерениям, которые непосредственно связаны с благосостоянием жителей и обеспечением качества среды. Наихудшая ситуация, по этой оценке, складывается по рейтингам здоровья и

безопасности, стоимости жизни, демографии и благоустройства, экологии, легкости ведения бизнеса и устойчивого развития. Впервые за последнее столетие Москва оказалась в ситуации реальной конкуренции – как внешней, так и внутренней. И на глобальном, и на национальном уровнях это конкуренция за приток инвестиций, за удержание и наращивание человеческого потенциала, за концентрацию на своей территории тех видов деятельности, которые производят продукты с наибольшей добавленной стоимостью и наиболее позитивным образом влияют на уровень и качество жизни горожан. При этом природа этой конкуренции такова, что любые усилия не дадут результата без достаточно быстрого подъема качества жизни и среды, заметных жителям и признаваемых независимой экспертизой.

Итоги социально-экономического развития Москвы в 2013 года⁵

Департамент экономической политики и развития города Москвы представил итоги социально-экономического развития города в 2013 году.

Материалы в целом свидетельствуют, что в сложных экономических условиях столицей достигнуты устойчивые показатели развития. На фоне общероссийского замедления роста макроэкономических показателей накопленный городом потенциал развития и проведение Правительством Москвы рациональной и эффективной экономической политики обеспечило столице стабильный рост по всем ключевым показателям социально-экономического развития.

По большинству макроэкономических показателей в российской столице наблюдается положительная динамика. Вырос реальный сектор экономики, растут доходы населения и инвестиции в основной капитал, сохраняется стабильно низким уровень безработицы.

В городе продолжается структурная перестройка и модернизация экономики. При этом фиксируемое Мосгорстатом снижение ряда показателей, в частности, индекса промышленного производства, определяется несовершенством методики статучета, не поспевающего, к сожалению, за изменениями в структуре групп товаров. Так, скажем, статистикой фиксируется снижение объема производства на Московском нефтеперерабатывающем заводе, в то время как в 2013 году там переработано свыше 11 млн. тонн нефти, что является абсолютным рекордом предприятия и на 3,3% превышает показатели 2012 года. «Дело в том, что статистика «видит» падение производства мазута и солярки, но не фиксирует рост по бензину Евро5,- указал министр столичного Правительства.- Похожая картина наблюдается и в других отраслях».

Лучшим индикатором оценки реальной ситуации в столице, по мнению руководителя Департамента экономической политики и развития Москвы, является потребление электроэнергии. И здесь наблюдается следующая картина: даже в условиях повышения энергоэффективности производств в 2013 году прирост отпуска электроэнергии для промышленности составил 1,1%. При этом, по данным Мосэнергосбыта, в целом по городу рост отпуска электроэнергии составил 2,3%.

На высоком уровне в Москве остается предпринимательская активность. Растет количество регистраций прав и сделок, сохраняются опережающие темпы создания новых предприятий. В Москве зарегистрировано 1,1 млн. предприятий – примерно четверть от всей России.

В 2013 году объем инвестиций в основной капитал превысил предкризисный уровень и составил 1,4 трлн. рублей. Рост инвестиций в Москве в прошлом году составил 9,2% и по сравнению с 2010 годом вырос более чем в полтора раза в сопоставимых ценах. (В 2013 году объем инвестиций по России в сопоставимых ценах снизился на 0,3%).

⁵ <http://www.depir.ru/news/i557.html>

В прошедшем году расходы москвичей выросли на 12,2% и подчеркнул, что при этом благодаря сбалансированной политике Правительства Москвы, направленной на сдерживание темпов роста тарифов, доля ЖКУ в расходах на обязательные платежи не изменилась.

«Наметилась тенденция к «закредитованности» москвичей. По итогам года объем задолженности по кредитам вырос почти в 2 раза и составил 1,3 трлн. рублей. Тем самым на каждого горожанина приходится почти 100 тыс. рублей кредитов». Противоположная ситуация наблюдается с государственным долгом. Если по итогам 2010 года госдолг Москвы в пересчете на каждого жителя составлял более 25 тыс. рублей, то по итогам 2013 – уже менее 15 тыс. рублей, что говорит о рациональной бюджетной политике Правительства Москвы.

Уверенно растут доходы москвичей. По предварительным оценкам, среднедушевые денежные доходы населения в 2013 г. достигли 55,5 тыс. рублей в месяц. Рост – на 14,3%. Это более чем в 2 раза выше среднероссийского уровня (оценка по России – 25,6 тыс. рублей). Важно, что этот процесс идет именно за счет опережающего роста доходов малоимущего населения города, что говорит о тенденции к выравниванию доходов москвичей.

Уже третий год в столице наблюдается устойчивый рост зарплат, отметил руководитель ДЭПиР. Уровень зарплаты в Москве выше, чем в других регионах и превышает среднероссийский в 2 раза – 56,3 тыс. рублей (по России за 2013 год – 30 тыс. рублей). Впервые в российской истории зарплата врачей и учителей в Москве позволила им войти в группу самых высокооплачиваемых профессий.

В структуре доходов москвичей из года в год растет доля зарплаты и соцвыплат. Сегодня она составляет около 2/3 от объема совокупных доходов.

Выделяемые Правительством Москвы объемы социальной поддержки горожан растут и остаются беспрецедентными для страны. По итогам 2013 года 63,6% расходов городского бюджета или порядка 817 млрд. рублей (в 2010 году – 551 млрд. рублей) были направлены на социальные нужды населения. В целом социальную поддержку получает практически каждый третий москвич.

Как было отмечено на заседании столичного Правительства, на 2014 -2016 гг. сверстан крепкий и стабильный бюджет. С точки зрения расходов он сохраняет социальную направленность, остается бюджетом развития. Расходы остались на стабильном уровне (-0,4% от 2012 года) и составили свыше 1,5 триллиона рублей.

9.5 Описание г. Москва⁶



Москва́ — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2012 года — 11 806 013 человек), самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Дата основания Москвы — 1147 г.

Географическое положение. Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Граница Москвы проходит в основном по Московской кольцевой автомобильной дороге.

Природные условия. Климат умеренно континентальный; средняя температура января -10 градусов, средняя температура июля +17 градусов, количество осадков – 450-650 мм в год. Главная река – Москва.

Население. Население города (оценка на 1 января 2008 г.) составляет 10470,3 тыс. человек. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.) составляет: русские – 84,8 %, украинцы – 2,4 %, татары – 1,6 %, другие национальности – 11,2 %. Несмотря на снижение численности зарегистрированного населения, демографические показатели в городе стали улучшаться: снизилась смертность, стабилизировался уровень рождаемости.

Статус Москвы. Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти – Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

⁶ <https://ru.wikipedia.org/>

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

По данным за 2007 г на долю города приходится 16,3% общероссийского производства пищевых концентратов, 44,3% – лифтов, 27,8 – крановых электродвигателей, 21,6 – коньяков, 21,7 – папирос и сигарет, 6,1 – продуктов из картофеля, 16,5 – радиаторов и конвекторов отопительных, 10,4 – нежирной молочной продукции (в пересчете на обезжиренное молоко), 8,9 – кондитерских изделий, 10,2 – цельномолочной продукции (в пересчете на молоко), 5,4 – макаронных изделий, 5,3 – электроэнергии, 4,4 – первичной переработки нефти, 3,3% - производства грузовых автомобилей.

Основные отрасли промышленности: машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный. Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

Антикризисная устойчивость. Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

Предприятия, которые могут претендовать на предоставление государственной гарантийной поддержки (список Минрегионразвития РФ на конец августа 2009 г.):

ЗАО «Кока-кола рефрешментс Москоу»

ЗАО «Микояновский мясокомбинат»

ЗАО МСМ-5

ЗАО «Москабельмет»

ЗАО ДСК-3

ЗАО «Моспромстрой»

ОАО «Станкоагрегат»

ОАО «Автофрамос»

ОАО «Карачаровский механический завод»

ОАО «Кондитерский концерн «Бабаевский»

ОАО «Московская кондитерская фабрика «Красный Октябрь»

ОАО «Московский завод «Кристалл»

ОАО «Московский нефтеперерабатывающий завод»

ОАО «Останкинский мясоперерабатывающий комбинат»

ОАО «Рот Фронт»

ОАО «Царицыно»
ОАО «Аурат»
ОАО «Московский металлургический завод «Серп и Молот»
ОАО АХК «ВНИИметмаш»
ОАО ХК ГВСУ «Центр»
ОАО МОЭК
ОАО МТК

Инвестиционный рейтинг регионов — 1В

Высокий потенциал - умеренный риск

Предпринимательский климат — А++

Максимально благоприятные условия для бизнеса. Предприниматели и инвесторы в полной мере используют преимущества благоприятных условий деятельности

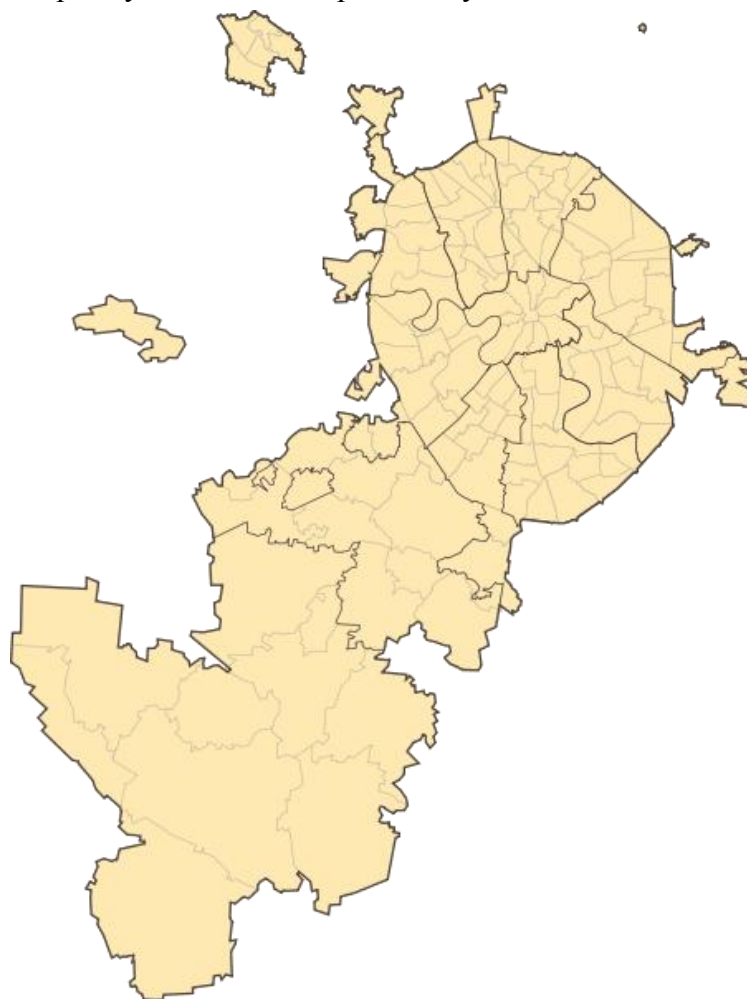


Рисунок 3. Схема городского округа Москва

9.6 Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы

Спрос на торговые и складские помещения в регионах страны продолжает расти. Прошедший год стал третьим рекордным годом подряд по общему объему сделок. Суммарный объем инвестиций составил 8,2 млрд долларов. Кроме того, был установлен рекорд по величине средней сделки, которая составила 186 млн долларов. Данные показатели демонстрируют устойчивое состояние российского рынка коммерческой недвижимости и привлекательность этого сегмента для российских и международных институциональных инвесторов.

Самыми активными игроками в этом году стали компании Morgan Stanley (1,2 млрд долларов), Millhouse Capital (1,1 млрд долларов), Hines CalPERS (600 млн долларов), а также российские компании: «Группа БИН» (980 млн долларов) и O1 Properties (530 млн долларов).

Российский рынок коммерческой недвижимости остается одним из наиболее привлекательных в Восточной Европе для инвесторов. Крупные инвестиционные компании, такие как O1 Properties, Millhouse Capital и Raven Russia, специализирующиеся на инвестициях в недвижимость, смогли воспользоваться денежными потоками, генерируемыми их активами, для приобретения новых объектов.

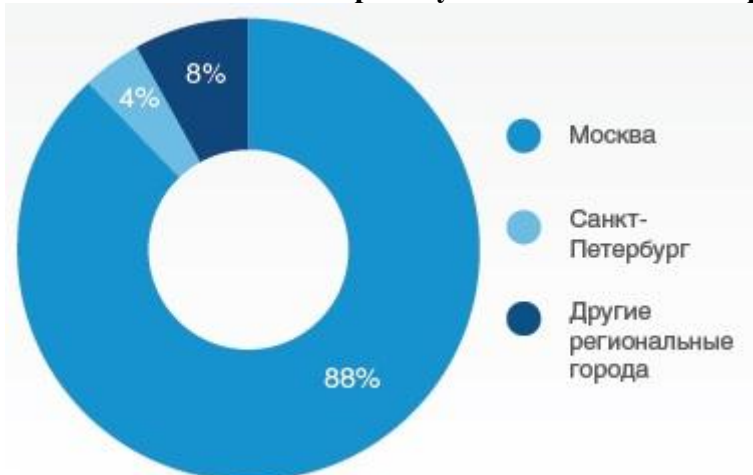
Прошедший год был уникальным с точки зрения размера сделок, закрытых в каждом сегменте. Прежде всего, Morgan Stanley REI обновил рекорд в торговом сегменте, приобретя ТРЦ «Метрополис» у компании Capital Partners за 1,2 млрд долларов. Российская инвестиционная компания «Ренова» продала «Группе БИН» портфель «МЛП». Сумма сделки оценивается в 900 млн долларов. Кроме того, Millhouse Capital приобрела бизнес-центр «Белые Сады» предположительно за 740 млн долларов. И наконец, Azimut Hotels приобрела Radisson Moscow Olympic за приблизительно 120 млн долларов, что также является крупной сделкой для гостиничного сегмента.

Инвестиции по сегментам коммерческой недвижимости, млрд usd



Кроме того, была закрыта знаковая региональная сделка. Компания «РосЕвроДевелопмент» приобрела ТРЦ «Аура» в Новосибирске примерно за 250 млн долларов. Данная сделка демонстрирует желание инвесторов приобретать качественные региональные объекты.

Распределение инвестиций в коммерческую недвижимость по регионам, %



Компания CalPERS продемонстрировала успешную стратегию выхода на российский рынок недвижимости, что может способствовать появлению новых международных компаний в будущем. Данная сделка (совместная с Morgan Stanley) является важным шагом для дальнейшего притока иностранных инвестиций и демонстрацией инвестиционной стабильности российского рынка коммерческой недвижимости.

Такие компании, как O1 Properties, Millhouse Capital и Raven Russia сформировали портфели качественных активов в своих сегментах рынка коммерческой недвижимости. Эти компании продолжают увеличение портфелей в соответствии с индивидуальными инвестиционными стратегиями. Так как количество институциональных активов на российском рынке ограничено, несколько хороших приобретений могут значительно улучшить позиции этих компаний.

В прошедшем году правительство России внесло поправку в налоговый кодекс, изменив способ расчета налога на имущество в отношении коммерческой недвижимости. Налог на имущество будет рассчитываться на основе кадастровой стоимости объекта, а не его балансовой стоимости. Принятая реформа призвана ограничить возможность минимизации налога на имущество в связи с тем, что в отличие от балансовой стоимости, кадастровая стоимость, как правило, намного ближе к рыночной. По оценке специалистов, данная реформа является попыткой усиления контроля над этим сегментом. Кроме того, налоговая реформа, так же как и другие правительственные меры, будет стимулировать большее количество сделок с активами в юрисдикции РФ, а не через оффшорные холдинговые компании.

9.6.1 Офисная недвижимость в московском регионе

Предложение

В прошедшем году рынок офисной недвижимости пополнился 48 зданиями класса А и В общей площадью 888 269 кв. м. Таким образом, общий объем нового строительства увеличился на 56%, тем не менее он значительно ниже докризисных показателей ввода новых офисных помещений.

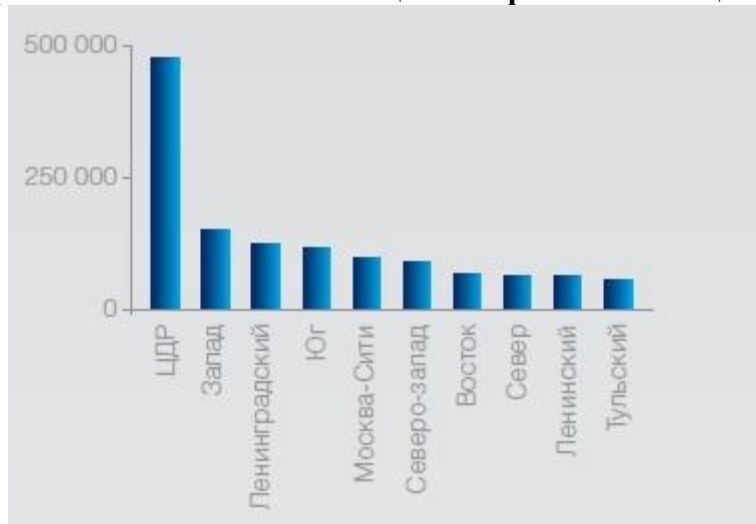
По географическому распределению построенных помещений лидирует Центральный Деловой Район (ЦДР), где было построено 23% помещений, кроме того 11% офисных зданий пришлось на «Москва-Сити». За пределами бизнес районов — лидирующие позиции по вводу новых офисных площадей занимали западное и юго-западное направления, их доля составила 14% и 10%, соответственно.

Спрос

Несмотря на увеличение объемов нового строительства, наблюдается 10% снижение спроса на офисные помещения. Общая площадь сделок с офисной недвижимостью составила 1,5 млн кв. м.

Основной спрос в прошедшем году пришелся на сформировавшиеся бизнес-районы: здесь было заключено 60% сделок с качественной офисной недвижимостью. Лидерами по востребованности площадей среди бизнес-районов были ЦДР, «Ленинградский» и «Москва-Сити». При этом важно отметить, что спрос на офисные помещения в «Москва-Сити» за прошедший период увеличился на 65%. Арендаторы начали с большим интересом рассматривать этот проект.

Топ-10 районов Москвы по поглощению офисных помещений, кв. М



За пределами сформировавшихся бизнес-районов наиболее востребованными оказались западное и южное направления. В течение последних трех лет структура спроса на офисные помещения оставалась стабильной. Лидерами по объему сделок являлись компании секторов: «ИТ и телекоммуникации», «Природные ресурсы», «Банки и финансовые компании», «Производство». Суммарно на эти 4 сектора экономики пришлось более 66% всех реализованных площадей.

Распределение поглощения по секторам экономики в Москве, %



Вакантные площади

Увеличение объемов нового строительства и снижение спроса на офисные помещения способствовали росту доли свободных площадей. Наиболее сильно это отразилось на помещениях класса А: средний уровень вакансий в этом классе составил 17,2%, увеличившись на 2% по сравнению с предыдущим годом.

В классе В это изменение оказалось менее заметным: доля свободных площадей класса В+ увеличилась на 1,4% и составила 9,3%, в то же время в классе В- наблюдалось снижение уровня свободных помещений на 1% до 4,4%.

Ставки аренды / цены продажи

Увеличение доли свободных площадей класса А привело к небольшому снижению ставок аренды на такие помещения. В среднем они подешевели примерно на 5%, средняя запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А составила 785 долларов за кв. м в год.

Стабильно высокий спрос на помещения класса В+ способствовал повышению ставок аренды в этом сегменте на 4%. Средняя запрашиваемая ставка аренды на помещения класса В+ составила 500 долларов за кв. м в год.

Арендные ставки на помещения класса В- за прошедший год не изменились. Тем не менее изменение классификации и перевод части зданий в класс С повлияли на рост средних ставок аренды в этом сегменте. По итогам прошедшего года средневзвешенная запрашиваемая стоимость аренды офисных зданий класса В- составила 415 долларов за кв. м в год.

В прошлом году на продажу конечным пользователям предлагались единичные объекты класса А. Рынок продаж в этом сегменте не сформирован. Диапазон запрашиваемых цен продажи офисных площадей класса А составлял 7 000-10 000 долларов за кв. м.

Цены продаж на офисные площади класса В+ выросли на 7% и составили 6 080 долларов за кв. м. В то же время запрашиваемые цены продажи офисных помещений класса В- увеличились почти на четверть по сравнению с предыдущим периодом. По итогам года они составили 4 900 долларов за кв. м в год.

Прогноз

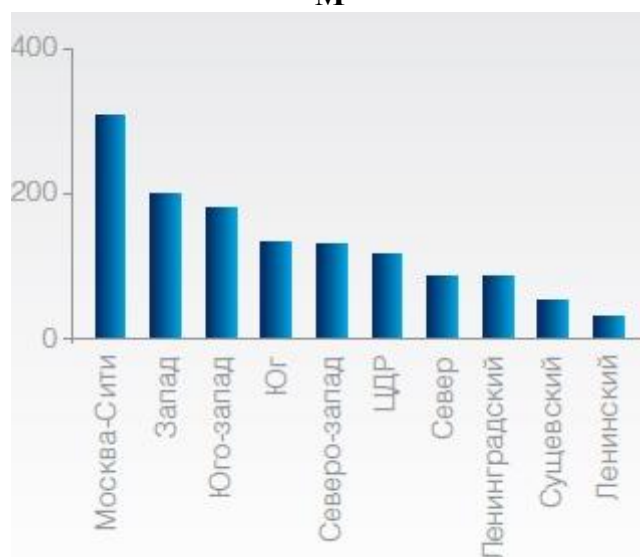
В 2014 году к вводу в эксплуатацию заявлено 1,4 млн кв. м офисных помещений класса А и В, из которых, по оценке специалистов, будет достроено примерно 900 000 кв. м. Более половины из заявленных к вводу объектов приходится на здания класса А, 30% – на класс В+, и оставшиеся относятся к классу В-.

Крупные проекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2014 г. В Москве

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, КВ. М
«Комсити», здание «Альфа»	A	PPF Real Estate	126 000
«ОКО»	A	Capital Group	110 000
Neo Geo	B	Stone Hedge	110 000
«Евразия»	A	MCG Group / «НАФТА Москва»	86 000
«Эволюция»	A	«Снегири»	80 000
«Порт Плаза»	B	«Плаза Девелопмент»	62 600
«Водный»	B	MR Group	61 570
«Савеловский Сити», 1-я очередь	B	MR Group	61 570
«Орбита Технопарк»	B	Amtel Properties	39 400
«Крылатские Холмы», 2-я очередь	A	CMI Development	21 900

Основная часть помещений возводится за пределами сформировавшихся деловых районов, эти площади практически равномерно распределены между западным, юго-западным, южным и северо-западным направлениями Москвы.

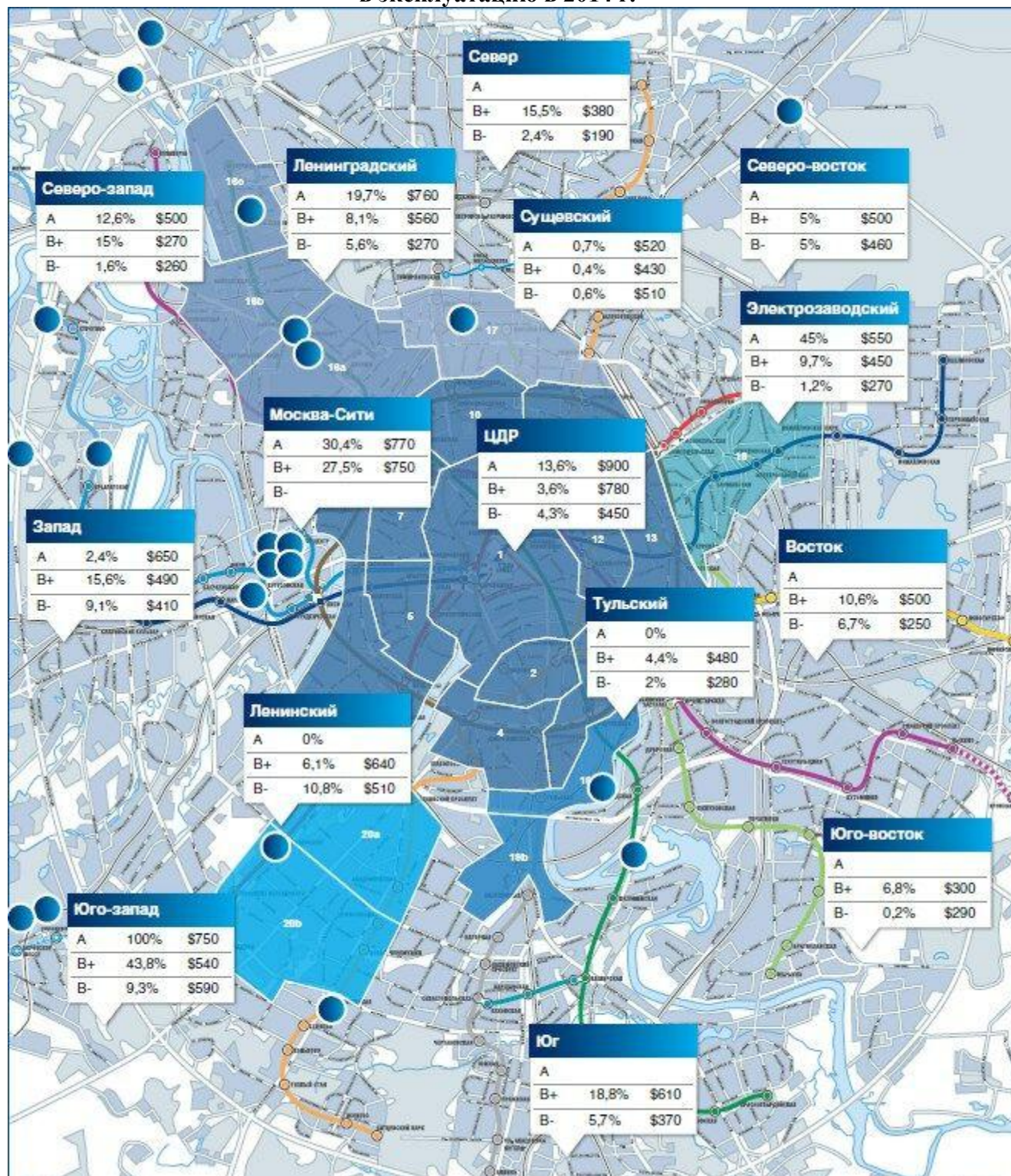
Большой объем помещений ожидается к вводу в эксплуатацию в «Москва-Сити». К текущему моменту в этом деловом районе заявлено 22% от общей площади строящихся офисов. Если все здания будут построены вовремя, общая офисная площадь «Москва-Сити» увеличится более чем в 1,5 раза и составит 880 000 кв. м.

Топ-10 районов по заявленным к вводу в эксплуатацию офисным площадям, тыс. Кв. М

В 2014 году спрос на офисные помещения сохранится на уровне предыдущего года. Арендаторы по-прежнему будут с осторожностью принимать решение о переезде офиса, отдавая предпочтение продлению договоров аренды. Решение о переезде офиса будет приниматься только в случае невозможности остаться на текущем месте либо с целью улучшить качество помещения при условии сохранения бюджета аренды.

Соотношение спроса на офисные помещения и уровня нового строительства показывает, что доля свободных площадей в 2014 году увеличится. В наименьшей степени это отразится на помещениях класса В, где уровень свободных офисных площадей может снизиться. Тем не менее в зданиях класса А уровень вакантных помещений может увеличиться до 25%. На фоне снижения объемов свободных помещений класса В спрос на офисные здания класса А, предлагающиеся по доступным ставкам аренды, может возрасти. Данный фактор способен ограничить рост уровня вакантных помещений и снижение средних запрашиваемых ставок аренды в зданиях класса А. В то же время в классе В возможен небольшой рост запрашиваемых арендных ставок, не превышающий инфляцию.

Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидающиеся к вводу в эксплуатацию в 2014 г.

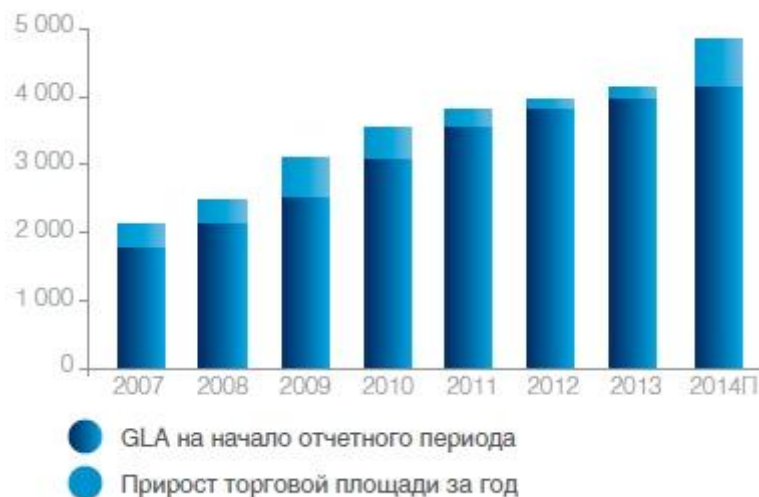


9.6.2 Торговая недвижимость в московском регионе

Предложение

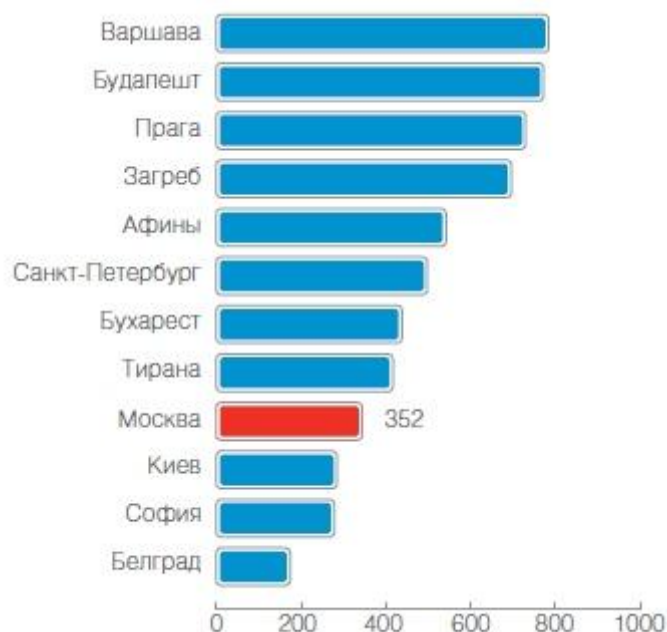
В прошедшем году в Москве было открыто 11 качественных торговых центров суммарной арендопригодной площадью 211 000 кв. м. Относительно невысокий объем ввода связан с тем, что большая часть проектов, заявленных к открытию в 2013 году, была перенесена на 2014 год.

Динамика нового строительства торговых объектов в Москве, тыс. Кв. М gla



Рынок Москвы до сих пор далек от насыщения. Так, по обеспеченности качественными торговыми центрами Санкт-Петербург значительно опережает столицу, а аналогичный показатель в Варшаве в 2,2 раза выше, чем в Москве.

Обеспеченность торговыми площадями в столицах восточной Европы, кв. М gla/1 000 человек



Спрос

Москва — приоритетный рынок для зарубежных ритейлеров. Операторов привлекает высокая экономическая активность столицы, а также объем платежеспособного спроса, позволяющий обеспечить высокие обороты в открывающихся здесь магазинах.

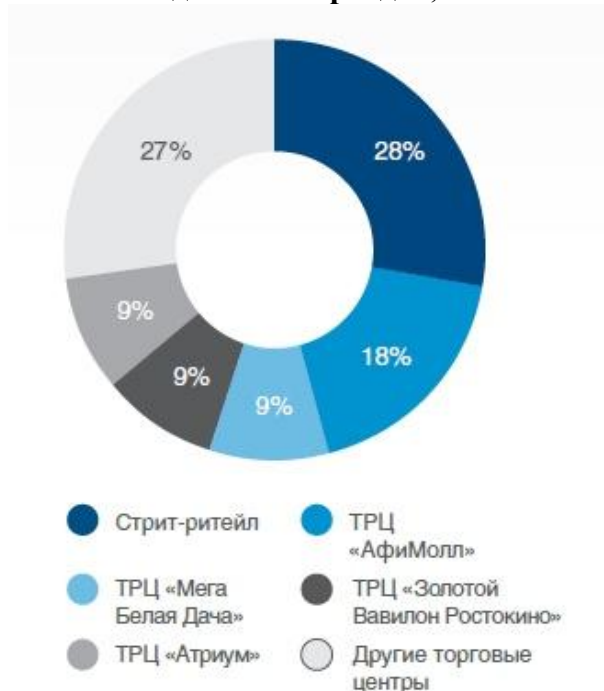
Спрос ритейлеров показывает положительную динамику: на рынок вышло 22 новых международных бренда, в то время ранее их было 18. Наибольшая активность отмечена среди сетей сегментов «Одежда и обувь», а также «Общественное питание», на них приходится более 80% от общего количества новых брендов вышедших на рынок.

Структура брендов, вышедших на московский рынок, количество магазинов



«Метрополис», «Мега Белая Дача» и «АфиМолл» — ключевые площадки для выхода новых брендов. В последнем ТРЦ в прошедшем году было представлено четыре новых бренда. Отсутствие свободных площадей сделало затруднительным выход новых торговых сетей в ТРЦ «Метрополис».

Ключевые места выхода новых брендов, количество магазинов



Сегмент «Одежда и обувь» демонстрировал стойкую тенденцию к укрупнению форматов магазинов. Этому способствовали рост площадей впервые открывающихся магазинов, а также выход на столичный рынок крупных зарубежных универмагов.

Все больше операторов переходит к мультиканальным продажам, при этом самым быстрорастущим каналом сбыта является интернет. Московский регион — лидер по объемам онлайн-торговли в России.

Стрит-ритейл

В торговых коридорах Москвы наибольшее количество помещений занимают операторы общественного питания, одежды, обуви и аксессуаров. Так, на Тверской улице на них приходится 54% арендованных помещений.

Развитие рынка торговой недвижимости Москвы приводит к постепенному изменению структуры арендаторов помещений стрит-ритейл. Среди них растет доля предприятий общественного питания, продуктовых магазинов, а также операторов сферы услуг, особенно отделений банков.

Операторы одежды и обуви, напротив, перемещаются в торговые центры. Мы ожидаем, что высокая доля операторов одежды и обуви в будущем сохранится на ключевых торговых коридорах, таких как Тверская улица, Столешников переулок, Кузнецкий Мост, которые останутся основными площадками для открытия флагманских магазинов. Так в прошедшем году на Кузнецком Мосту были запущены бутики Tommy Hilfiger, Hugo Boss, Herve Leger. В 2014 году в Столешниковом переулке откроет свой первый флагманский магазин французский бренд Moncler.

Структура арендаторов тверской улицы, количество магазинов

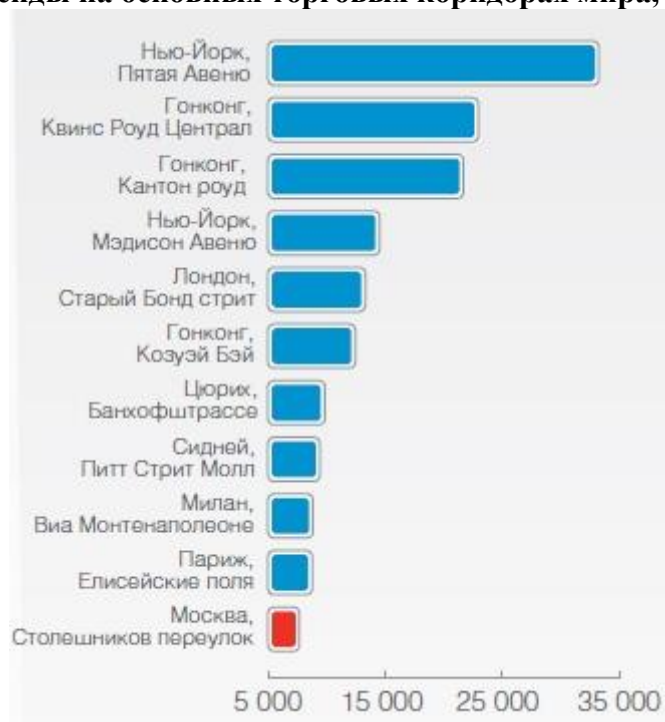


Средняя ставка аренды на лучших торговых коридорах Москвы для помещений площадью 100 кв. м составляет \$3 500-5 500/кв. м/год. Доля свободных помещений на основных торговых улицах Москвы составляет 5%. На второстепенных торговых улицах вакантность доходит до 10%.

Ставки аренды на основных торговых коридорах Москвы на помещения площадью 100 кв.м, \$/кв. М/год

УЛИЦА	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX	ПРОГНОЗ НА ГОД
Столешников переулок	4 500	7 000	▶
Тверская	2 500	6 000	▶
1-я Тверская-Ямская	2 000	4 500	▶
Кузнецкий Мост	3 000	4 500	▶
Петровка	2 500	4 500	▶
Остоженка	2 500	3 500	▶
Мясницкая	1 500	2 800	▶
Никольская	1 500	2 500	▲

Ставки аренды на основных торговых коридорах мира, \$/кв. М/год



В марте прошедшего года мэром Москвы было принято решение по развитию пешеходных зон. К 2015 году в Москве должно появиться более 120 пешеходных маршрутов. Изменение структуры покупательского потока может отрицательно повлиять на активность арендаторов в краткосрочной перспективе. В дальнейшем ожидается, что благоустройство территорий в центре Москвы повысит покупательскую активность москвичей и туристов, что повлечет за собой рост продаж.

Прогнозы

В 2014 году в Москве к открытию заявлено более 1 млн кв. м качественной торговой недвижимости. В связи с возможным переносом дат открытия ожидается, что реальный ввод торговых центров не превысит 70% от заявленных объемов и составит от 600 до 700 000 кв. м GLA. Но даже в этом случае объем ввода будет сопоставим или превысит показатели

2009 года, когда были открыты такие крупные проекты, как «Золотой Вавилон Ростокино» (170 000 кв. м GLA), «Город Лефортово» (110 000 кв. м GLA) и «Метрополис» (80 000 кв. м GLA).

Крупные торговые объекты, заявленные к открытию в Москве в 2014 г.

НАЗВАНИЕ	GBA, КВ. М	GLA, КВ. М
«Авиапарк»	377 000	225 000
Columbus	277 000	140 000
«Вегас Крокус Сити»	283 460	111 400
«Мозаика»	134 000	68 000
«Кунцево Плаза»	н/д	58 900
GoodZone	145 000	56 000
«Весна»	126 000	56 000
«Смоленский пассаж»	61 500	46 000
«Реутов Парк»	90 000	41 000
«Центральный Детский мир»	72 220	36 490

В условиях ограниченного количества площадок для девелопмента в Москве последние несколько лет значительная часть проектов реализуется за пределами МКАД. В прошедшем году четыре из одиннадцати торговых центров относились к таким проектам. Однако основное количество проектов, анонсированных к открытию в 2014 году, приходится на зону внутри МКАД, более того, два из них расположены в историческом центре города.

Тем не менее доля проектов, реализуемых в Подмосковье, из года в год будет только расти. В 2015 году в Подмосковье будут открыты такие крупные торговые центры, как «Рига Молл» (80 000 кв. м GLA), Zelenopark (130 000 кв. м GLA), «Сфера Молл» (60 000 кв. м GLA). Два последних находятся на удалении более 15 км от МКАД, что отражает еще одну тенденцию девелопмента в среднесрочной перспективе.

В ближайшие 3-5 лет рынок торговой недвижимости Москвы будет развиваться за счет строительства транспортно-пересадочных узлов, предполагающих торговые площади в своем составе, а также сноса рынков и строительства на их месте качественных торговых объектов. В долгосрочной перспективе развитие рынка будет происходить за счет реновации части промышленных территорий.

В 2014 году в Москве рост арендных ставок составит 5-10%. В связи с большим объемом торговых площадей, запланированных к открытию, в столице ожидается временное увеличение вакантности до 4-5%.

10 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Термин «Наилучшее и наиболее эффективное использование» означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость».

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. *Потенциал местоположения* – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.
2. *Рыночный спрос* – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
3. *Юридическая правомочность* – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
4. *Физическая возможность* – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
5. *Финансовая оправданность* – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
6. *Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

1. Стратегический анализ (SWOT-анализ) объекта оценки

Суть стратегического анализа - анализ конкурентоспособности объекта по отдельным факторам в сравнении с аналогами. Главные выводы интегрируются в соответствии с принципами SWOT-анализа. Используя этот метод, можно выявить, с одной стороны, собственные сильные и слабые стороны (внутренняя среда), а с другой стороны, определить возможности и угрозы, содержащиеся во внешней среде. Главная задача стратегического анализа - найти те сильные стороны, которые обеспечивают уникальность конкурентных преимуществ с учетом благоприятных возможностей внешней среды.

Четыре вопроса:

1. каковы сильные стороны данного объекта, каковы его преимущества в сравнении с аналогами?
2. в чем слабые стороны, в чем он уступает потенциальным конкурентам?
3. какие благоприятные возможности существуют для будущего развития?
4. какие потенциальные опасности наиболее вероятны в будущем?

Сильные стороны объекта оценки:

- Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность.

Слабые стороны объекта оценки:

- Повышенный риск ликвидности коммерческой недвижимости в период стагнации экономики и существенных неопределенностей относительно темпов ее развития в будущем.
- Объект оценки требует проведения косметического ремонта.

Благоприятные возможности для будущего развития:

- В долгосрочной перспективе прогнозируемый умеренный рост российской экономики позитивно отразится на росте потребления и соответственном росте инвестиций в столицу.

Потенциальные опасности в будущем:

- Достаточно высокий уровень вакантных площадей, вкупе с увеличением предложения качественных торговых и офисных площадей в месте оценки за счет ввода в эксплуатацию новых объектов, не позволяет надеяться на значимый рост стоимости оцениваемого объекта в среднесрочной перспективе.

Анализ наиболее эффективного варианта использования оцениваемых помещений***Потенциал местоположения***

Учитывая местоположение оцениваемых помещений, а так же особенности ближайшего окружения – жилая и административная застройка, возможно использование помещений в качестве *торгового, жилого или офисного назначения*.

Рыночный спрос

Основной спрос в месте оценки приходится на объекты офисного назначения.

Юридическая правомочность

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные в жилом доме.

Использование объекта под другие функции, кроме как нежилой, юридически неправомочно. Следовательно, юридически правомочным является возможность использования объекта под *нежилое использование*.

Физическая осуществимость

Планировка объекта оценки препятствует использованию его в качестве производственно-складской недвижимости. Современные требования к таким объектам предусматривают открытую планировку, а так же возможность подъезда техники. По этой причине использование объекта оценки в качестве производственно-складского помещения не является физически осуществимым.

Экономическая целесообразность

- **Торговое назначение.** Объект оценки в большей степени обладает кабинетной планировкой. Размещение торгового объекта не является экономически целесообразным;
- **Производственно-складское назначение.** Учитывая планировку здания, а так же особенности ближайшего окружения, размещение улучшений производственно-складского назначения не является экономически целесообразным;
- **Офисное назначение.** Хорошая транспортная доступность способствует размещению объекта офисного назначения.

Максимальная эффективность

Объект оценки имеет фактическое назначение в качестве нежилого. Данный факт обуславливает высокую привлекательность объекта для торговой и офисной сферы. Так же следует учесть, что объект оценки находится недалеко от станции метро «Менделеевская». Это в свою очередь повышает ликвидность объекта для офисной сферы.

Таблица 6. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования для земельного участка с существующей застройкой

Факторы, критерии	Производственно-складское	Жилое	Офисное	Торговое
Потенциал местоположения	–	+	+	+
Рыночный спрос	–	–	+	–
Правовая обоснованность	+	–	+	+
Физическая возможность	–	–	+	+
Экономическая целесообразность	–	–	+	–
Максимальная эффективность	–	–	+	–
Итого:	1	1	6	3

Выводы

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке доходной недвижимости, а также, учитывая проведенный анализ возможных функций использования объекта оценки, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого здания является использование его в качестве *объекта –офисного назначения.*

11 Описание процесса оценки ставок арендной платы

11.1 Основные понятия аренды

Аренда – предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование. Сдача имущества в аренду является актом распоряжения этим имуществом. В соответствии со ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Договор аренды является возмездным договором, и поэтому основной обязанностью арендатора является обязанность своевременного внесения арендной платы за пользование имуществом.

Арендная плата – это плата за имущество, предоставляемое во временное владение и пользование, размер, периодичность, и сроки внесения которой определяются договором аренды.

Величина арендной платы, как правило, зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т. д.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Ставка арендной платы – объем выплат на период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение аналогичного имущества.

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов, т. е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец.

11.2 Подходы к оценке

Для определения рыночной стоимости ставки арендной платы применяются следующие три подхода к оценке:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход

Затратный подход

В основе данной методики расчета арендной платы за пользование объектом лежит принцип возмещения собственнику имущества затрат, которые он несет на содержание сдаваемого в аренду объекта, а также получения чистой прибыли от использования активов.

Таким образом, ставка арендной платы включает в себя две составляющие:

- затратную часть, равную сумме годовых затрат собственника на содержание объекта аренды (исключая эксплуатационные расходы);
- доходную часть, равную чистому доходу собственника от сдачи объекта в аренду.

Определение затратной части основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход к оценке с точки зрения сравнения основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были сданы в аренду или включены в реестр на аренду.

Рыночная стоимость арендной ставки определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данная методика реализуется в следующих этапах:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной арендной платы исследуемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия аренды, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования.

Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода для определения ставки арендной платы за пользование имуществом.

Доходный подход

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

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя

из того принципа, что его стоимость принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние денежные средства в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду.

Доходный подход применим при оценке рыночной стоимости объекта оценки. В настоящем отчете оценивается право временного владения и пользования, поэтому доходный подход не применяется.

11.3 Применение сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i -го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент i -го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

- спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе

переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);

- сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);
- внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типы объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого

сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;

5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементы сравнения

Элементы сравнения представляют собой характеристики элементов и сделок, являющиеся причиной колебания цен на недвижимость. Оценщик рассматривает и сравнивает все явные расхождения между аналогичными объектами недвижимости и оцениваемым объектом, которые могут оказать влияние на стоимость. Рыночные данные должны быть проверены и проанализированы для того, чтобы определить те переменные, к которым стоимость недвижимости особенно чувствительна. В ходе проведения такого анализа могут быть использованы статистические методы и коэффициенты изменчивости.

Поправки на расхождения делают в отношении цены для каждого сопоставляемого объекта, чтобы он был равен оцениваемому объекту на фактическую дату оценки.

Существует десять базовых элементов сравнения, которые следует учитывать в методе сравнения продаж:

1. Передаваемые имущественные права.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Расходы, сделанные сразу же после покупки.
5. Рыночные условия.
6. Местоположение.
7. Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания).
8. Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договора аренды, административные расходы, состав арендаторов).
9. Вид использования (зонирование).
10. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Базовые элементы сравнения могут быть разбиты на подклассы, которые уточняют анализируемый фактор недвижимости.

Передаваемые имущественные права.

Предварительным шагом в процедуре оценки является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее производится соотношение рыночных данных с оцениваемым объектом. Таким образом, первой поправкой является поправка на различия в имущественных правах.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности доходные объекты, продают с учетом действующих договоров аренды. Уровень доходного потенциала объекта часто фиксирован или ограничен условиями действующих договоров аренды. При определении стоимости объекта недвижимости ставки должны отражать различия между объектами, которые сданы в аренду по рыночным ценам, и объектами, которые сданы в аренду по ставкам ниже или выше рыночного уровня. Рыночная стоимость объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную

арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды, которая будет вероятной впоследствии. В этом случае имущественное право на недвижимость, которая оценивается, является правом собственности арендодателя.

Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Покупатель сопоставляемого объекта может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке и уплатить цену выше рыночного уровня. Другие нерыночные финансовые схемы включают договор о продаже в рассрочку.

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Если в сделке выявлены нерыночные условия продажи, то она может рассматриваться как сопоставимая, но с оговоркой. Обстоятельства продажи должны быть тщательно изучены, прежде чем будет сделана поправка, при этом условия продажи необходимо адекватно раскрывать в оценке.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Осведомленный покупатель учитывает расходы, которые ему необходимо сделать сразу после покупки собственности, поскольку такие издержки влияют на цену, которую покупатель готов заплатить. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж здания, затраты на восстановительные работы и т.д.

Рыночные условия

Сопоставимые сделки, заключенные в рыночных условиях, которые отличались от тех, что соответствовали оцениваемому объекту на фактическую дату оценки, требуют внесения поправки на какие-либо различия, влияющие на стоимость. Поправка на рыночные условия делается, если с момента заключения сопоставимых сделок стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась в результате инфляционных или дефляционных процессов. Изменение рыночных условий может также произойти в результате колебаний спроса и предложения.

Местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Наличие значительных расхождений может исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Большинство сопоставимых объектов в одном районе имеют схожие характеристики местоположения, но колебания могут существовать в пределах района.

Местоположение объекта оценки анализируется относительно местоположения других объектов.

Чтобы оценить рыночные предпочтения одного местоположения относительно других местоположений необходимо проанализировать продажи или предложения физически сходных объектов в разных местах.

Физические характеристики

Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка, привлекательность, благоустройства и удобства. Экологическое состояние участка может быть принято во внимание.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, варианты продления аренды, срок окончания договора аренды.

Вид использования (зонирование)

Следует учитывать любые различия в текущем использовании, или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциально сопоставимого объектов.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

Идентификация и определение поправок

Для идентификации и определения поправок можно использовать различные методы анализа.

На выбор методов анализа в рамках сравнительного подхода в значительной степени влияет количество и качество исходной информации, используемой для расчета стоимости.

В целом различают две большие группы методов анализа в рамках сравнительного подхода:

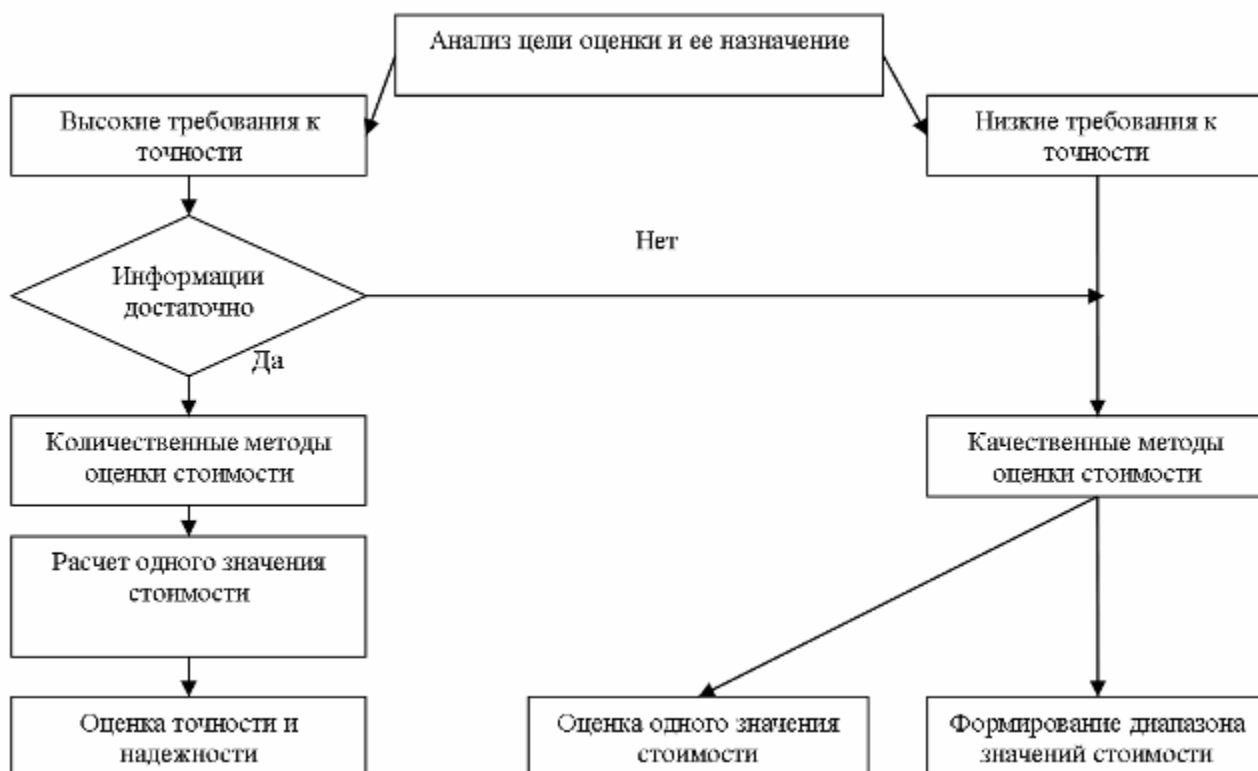
- Качественные методы анализа;
- Количественные методы анализа.

Выбор той или иной группы методов зависит от цели оценки, а также от количества и качества исходной информации, привлекаемой для оценки рыночной стоимости.

Основное отличие количественных методов от качественных заключается в использовании формализованных математических процедур и методов.

Качественные методы предполагают использование логического анализа чаще всего на интуитивном уровне.

Алгоритм выбора метода реализации сравнительного подхода и формирования конечного результата можно представить в виде блок-схемы:



В представленной блок-схеме важным является понятие «требования к точности оценки». Термин «высокие требования к точности оценки» означает, что помимо точечного значения необходимо указание на доверительный интервал, в котором находится найденное значение стоимости, и на ошибку такой оценки. Термин «низкие требования к точности» даже при необходимости выведения точечного значения не требует количественных оценок точности.

Важным, в данной блок-схеме, также выступает этап анализа достаточности информации. Он, по сути, предопределяет возможность использования количественных или качественных методов оценки стоимости. Наиболее чувствительны к количеству информации количественные методы. Существует достаточно жесткое правило соотношения количества ценообразующих факторов и количество объектов-аналогов. Не вдаваясь в подробности можно сказать, что количество аналогов должно быть не меньше количества ценообразующих факторов, по которым необходимо выполнить корректировки на различие с объектом оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для анализа используются методы первой группы:

- анализ пар данных (продажи и перепродажи одинаковых или одних и тех же объектов);
- анализ групп данных;
- статистический анализ (двумерный статистический анализ и метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ тенденций;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод прямого сравнения;

- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалиметрической модели;
- относительный сравнительный анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

Количественные методы анализа

Количественные методы анализа предусматривают использование математических расчетов, чтобы определить элементы сравнения, требующие внесения поправок.

Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции и позволяет определить различие между сопоставимым объектом, не имеющим различающегося элемента, и объектом у которого имеется отличие от оцениваемого объекта. Если рассматриваются несколько элементов сравнения, то возможно изучение дополнительных пар данных для выделения различающихся элементов.

Анализ групп данных предусматривает группирование данных по независимым переменным и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Эти группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель.

Анализ чувствительности – это метод, применяемый для определения влияния отдельных переменных на стоимость. Анализ пар данных и групп данных представляют собой варианты анализа чувствительности.

Статистические методы анализа включают математическую дедукцию, корреляционный и регрессионный анализы. Линейная и множественная регрессия могут служить эффективным инструментом анализа для определения рыночных ситуаций, если сформирована соответствующая база банных. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более крупной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющего оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых. Простое графическое изображение сгруппированных данных может проиллюстрировать то, как рынок реагирует на колебания элементов сравнения.

Анализ трендов применяют, когда имеются крупные массивы рыночных данных. Он особенно полезен, когда имеется ограниченный хорошо сопоставимый объем данных о продажах и крупная база данных по объектам с менее схожими характеристиками. Различные элементы, влияющие на цену продажи, проверяют, чтобы определить их рыночную чувствительность.

В **анализе затрат** в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как остаточная стоимость здания, затраты для ремонта и т.п.

Анализ вторичных данных состоит в определении поправок, которые используют данные, не имеющие прямого отношения к оцениваемому или сравниваемым объектам. Вторичные данные характеризуют общий рынок недвижимости. Как правило, их собирают посредством исследовательской фирмы или государственной организации.

Прямые сравнения могут производиться между сопоставимыми объектами, которые схожи по всем характеристикам кроме одной, например, жилой дом с гаражом, который не

отвечает рыночным стандартам, или промышленный объект на участке с избыточной площадью.

Капитализация арендных различий может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом, отражают конкретный недостаток у сопоставимого объекта.

Качественные методы анализа

Качественные методы анализа применяют, поскольку они отражают несовершенный характер рынков недвижимости.

Метод построения квалиметрической модели заключается в определении интегрального коэффициента качества оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотнесение выявленных цен аналогов с конкретными показателями их качества позволяет определить стоимость оцениваемого объекта.

Относительный сравнительный анализ заключается в выявлении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемыми объектом собственности. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.

Анализ ранжирования данных представляет собой вариант относительного сравнительного анализа. В анализе ранжирования данных сопоставимые продажи ранжируют в возрастающем или убывающем порядке. Затем, анализируется каждая сделка, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в массиве данных.

Личные интервью могут выявить мнение осведомленных участников оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию следует рассматривать как вторичные данные.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Типы поправок

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Оценщик использует расчеты, чтобы определить поправки, однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика. Оценка включает творческий аспект принятия решения на основе интерпретирования количественных данных.

Последовательность применения поправок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения

– первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц^{kop} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{kop} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k)$$

где $Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{kop}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Ниже представлено табличное выражение последовательности корректировок цены аналога.

Таблица 7. Последовательность корректировок цены аналога

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка цены
	Цена продажи аналога	$Ц_a$
Первая группа элементов сравнения		
1	Корректировка на переданные имущественные права	$a_1 \Delta x_1$
	Скорректированная цена	$Ц_{a1} = Ц_a * (1 + a_1 \Delta x_1)$
2	Корректировка на условия финансирования	$A_2 \Delta x_2$
	Скорректированная цена	$Ц_{a2} = Ц_{a1} * (1 + a_2 \Delta x_2)$
3	Корректировка на условия продажи	$A_3 \Delta x_3$
	Скорректированная цена	$Ц_{a3} = Ц_{a2} * (1 + a_3 \Delta x_3)$
4	Корректировка на расходы после покупки	$A_4 \Delta x_4$
	Скорректированная цена	$Ц_{a4} = Ц_{a3} * (1 + a_4 \Delta x_4)$
5	Корректировка на рыночные условия	$A_5 \Delta x_5$
	Скорректированная цена	$Ц_{a5} = Ц_{a4} * (1 + a_5 \Delta x_5)$
Вторая группа элементов сравнения		
6	Местоположение	$A_6 \Delta x_6$
7	Физические характеристики	$A_7 \Delta x_7$
8	Экономические характеристики	$A_8 \Delta x_8$
9	Вид использования	$A_9 \Delta x_9$
10	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	$A_{10} \Delta x_{10}$
	Итого корректировка по элементам 6-10	$\sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j$
	Показатель стоимости объекта оценки на основе корректировки цены объекта-аналога	$V_o = Ц_a^{kop} = Ц_{a5} * \left(1 + \sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j \right)$

Корректировки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентном значении. Однако, после того, как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или к единой величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемым и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
3. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;
4. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;
5. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме свежие и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Оценщики принимают к дальнейшему использованию метод сравнения продаж в рамках релевантных полученным рыночным данным методов количественного и качественного анализа, как наиболее корректный текущему состоянию рынка в месте оценки.

Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки методом сравнительного анализа продаж

В результате проведенных исследований рынка были выбраны 5 объектов-аналогов – нежилых помещений офисного назначения. Все выставленные на продажу объекты имеют оформленные документы и готовы к сдаче в аренду. Все аналоги подбирались исходя из характеристик объекта оценки (местоположение, состояние отделки, общая площадь и т.д.). В случае заметных несоответствий характеристик аналога характеристика объекта оценки применялись корректировки для приведения стоимости аналога к сопоставимому виду. Все аналоги расположены в Москве. Все они представляют собой качественные помещения офисного назначения.

Информация по выявленным офертам представлена в таблице ниже.

Таблица 8. Объекты-аналоги для расчета арендной платы.

№ п/п	1	2	3	4	5
Местонахождение	Москва, Большая Переяславская улица .11	Москва, Селезневская , 11с2	Москва, улица Гиляровского, 44	Москва, 1-й Коптевский переулок 26	Москва, Новослободская улица 67/69
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Площадь, кв.м	98,00	133,00	147,00	78,00	108,00
Цена продажи, руб.	2 340 000,00	2 856 000,00	4 560 000,00	2 400 000,00	2 880 000,00
Удельная ставка аренды руб./кв.м/год с НДС	23 878,00	21 474,00	31 020,00	30 769,00	26 667,00
Описание	Прямая аренда от собственника !!! Зально-кабинетная планировка, потолки 4,5м, интернет, телефон, с/у, душ, Презентабельная входная группа. Высокий пешеходный трафик, состояние хорошее, за выездом арендаторов, Предполагаемое назначени : офис, шоу-рум, услуги, медцентр, стоматология.	Шаговая доступность от метро. 4 кабинета, приемная, зал, 2 изолированными кабинетами и кабинетом директора. Потолок - 3,8. С/у. Душевая кабина. Хороший ремонт. МГТС, интернет. Подойдет под: офис, рекламное агентство, офис продаж и т.д.	Нежилое помещение. Первая линия домов, 10 минут пешком от метро Проспект мира. Помещение состоит из 1го этажа-106,8 м кв., антресоли-20,2 м кв., подвального помещения-26,9 м кв. Собственность физ.лица. В помещении выполнен евро ремонт. Узаконенная планировка. Санузел. Кабинетная планировка. По нормативам проходит под медицинское учреждение. Высота потолков- 4м	ПСН в аренду от собственника. 78 кв.м., 1-я линия домов, отдельный вход, кабинетная планировка (перегородки не несущие, есть возможность сделать зал). Помещение расположено в 5-ти минутах ходьбы от метро Сухаревская или Проспект мира	Помещение находится на первой линии домов. Отдельный вход и запасной выход со двора. Возможность размещения рекламы. Зальная планировка. Высота потолка 3м. Все коммуникации. Электрическая мощность 7 кВт
Источник информации	8-499-903-09-08 Альфа	8-985-122-73-22 Брокерская компания	8-985-220-4835 Светлана	8-495-767-69-09 Павел	8-985-264-56-56 PROFIT
Сайт	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_98_m_393998130	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_-_seleznevskaya_11s2_404991565	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_147_m_394778166	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/t/psn_v_arendu_78_m_m_suharevskaya_338122374	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_108_m_337037417

В результате проведенного исследования рынка была сформирована сводная таблица объектов-аналогов помещений офисного назначения. Все используемые аналоги характеризуются ценами предложений. Для перехода в уровень цен реальных сделок, цены предложения были скорректированы на уторговывание.

1. Корректировка торг. По данным представителей собственников представленных аналогов, торг по всем объектам возможен в среднем в размере 5-10%. Таким образом Оценщик применил в расчетах корректировку в размере 7,5%, как среднее значение диапазона.

2. Корректировка на передаваемые имущественные права. У объектов – аналогов, как и оцениваемого помещения в результате сделки передаваемым имущественным правом является право аренды – корректировка на передаваемые имущественные права не проводится.

3. Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

4. Корректировка на коммунальные услуги. Ставки аренды объектов-аналогов №1, №3-№5 включают в себя расходы на коммунальные платежи. Ставка аренды объекта-аналога №2 не включает коммунальные расходы. К нему применена корректировка рассчитанная на основе данных приведенных в информационно-аналитическом бюллетене «RWAY» №233за август 2014 года. Размер коммунальных платежей составляет 50-100 долл. США за 1 кв. м./год без НДС. При расчете применено среднее значение 75 долл./кв.м./год, что по курсу на дату оценки (36,93 руб. за 1 долл. США) составляет 3268,31 руб. с НДС

5. Корректировка на рыночные условия. Все оферты по сдаче объектов- аналогов в аренду актуальны в сентябре 2014 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

6. Местоположение. Одним из главных факторов ценообразования является местоположение. Местоположение объектов-аналогов схоже с местоположением объекта оценки. Так же все они находятся на удалении от станций метро. Применение корректировки не требуется.

7. Корректировка на площадь объектов. Объекты-аналоги имеют площади от 78 до 147 кв.м. Объект оценки имеет площадь 140,2 кв.м. Так как разница не значительная применение корректировки не требуется.

8. Корректировка на физическое состояние (отделку). Корректировка на отделку помещений применяется в целях нивелирования различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, имеющими более качественную, либо не имеющими последней. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии и требует проведения косметического ремонта. Объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии и не требуют ремонта. Отношение ставок аренды за помещения в удовлетворительном состоянии по отношению к объектам не требующим проведения ремонта составляет 0,83.⁷

9. Корректировка на выход на красную линию. Объект оценки так же как и объекты аналоги имеет выход на первую линию домов. Применение корректировки не требуется.

После применения необходимых корректировок объектам аналогам были присвоены весовые коэффициенты. Для каждого аналога коэффициент составил 0,20.

⁷ Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

9. Расчет ставки арендной платы за пользование помещением

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Назначение	Нежилое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Местонахождение	Москва, ул.Новослободская, д.46	Москва, Большая Переяславская улица .11	Москва, Селезневская , 11с2	Москва, улица Гиляровского, 44	Москва, 1-й Коптельский переулок 26	Москва, Новослободская улица 67/69
Общая площадь, кв.м	140,20	98,00	133,00	147,00	78,00	108,00
Цена предложения, руб.		2 340 000,00	2 856 000,00	4 560 000,00	2 400 000,00	2 880 000,00
Удельная цена, руб./кв.м		23 878,00	21 474,00	31 020,00	30 769,00	26 667,00
Торг		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Скорректированная цена, руб.		2 164 500,00	2 641 800,00	4 218 000,00	2 220 000,00	2 664 000,00
Удельная цена, руб./кв.м,		22 090,00	19 860,00	28 690,00	28 460,00	24 670,00
Коммунальные услуги		Включены	Не включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на коммунальные услуги		0,00	3268,31	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с НДС		22 090,00	23 128,31	28 690,00	28 460,00	24 670,00
Корректировка на доступность объекта		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с НДС		22 090,00	23 128,31	28 690,00	28 460,00	24 670,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с НДС		22 090,00	23 128,31	28 690,00	28 460,00	24 670,00
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с		22 090,00	23 128,31	28 690,00	28 460,00	24 670,00

НДС						
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с НДС		22 090,00	23 128,31	28 690,00	28 460,00	24 670,00
Корректировка на отделку		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с НДС		18 334,70	19 196,49	23 812,70	23 621,80	20 476,10
Корректировка на физическое состояние		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с НДС		18 334,70	19 196,49	23 812,70	23 621,80	20 476,10
Корректировка на выход на красную линию		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с НДС		18 334,70	19 196,49	23 812,70	23 621,80	20 476,10
		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с НДС	21 088,00					
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без НДС	17 871,19					

12 Определение рыночной стоимости объекта

12.1 Три основных подхода к оценке недвижимости:

Затратный подход

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа, и предварительно оцененной стоимости участка земли.

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию улучшений в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить,

а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

12.2 Анализ применимости оценочных подходов в рамках оценки объекта оценки

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем оцениваемого здания, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «помещение для ведения бизнеса», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Анализ рынка показал большое количество подобных помещений, предлагаемых к продаже или сдаче в аренду в месте оценки. Доступность и точность необходимых данных в полной мере позволяет применять доходный подход.

Таким образом, применяются сравнительный и доходный подход.

12.3 Расчет стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i -го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент i -го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

* спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);

* сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);

* замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

* внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет

определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типы объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;
5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементы сравнения

Элементы сравнения представляют собой характеристики элементов и сделок, являющиеся причиной колебания цен на недвижимость. Оценщик рассматривает и сравнивает все явные расхождения между аналогичными объектами недвижимости и оцениваемым объектом, которые могут оказать влияние на стоимость. Рыночные данные должны быть проверены и проанализированы для того, чтобы определить те переменные, к которым стоимость недвижимости особенно чувствительна. В ходе проведения такого анализа могут быть использованы статистические методы и коэффициенты изменчивости.

Поправки на расхождения делают в отношении цены для каждого сопоставляемого объекта, чтобы он был равен оцениваемому объекту на фактическую дату оценки.

Существует десять базовых элементов сравнения, которые следует учитывать в методе сравнения продаж:

11. Передаваемые имущественные права.
12. Условия финансирования.
13. Условия продажи.
14. Расходы, сделанные сразу же после покупки.
15. Рыночные условия.
16. Местоположение.
17. Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания).
18. Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договора аренды, административные расходы, состав арендаторов).
19. Вид использования (зонирование).
20. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Базовые элементы сравнения могут быть разбиты на подклассы, которые уточняют анализируемый фактор недвижимости.

Передаваемые имущественные права.

Предварительным шагом в процедуре оценки является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее производится соотношение рыночных данных с оцениваемым объектом. Таким образом, первой поправкой является поправка на различия в имущественных правах.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности доходные объекты, продают с учетом действующих договоров аренды. Уровень доходного потенциала объекта часто фиксирован или ограничен условиями действующих договоров аренды. При определении стоимости объекта недвижимости ставки должны отражать различия между объектами, которые сданы в аренду по рыночным ценам, и объектами, которые сданы в аренду по ставкам ниже или выше рыночного уровня. Рыночная стоимость объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды, которая будет вероятной впоследствии. В этом случае имущественное право на недвижимость, которая оценивается, является правом собственности арендодателя.

Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Покупатель сопоставляемого объекта может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке и уплатить цену выше рыночного уровня. Другие нерыночные финансовые схемы включают договор о продаже в рассрочку.

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Если в сделке выявлены нерыночные условия продажи, то она может рассматриваться как сопоставимая, но с оговоркой. Обстоятельства продажи должны быть тщательно изучены, прежде чем будет сделана поправка, при этом условия продажи необходимо адекватно раскрывать в оценке.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Осведомленный покупатель учитывает расходы, которые ему необходимо сделать сразу после покупки собственности, поскольку такие издержки влияют на цену, которую

покупатель готов заплатить. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж здания, затраты на восстановительные работы и т.д.

Рыночные условия

Сопоставимые сделки, заключенные в рыночных условиях, которые отличались от тех, что соответствовали оцениваемому объекту на фактическую дату оценки, требуют внесения поправки на какие-либо различия, влияющие на стоимость. Поправка на рыночные условия делается, если с момента заключения сопоставимых сделок стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась в результате инфляционных или дефляционных процессов. Изменение рыночных условий может также произойти в результате колебаний спроса и предложения.

Местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Наличие значительных расхождений может исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Большинство сопоставимых объектов в одном районе имеют схожие характеристики местоположения, но колебания могут существовать в пределах района.

Местоположение объекта оценки анализируется относительно местоположения других объектов.

Чтобы оценить рыночные предпочтения одного местоположения относительно других местоположений необходимо проанализировать продажи или предложения физически сходных объектов в разных местах.

Физические характеристики

Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка, привлекательность, благоустройства и удобства. Экологическое состояние участка может быть принято во внимание.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, варианты продления аренды, срок окончания договора аренды.

Вид использования (зонирование)

Следует учитывать любые различия в текущем использовании, или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциально сопоставимого объектов.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

Идентификация и определение поправок

Для идентификации и определения поправок можно использовать различные методы анализа.

На выбор методов анализа в рамках сравнительного подхода в значительной степени влияет количество и качество исходной информации, используемой для расчета стоимости.

В целом различают две большие группы методов анализа в рамках сравнительного подхода:

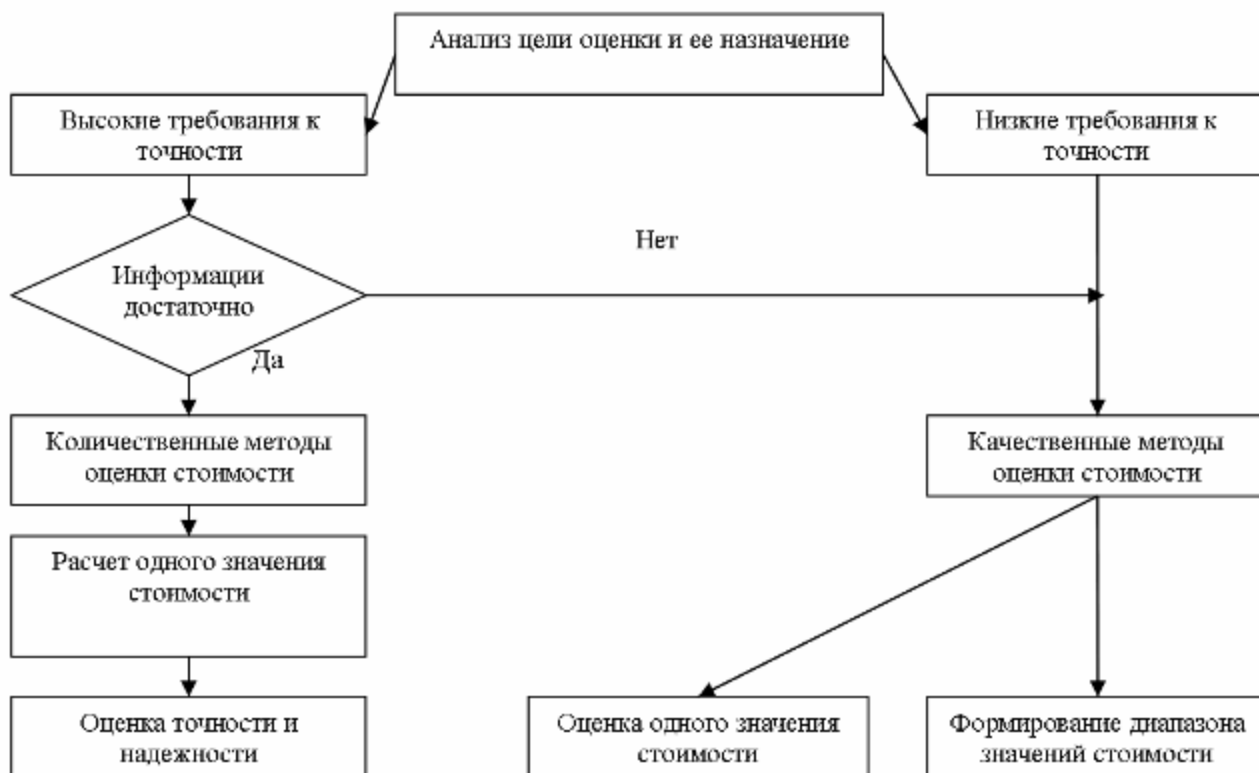
- Качественные методы анализа;
- Количественные методы анализа.

Выбор той или иной группы методов зависит от цели оценки, а также от количества и качества исходной информации, привлекаемой для оценки рыночной стоимости.

Основное отличие количественных методов от качественных заключается в использовании формализованных математических процедур и методов.

Качественные методы предполагают использование логического анализа чаще всего на интуитивном уровне.

Алгоритм выбора метода реализации сравнительного подхода и формирования конечного результата можно представить в виде блок-схемы:



В представленной блок-схеме важным является понятие «требования к точности оценки». Термин «высокие требования к точности оценки» означает, что помимо точечного значения необходимо указание на доверительный интервал, в котором находится найденное значение стоимости, и на ошибку такой оценки. Термин «низкие требования к точности» даже при необходимости выведения точечного значения не требует количественных оценок точности.

Важным, в данной блок-схеме, также выступает этап анализа достаточности информации. Он, по сути, предопределяет возможность использования количественных или качественных методов оценки стоимости. Наиболее чувствительны к количеству информации количественные методы. Существует достаточно жесткое правило соотношения количества ценообразующих факторов и количество объектов-аналогов. Не вдаваясь в подробности можно сказать, что количество аналогов должно быть не меньше количества ценообразующих факторов, по которым необходимо выполнить корректировки на различие с объектом оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для анализа используются методы первой группы:

- анализ пар данных (продажи и перепродажи одинаковых или одних и тех же объектов);
- анализ групп данных;
- статистический анализ (двумерный статистический анализ и метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ тенденций;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод прямого сравнения;
- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалиметрической модели;
- относительный сравнительный анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

Количественные методы анализа

Количественные методы анализа предусматривают использование математических расчетов, чтобы определить элементы сравнения, требующие внесения поправок.

Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции и позволяет определить различие между сопоставимым объектом, не имеющим различающегося элемента, и объектом у которого имеется отличие от оцениваемого объекта. Если рассматриваются несколько элементов сравнения, то возможно изучение дополнительных пар данных для выделения различающихся элементов.

Анализ групп данных предусматривает группирование данных по независимым переменным и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Эти группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель.

Анализ чувствительности – это метод, применяемый для определения влияния отдельных переменных на стоимость. Анализ пар данных и групп данных представляют собой варианты анализа чувствительности.

Статистические методы анализа включают математическую дедукцию, корреляционный и регрессионный анализы. Линейная и множественная регрессия могут служить эффективным инструментом анализа для определения рыночных ситуаций, если сформирована соответствующая база данных. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более крупной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющего оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых. Простое графическое изображение сгруппированных данных может проиллюстрировать то, как рынок реагирует на колебания элементов сравнения.

Анализ трендов применяют, когда имеются крупные массивы рыночных данных. Он особенно полезен, когда имеется ограниченный хорошо сопоставимый объем данных о продажах и крупная база данных по объектам с менее схожими характеристиками. Различные элементы, влияющие на цену продажи, проверяют, чтобы определить их рыночную чувствительность.

В **анализе затрат** в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как остаточная стоимость здания, затраты для ремонта и т.п.

Анализ вторичных данных состоит в определении поправок, которые используют данные, не имеющие прямого отношения к оцениваемому или сравниваемым объектам. Вторичные данные характеризуют общий рынок недвижимости. Как правило, их собирают посредством исследовательской фирмы или государственной организации.

Прямые сравнения могут производиться между сопоставимыми объектами, которые схожи по всем характеристикам кроме одной, например, жилой дом с гаражом, который не отвечает рыночным стандартам, или промышленный объект на участке с избыточной площадью.

Капитализация арендных различий может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом, отражают конкретный недостаток у сопоставимого объекта.

Качественные методы анализа

Качественные методы анализа применяют, поскольку они отражают несовершенный характер рынков недвижимости.

Метод построения квалиметрической модели заключается в определении интегрального коэффициента качества оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотнесение выявленных цен аналогов с конкретными показателями их качества позволяет определить стоимость оцениваемого объекта.

Относительный сравнительный анализ заключается в выявлении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемыми объектом собственности. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.

Анализ ранжирования данных представляет собой вариант относительного сравнительного анализа. В анализе ранжирования данных сопоставимые продажи ранжируют в возрастающем или убывающем порядке. Затем, анализируется каждая сделка, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в массиве данных.

Личные интервью могут выявить мнение осведомленных участников оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию следует рассматривать как вторичные данные.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затрудни-

тельного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Типы поправок

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Оценщик использует расчеты, чтобы определить поправки, однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика. Оценка включает творческий аспект принятия решения на основе интерпретирования количественных данных.

Последовательность применения поправок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц_i^{kop} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{kop} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k)$$

где $Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{kop}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Ниже представлено табличное выражение последовательности корректировок цены аналога.

Таблица 10. Последовательность корректировок цены аналога

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка цены
	Цена продажи аналога	$Ц_a$
Первая группа элементов сравнения		
1	Корректировка на переданные имущественные права	$a_1 \Delta x_1$
	Скорректированная цена	$Ц_{a1} = Ц_a * (1 + a_1 \Delta x_1)$
2	Корректировка на условия финансирования	$A_2 \Delta x_2$
	Скорректированная цена	$Ц_{a2} = Ц_{a1} * (1 + a_2 \Delta x_2)$
3	Корректировка на условия продажи	$A_3 \Delta x_3$
	Скорректированная цена	$Ц_{a3} = Ц_{a2} * (1 + a_3 \Delta x_3)$
4	Корректировка на расходы после покупки	$A_4 \Delta x_4$

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка цены
	Скорректированная цена	$\Pi_{a4} = \Pi_{a3} * (1 + a_4 \Delta x_4)$
5	Корректировка на рыночные условия	$A_5 \Delta x_5$
	Скорректированная цена	$\Pi_{a5} = \Pi_{a4} * (1 + a_5 \Delta x_5)$
Вторая группа элементов сравнения		
6	Местоположение	$A_6 \Delta x_6$
7	Физические характеристики	$A_7 \Delta x_7$
8	Экономические характеристики	$A_8 \Delta x_8$
9	Вид использования	$A_9 \Delta x_9$
10	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	$A_{10} \Delta x_{10}$
	Итого корректировка по элементам 6-10	$\sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j$
	Показатель стоимости объекта оценки на основе корректировки цены объекта-аналога	$V_o = \Pi_a^{kop} = \Pi_{a5} * \left(1 + \sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j \right)$

Корректировки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентном значении. Однако, после того, как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или к единой величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемым и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

6. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
7. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
8. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;
9. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по

первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;

10. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме свежие и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Оценщики принимают к дальнейшему использованию метод сравнения продаж в рамках релевантных полученным рыночным данным методов количественного и качественного анализа, как наиболее корректный текущему состоянию рынка в месте оценки.

12.3.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки прямым сравнением продаж.

В результате проведенных исследований рынка были выбраны 5 объектов-аналогов – нежилых помещений офисного назначения. Все выставленные на продажу объекты имеют оформленные документы и готовы к продаже, на правах собственности. Все аналоги подбирались исходя из характеристик объекта оценки (местоположение, состояние отделки, общая площадь и т.д.). В случае заметных несоответствий характеристик аналога характеристика объекта оценки применялись корректировки для приведения стоимости аналога к сопоставимому виду. Все аналоги расположены в городе Москве, представляют собой качественные помещения офисного назначения.

Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.

Таблица 11. Информация по объектам-аналогам

№ п/п	1	2	3	4	5
Местонахождение	Москва, Грохольский переулок, 32 стр.2	Москва, 1-я Брестская, д.36	Москва, 2 волконский пер д.12	Москва, ул. 3-я Тверская-Ямская, дом 44	Москва, 2-й Самотечный переулок, 4
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Площадь, кв.м	194,90	115,00	100,00	215,00	421,70
Цена продажи, руб.	45 000 000,00	27 370 000,00	23 000 000,00	54 250 000,00	83 000 000,00
Удельная стоимость, руб./кв.м	230 888	238 000	230 000	252 326	196 822
Описание	Срочно продается офисное помещение класса С, 194 кв.м. (два блока 119,9 кв.м. и 75 кв.м.). Здание полностью обеспечено всем необходимым, теплоэнергия, электроэнергия, горячая и холодная вода, канализация. Отдельный выход на Грохольский переулок, автостоянка 8 машин. Шаговая доступность до метро. Р-н Красносельский ЦАО.	Продаю помещение свободного назначения 115 кв.м, ул. 1-я Брестская, 36, м. Маяковская, 7 мин. пешком, 1 высокий этаж, 1-я линия домов, евроремонт, кабинетная планировка	м.Цветной бульвар, 5 пеш. 2-й Волконский пер.д.12. 1эт/5эт. кирпичного дома. Общая площадь 99кв.м. Высота потолка 3м. Ж/б перекрытия.	Замечательный офис с современной отделкой 215 кв.м., расположенный на 1-м этаже жилого дома 2002 г.п. на пересечении улиц Чайнова и 3-й Тверской-Ямской, 6 окон (в том числе панорамные), 2 санузла, оборудованная кухня, высота потолков 3,8 м, 5 комнат, возможна любая планировка	Произведено деление на 17 кабинетов. Ранее в данном здании располагалась аптека, офис, отлично подходит под мед.центр. Расположение Центральный округ г. Москвы, район Тверской, рядом Садовое кольцо и метро Цветной бульвар. В помещении произведен качественный дизайнерский ремонт, современная инженерия, система кондиционирования.
Источник информации	8-495-952-67-91 Урсус Проперти Менеджмент	8-916-169-1860 Алла	8-925-517-67-67 Наталья	8-903-961-61-43 Кошелев Павел	8-495-989-98-69 ИПК Стратегия
Сайт	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_379232190	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_115_m_na_1-y_brestskoy_151525509	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_2_volkonskiy_per_d.12_222224282	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_276519846	http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_421.70_m_404686699

При расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. Для этого вводится ряд корректировок, указанных ниже.

Описание корректировок сравнительного подхода

1. Корректировка торг. По данным представителей собственников представленных аналогов, торг по всем объектам возможен в среднем в размере 5-10%. Таким образом Оценщик применил в расчетах корректировку в размере 7,5%, как среднее значение диапазона.

2. Корректировка на передаваемые имущественные права. У объектов – аналогов, как и оцениваемого помещения в результате сделки передаваемым имущественным правом является право собственности – корректировка на передаваемые имущественные права не проводится.

3. Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

4. Корректировка на наличие коммуникаций. По данным аналитической компании «Центр Экономического Анализа и Экспертизы», тел. (495) 766-06-78, «оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

2. электроэнергия – 10-20%

3. газоснабжение – 10-25%

4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15% за каждую позицию⁸.

По данным компании «Терра Риэлти», тел. (495) 760-12-20, «существенное влияние на стоимость земли оказывает уровень развитости инфраструктуры. Например, значительно дороже ценятся участки, которые оснащены соответствующими коммуникациями. Наличие транспортных путей увеличивает стоимость земельного участка на 5-15%, газоснабжение и электроэнергия добавляют к стоимости по 15-20%, теплоснабжение, канализация, коммуникационные связи добавляют 5-15%».

Объект оценки имеет электроснабжение, водоснабжение, канализацию, теплоснабжение и коммуникационные связи. Объекты-аналоги имеют аналогичные коммуникации. Применение корректировки не требуется.

5. Корректировка на рыночные условия. Все оферты по сдаче объектов- аналогов в аренду актуальны в сентябре 2014 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

6. Местоположение. Местоположение объекта оценки схоже с местоположением объектов аналогов. Так все они имеют в шаговой доступности станции метро.

7. Корректировка на площадь объектов. Объекты-аналоги имеют площади от 100 до 421,7 кв.м. Объект оценки имеет площадь 140,2 кв.м. Так как разница не значительная применение корректировки не требуется.

8. Корректировка на физическое состояние (отделку). Корректировка на отделку помещений применяется в целях нивелирования различий между оцениваемым объектом и

⁸ <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

объектами-аналогами, имеющими более качественную, либо не имеющими последней. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии и требует проведения косметического ремонта. Объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии и не требуют ремонта. Отношение цены продажи помещений в удовлетворительном состоянии по отношению к объектам не требующим проведения ремонта составляет 0,81.⁹

9. Корректировка на выход на красную линию. Объект оценки расположен на первой линии домов. Объекты-аналоги так же расположены на первой линии. Применение корректировки не требуется.

Все расчеты проводятся в российских рублях с учетом НДС. Весовой коэффициент для каждого аналога в данном случае рассчитывался исходя из количества примененных корректировок. Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже:

⁹ Справочник оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

Таблица 12 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Назначение	Нежилое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Местонахождение	Москва, ул.Новослободская, д.46	Москва, Грохольский переулок, 32 стр.2	Москва, 1-я Брестская, д.36	Москва, 2 Волконский пер д.12	Москва, ул. 3-я Тверская-Ямская, дом 44	Москва, 2-й Самотечный переулок, 4
Общая площадь, кв.м	140,20	194,90	115,00	100,00	215,00	421,70
Цена предложения, руб.		45 000 000,00	27 370 000,00	23 000 000,00	54 250 000,00	83 000 000,00
Удельная цена, руб./кв.м		230 888,00	238 000,00	230 000,00	252 326,00	196 822,00
Торг		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Скорректированная цена, руб.		41 625 000,00	25 317 250,00	21 275 000,00	50 181 250,00	76 775 000,00
Удельная цена, руб./кв.м,		213 570,00	220 150,00	212 750,00	233 400,00	182 060,00
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС		213 570,00	220 150,00	212 750,00	233 400,00	182 060,00
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС		213 570,00	220 150,00	212 750,00	233 400,00	182 060,00
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС		213 570,00	220 150,00	212 750,00	233 400,00	182 060,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС		213 570,00	220 150,00	212 750,00	233 400,00	182 060,00

Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС		213 570,00	220 150,00	212 750,00	233 400,00	182 060,00
Корректировка на местоположение и транспортную доступность		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС		213 570,00	220 150,00	212 750,00	233 400,00	182 060,00
Корректировка на отделку		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС		172 991,70	178 321,50	172 327,50	189 054,00	147 468,60
Корректировка на физическое состояние		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС		172 991,70	178 321,50	172 327,50	189 054,00	147 468,60
Корректировка на выход на красную линию		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС		172 991,70	178 321,50	172 327,50	189 054,00	147 468,60
		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Скорректированная цена, руб./кв.м, с НДС	172 000,00					
Общая площадь, кв.м	140,20					
Итоговая рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	24 114 400,00					

Источник: расчеты оценщика

12.4 Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

1. Оценка *потенциального валового дохода* для объектов на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется *действительный валовой доход*.
3. Расчет *издержек по эксплуатации* оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина *чистого операционного дохода*.
4. Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: *метод прямой капитализации* и *метод капитализации нормой отдачи*.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов в течение достаточно продолжительного промежутка времени.

Метод капитализации нормой отдачи — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню риска инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый *называют методом дисконтирования денежных потоков*, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй — *метод капитализации по расчетным моделям* (аналогичен прямой капитализации). Если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Для расчета стоимости методом прямой капитализации необходимо существование прямой связи между доходами и стоимостями на рынке, причем, наиболее точные результаты получаются при вычислении стоимости относительно простых, типичных и распространенных на рынке объектов, например квартир, других встроенных помещений, небольших торговых точек и т.д. В этом случае, достаточно объемный рынок продажи и аренды, со сложившимися на нем тенденциями, в условиях развитой конкуренции позволяет

получить необходимые данные, позволяющие найти стоимость, наиболее приближенную к реальности.

В настоящем отчете использовался метод прямой капитализации. Аргументом выбора именно данной схемы расчета выступает тот факт, что в отношении оцениваемых объектов может быть выполнено основное требование для использования метода капитализации – стабильные потоки доходов и расходов, так как оцениваемые объекты не требуют дополнительных вложений (в частности на ремонт), и резкого изменения потока доходов не предвидится (анализ рынка показывает умеренный рост ставок аренды).

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. Определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
3. Определение операционных расходов и вычитание их из действительного валового дохода (ДВД);
4. Расчет ставки капитализации;
5. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Математическое выражение определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода следующей формулой:

$$V = \frac{ЧОД}{K} - И$$

где ЧОД - годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход, руб.;

К – ставка капитализации;

И –издержки, рублей.

12.4.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — Potential Gross Income (PGI) — определяется от сдачи объекта недвижимости в аренду на вторичном рынке. PGI представляет собой доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. PGI зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$PGI = S \times C_a$$

Где

S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

C_a – ставка арендной платы за помещения.

Ставка арендной платы определена в разделе «Описание процесса оценки ставок арендной платы» данного отчета. Она составляет 17 871 руб./кв.м./год без НДС с учетом коммунальных платежей.

12.4.2 Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – Effective Gross Income (EGI) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI = PGI * (1 - V - L + V * L)$$

где, EGI - Действительный валовой доход
 PGI - Потенциальный валовой доход
 V - Величина потерь от вакансий
 L - Потери от неплатежей арендной платы

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Величина потерь от вакансий — Vacancy Allowance (V) — рассчитывается по формуле:

$$V = (K_n * N_f) / N_o,$$

где:

K_n — коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

N_f — число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

N_o — общее число арендных периодов.

На основании обзора прессы и интервью с риэлторами агентств недвижимости, оценщики могут констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых платежей, в связи с чем в настоящем отчете потери от неплатежей арендной платы – Collection Loss (L) – за арендуемые помещения были приняты Оценщиком на уровне 0%.

По данным Информационно-аналитического бюллетеня «RWAY» №233 за август 2014 года в среднем диапазон вакантных площадей офисного сегмента составляет 10%.

12.4.3 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход — Net Operation Income (NOI) — ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода затраты на ремонт и операционных расходов за год, определяется по формуле

$$NOI = EGI - FE - VE - AR$$

где FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

AR — расходы на ремонт, замещение (Allowance for Replacements).

12.4.4 Операционные расходы

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы на замещение.

Условно-постоянные расходы

К постоянным (Fixed Expense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объектов. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор.

Условно-переменные расходы

К условно-переменным расходам (Variable Expense — VE) относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- ✓ коммунальные;
- ✓ на содержание территории;
- ✓ на текущие ремонтные работы;
- ✓ заработная плата обслуживающего персонала;
- ✓ налоги на заработную плату;
- ✓ расходы по обеспечению безопасности;
- ✓ расходы на управление и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

По данным информационно-аналитического бюллетеня «RWAY» №233 за август 2014 года величина операционных расходов составляет 70-150 долл./кв.м/год без НДС. В расчетах величина операционных расходов применялось как среднее значение (110 долл.). При пересчете в рубли курс доллара определен как на дату оценки в размере 36,93 рублей. Итоговая величина операционных расходов определена в размере 4 062,30 рублей на 1 кв. м. в год без НДС

12.4.5 Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации используют, чтобы преобразовать в стоимость объекта чистый доход, который он приносит. При расчете значения коэффициента учитывают как непосредственно чистую прибыль, которую обеспечивает находящийся в эксплуатации объект, так и возмещение капиталов, израсходованных на покупку оцениваемого объекта. Коэффициент капитализации, определяемый на основе двух таких составляющих, принято называть ставкой капитализации чистого дохода или общим коэффициентом капитализации.

Величина чистого дохода, используемая в расчетах коэффициента капитализации, определяется за конкретный период, чаще всего — за год. Полная ставка капитализации (или общий коэффициент капитализации) показывает взаимосвязь между величиной чистого дохода, получаемого за год в результате эксплуатации объекта, и рыночной стоимостью этого объекта. Или же, если рассматривать понятие капитализации более широко, коэффициент отражает соотношение доходов предприятия и его стоимость на рынке.

По сути, коэффициент капитализации — показатель, обратный сроку окупаемости инвестиций в объект. Коэффициент представляет собой процент чистого среднего годового дохода, который приносят вложения в объект, в соотношении со стоимостью объекта или объему инвестиций в объект.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной выжимки.
2. Метод кумулятивного построения (суммирован).

3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).

4. Метод инвестиционной группы.

5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Учитывая наличие развитого рынка недвижимости Московского региона, информация о ставках капитализации была получена в результате анализа рынка недвижимости. Для офисной недвижимости она составляет в среднем 10%¹⁰.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки по доходному подходу представлен в таблице:

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.

№	Показатель	Значение
1	Арендная плата за оцениваемые помещения, руб. без НДС за 1 кв.м. в год	17 871,00
2	Площадь, предназначенная для сдачи в аренду, кв.м.	140,20
3	Потенциальный валовой доход (PGI), руб. без НДС (стр.1*стр.2)	2 505 514,20
4	Коэффициент вакансий помещений (% от PGI)	10,00%
5	Коэффициент неплатежей (% от PGI)	-
6	Действительный валовой доход (EGI), руб. без НДС (стр.3*(1-стр.4-стр.5))	2 254 962,78
7	Операционные расходы, руб. на 1 кв.м	4 062,30
8	Операционные расходы, руб. без НДС	569 534,46
9	Чистый операционный доход, руб. без НДС (стр.6-стр.8)	1 685 428,32
10	Ставка капитализации	10,00%
11	Рыночная стоимость, руб. без НДС (стр.9/стр.10)	16 854 283,20
12	Рыночная стоимость, руб. с НДС (стр.11*1,18)	19 888 054,18

¹⁰ Информационно-аналитический бюллетень «RWAY», №233, август 2014

13 Согласование результатов оценки рыночной стоимости

В соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

- а) федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256;
- б) федеральный стандарт оценки № 1 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255;
- в) федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254,

Итоговая величина стоимости объекта оценки - это величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При проведении оценки стоимости права временного владения и пользования объектом оценки использовался сравнительный подход, таким образом за итоговую рыночную стоимость объекта оценки принималась стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода.

При определении рыночной стоимости объекта оценки использовались сравнительный и доходный подходы.

В таблице ниже приведены согласованные результаты рыночной стоимости для оцениваемых объектов.

Таблица 14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб.
Нежилые помещения общей площадью 140,2 кв.м.	Не применялся	24 114 400,00	19 888 054,18	рассчитывается

Вес каждого подхода был рассчитан согласно таблице сравнительного анализа достоверности подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 15. Расчет весовых коэффициентов для каждого из подходов

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0	85	15	5	0,20	21	0	18,2	3,2
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	80	20	5	0,20	21	0	17,2	4,3
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	75	25	5	0,20	21	0	16,1	5,4
Допущения, принятые в расчетах	0	60	20	3	0,33	36	0	28,5	7,1
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				18	0,93	100	0	80	20

Таблица 16. Согласование итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Результат сравнительного подхода, руб. с НДС	Результат доходного подхода, руб. с НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость (округленно), руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м.	24 114 400,00	19 888 054,18	23 269 130,84	23 269 000,00	19 719 491,53

14 Удостоверение стоимости

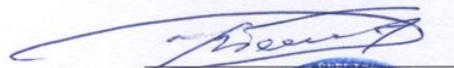
Оценщики удостоверяют, что:

- Изложенные факты, содержащиеся в настоящем отчете, являются достоверными;
- Выводы и заключения ограничиваются только сформулированными в отчете допущениями и ограничениями и являются личными, беспристрастными выводами и заключениями оценщиков;
- У оценщиков нет никакого права ни в настоящем, ни в будущем времени на имущество, которое является объектом оценки этого отчета, и у них нет никакого личного интереса или пристрастия в отношении пользователей настоящего отчета;
- Гонорар оценщиков не зависит от стоимости, которая представлена в рамках отчета;
- Расчеты, суждения и выводы, представленные в отчете, выполнены и подготовлены в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3) и стандартами и правилами оценочной деятельности НПО «СМАОс»;
- Оценщики провели личный осмотр имущества, которое является объектом оценки в рамках данного отчета;
- Никто не оказывал существенного содействия лицам, подписывающим данный отчет;
- Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценочной деятельности.

Настоящим удостоверяем, что в результате проведенной оценки были получены следующие значения стоимости объектов оценки:

Объект оценки		
Объекты оценки	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	
Итоговая величина рыночной стоимости права собственности на объекты оценки:		
Согласованная общая рыночная стоимость на 01.10.2014 г., с НДС	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	23 269 000,00
Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами оценки (округленно):		
Согласованная общая рыночная стоимость на 01.10.2014 г., с НДС с учетом коммунальных расходов, руб. в месяц	Нежилое помещение общей площадью 140,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, д. 46	246 380,00

Оценщики, выполнившие работу:




Печенкин Дмитрий Владимирович

Гольшев Артем Андреевич

Грачева Евгения Владимировна

15 Список используемой литературы

1. Федеральный Закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки №1 (ФСО №1), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 256.
3. Федеральные стандарты оценки №2 (ФСО №2), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 255.
4. Федеральные стандарты оценки №3 (ФСО №3), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 254.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией НПО «СМАОс».
6. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. - 327 с., 999.
7. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
8. Брейли Р., Майерс С., Принципы корпоративных финансов.
9. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: 1996. - 672 с. Тир. 15000.
10. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
11. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.
12. Елисеев В.М. Классификация видов стоимости. // Вопросы оценки №1, 1998, стр. 56-60.
13. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
14. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, КО-ИНВЕСТ, Москва.
15. Ким Е. П., Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости, 1997 г.
16. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости. - М., изд. АКХ МЖКХ, 1993 г.
17. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. - М.: Финансы и статистика, 1996. - 80 с.
18. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: Финстатинформ, 1997.
19. Комаровский П.Е. Сметное нормирование и ценообразование строительных работ. - М., Финансы и статистика, 1989 г.
20. Концепция развития системы оценки имущества и нематериальных активов в Российской Федерации // Бюллетень «Российский оценщик» №4-5, 1998.
21. Кочович Е. Финансовая математика. – М.: Финансы и статистика, 1994.
22. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М.: Ассоциация строительных ВУЗов, 1999 г.
23. Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.

24. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. – М.: Патент, 1996
25. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. - М.: НИИ агропром, 1999. - 111 с., 200.
26. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
27. Научно-практический журнал «Московский оценщик».
28. Недвижимость в Москве и Московской области: Сборник нормативных актов. - М., 1993. - 288 с.
29. Организация оценки и налогообложение недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2-х томах. – М.: Издательство РОО, 1997.
30. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
31. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В. Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
32. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты». Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
33. Оценка рыночной стоимости недвижимости под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера, Академия народного хозяйства при правительстве Российской Федерации. «Дело», Москва, 1998 г.
34. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
35. Рекомендации по технико-экономической оценке проектов жилых и общественных зданий и сооружений. - М.: ЦНИ и ЭП жилища, 1988 г.
36. Сервер Центрального Банка Российской Федерации, <http://www.cbr.ru>
37. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.; Технобалт, 1995г.
38. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
39. Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99. - 261 с., 5000.
40. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.
41. Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994 - 231 с.
42. Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.
43. Экономика и управление недвижимостью: Учебник/ под ред. Градового П.Г. - М., 1999 - 567 с., 10000.

16 Приложения

1. Копии документов, предоставленных заказчиком
2. Информация по объектам-аналогам
3. Копии документов на осуществление оценочной деятельности.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 25 янв 2008 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от 18.12.2007 б/н заключенный между Яковлевой Анастасией Борисовной, Голицхиной Светланой Дмитриевной, Арсеньевой Натальей Ивановной и Обществом с ограниченной ответственностью «ДЕММИЛ»

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ДЕММИЛ"
ИНН/КПП: 7730144008/773301001
Место нахождения: 125367, г.МОСКВА,
ш. ВОЛОКОЛАМСКОЕ, д.45
Зарегистрировано: 17.09.2001г., МИНИСТЕРСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ,
ОГРН: 1027700225145

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. НОВОСЛОБОДСКАЯ, д.46
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 140,2 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-08/093/2007-165

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

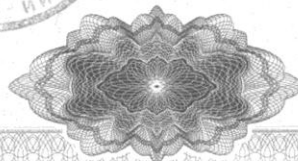
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" января 2008 года
сделана запись регистрации № 77-77-11/115/2007-100

Регистратор



ПАНТЕЛЕЕВА Н.А.

77АЖ 336754



Перечень помещений:

этаж 1 пом. Па ком. 1, 1а, 2-10

Регистратор



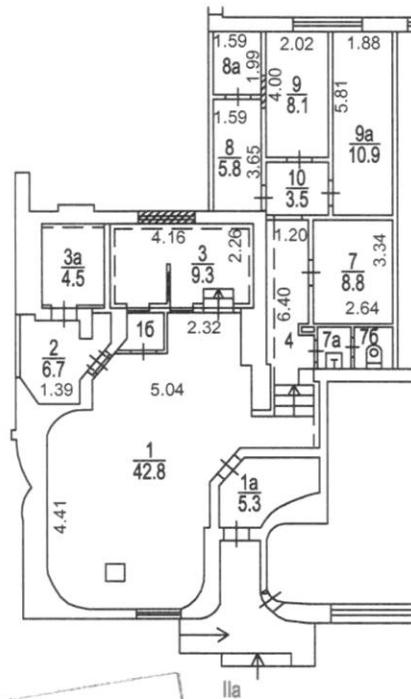
ПАНТЕЛЕЕВА Н.А.

СКВА

МОСКВА

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Новослободская ул.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) - дом 46
нужно подчеркнуть
 корпус - строение (сооружение) -
нужно подчеркнуть
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) IIa
 квартал № 721/13 ЦентрАО г.Москвы

1 ЭТАЖ

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Руководитель группы
 инвентаризации строений
 и сооружений
 Запорожан И. Н.

Зак.14 10 302766

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 12 " 09 2011 г.
 П/план снял Дмитриевская ТА
 Проверил Запорожан ИН
 " 31 " 10 2011 г.

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Новослободская ул., 46

стр. 1

Помещение N IIa Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 12.09.2011

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 29.12.2010

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал операционны	42,8	42,8					280
	1a	тамбур	5,3			5,3			
	1б	кабина	1,5	1,5					
	2	пом. мат. ценност	6,7	6,7					
	3	касса	9,3	9,3					
	3a	пом. мат. ценност	4,5	4,5					
	4	коридор	9,1			9,1			
	7	комната перегов	8,8	8,8					
	7a	умывальная	1,4			1,4			
	7б	уборная	1,5			1,5			
	8	комн. приема пиц	5,8			5,8			
	8a	серверная	3,2	3,2					
	9	кабинет	8,1	8,1					
	9a	кабинет	10,9	10,9					
	10	коридор	3,5			3,5			
Итого по помещению			122,4	95,8	26,6				
---Нежилые помещения всего			122,4	95,8	26,6				
в т.ч. Учрежденческие			122,4	95,8	26,6				

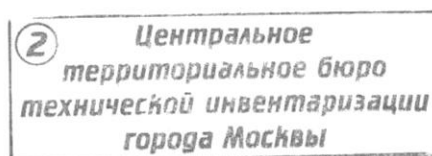
Экспликация на 1 странице

31.10.2011 г.

Исполнитель

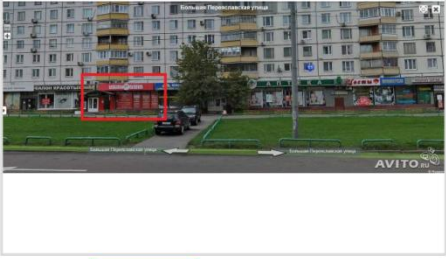
Дмитриевская Т.А.

14 10 302766

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И. Н.

02 10 11 0074213

Помещение свободного назначения, 98 м²
 Размещено 25 авг. в 21:20



Арендная плата: 195 000 руб. в месяц

Агентство: **альфа**
 на AVITO.ru с 25 августа 2014
 8 499 903-09-08

Город: Москва
 Адрес: Комсомольская, Большая Переяславская улица, 11

Сдам помещение свободного назначения 98 м²
 Прямая аренда от собственника III Зально-кабинетная планировка, потолки 4,5м, интернет, телефон, с/у, душ. Представительская входная группа. Высокий пешеходный трафик, состояние хорошее, за выездом арендаторов. Предлагаемое назначение: офис, шоу-рум, услуги, медцентр, стоматология, телефон Сдаём ноябрь-апрель два 37.Звоните.

Просмотров: всего 68, сегодня 1

Сдайте недвижимость быстрее!

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

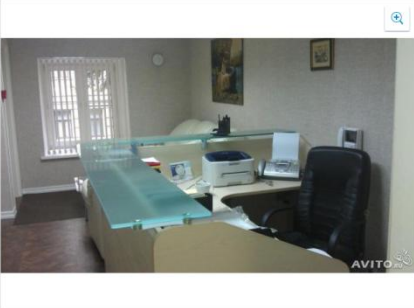
Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Номер объявления: 393998130

http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_98_m_393998130

Помещение 115 м² на 1-й Брестской
 Размещено 14 авг. в 16:23



Цена: 27 970 000 руб.

Агентство: **Алла**
 на AVITO.ru с декабря 2011
 8 916 168-18-60

Город: Москва
 Адрес: Маяковская, 1-я Брестская, д.36

Продам помещение свободного назначения 115 м²
 Продаю помещение свободного назначения 115 кв.м, ул. 1-я Брестская, 36, м. Маяковская, 7 мин. пешком, 1-й высокий этаж, 1-я линия домов, евроремонт, кабинетная планировка. Стоимость 805000 долл. США, тел. 8-916-168-1860 Алла

Просмотров: всего 391, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Номер объявления: 151525509

http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_115_m_na_1-y_brestskoy_151525509

Продам офис, 2 волконский пер д.12
 Размещено 27 авг. в 04:17

Цена **23 000 000 руб.**

Агентство: **наталья** на AVITO.ru с апреля 2012
 8 925 517-67-67

Город: Москва
 Адрес: Цветной бульвар, 2 волконский пер д.12

Продам офисное помещение: 100 м²
 Продажа под офис 4-х к.кв.
 м Цветной бульвар, 5 пеш.
 2-й Волконский пер д.12.
 1эт/5эт. кирпичного дома.
 Общая площадь: 99кв.м.

http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_2_volkonskiy_per_d_12_22224282

Офисное помещение, 215 м²
 Размещено 27 авг. в 17:18

Цена **54 250 000 руб.**

Агентство: **Контакт Недвижимость** на AVITO.ru с февраля 2014
 Контактное лицо: Кошелев Павел
 8 903 961-61-43

Город: Москва
 Адрес: Маяковская, ул. 3-й Тверской-Ямской, дом 44


Продам офисное помещение 215 м² в здании класса А
 замечательный офис с современной отделкой 215 кв.м., расположенный на 1-м этаже жилого дома 2002 г.п. на пересечении улиц Чапанова и 3-й Тверской-Ямской. 6 окон (в том числе панорамные), 2 санузла, оборудованная кухня, высота потолков 3,6 м. 5 комнат, возможна любая планировка.

http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_276519846

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_421.70_m_404686699

Продам торговое помещение, 421.70 м²

Размещено 10 сек. в 01:13



Цена: **83 000 000 руб.**

Агентство: ИПК Стратегия на AVITO.ru с февраля 2014
 8 495 989-98-69

Город: Москва
 Адрес: Достовская, 2-й Самотечный переулок, 4

Продам торговое помещение 422 м²
 Больше фотографий и информации вы можете найти на официальном сайте ИПК Стратегия. 2-й Самотечный пер. д.4. Одноэтажное здание свободного назначения общей площадью 421,7 кв.м. Произведено деление на 17 кабинетов. Ранее в данном здании располагалась аптека, офис, отлично подходит под мед центр. Расположение Центральный округ г. Москвы, район Тверской, рядом

У агентства 968 объявлений

ИПК Стратегия
 ИГК "Стратегия" с 1998 года осуществляет всю совокупность агентских и консалтинговых услуг в области недвижимости.

Продайте недвижимость быстрее!
 Премии-размещено
 Сделать VIP-объявление
 Выделить объявление
 Поднять объявление в поиске

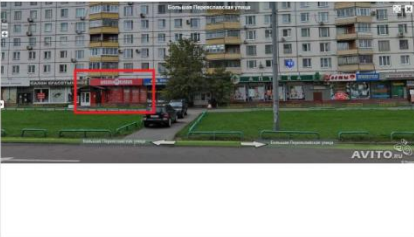
Хотите большего?
 Применять пакет услуг

http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_421.70_m_404686699

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_98_m_393998130

Помещение свободного назначения, 98 м²

Размещено 25 авг. в 21:20



Арендная плата: **195 000 руб. в месяц**

Агентство: альфа на AVITO.ru с 25 августа 2014
 8 499 903-09-08

Город: Москва
 Адрес: Комсомольская, Большая Переяславская улица, 11

Сдам помещение свободного назначения 98 м²
 Прямая аренда от собственника III Зально-кабинетная планировка, потолки 4,5м, интернет, телефон с/у, душ. Презентабельная входная группа. Высокий пешеходный трафик, состояние хорошее, за выездом арендаторов. Предлагаемое назначение: офис, шоу-рум, услуги, медцентр, стоматология, телефон 9двай ноль4два два 37. Звоните.

Сдайте недвижимость быстрее!
 Премии-размещено
 Сделать VIP-объявление
 Выделить объявление
 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 Применять пакет услуг

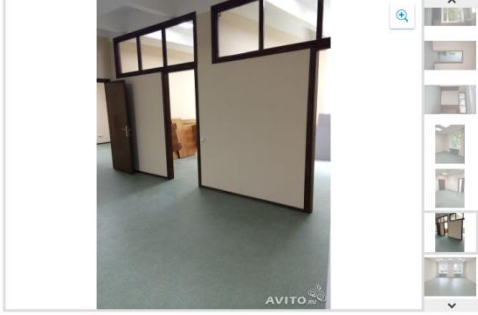
Номер объявления: 393998130

http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_98_m_393998130

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda...seleznevskaya_11s2_404991565

Аренда - Селезневская, 11с2

Размещено 10 сен. в 12:18



Просмотров: всего 34, сегодня 2

Сдайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- Применять пакет услуг

Арендная плата: **238 000 руб. в месяц**

Агентство: **Брокерская компания** на AVITO.ru с 03 сентября 2014
 8 985 122-73-22

Город: Москва
 Адрес: **Менделеевская, Селезневская, 11с2**

Сдам помещение свободного назначения 133 м²
 S - 133м2

Без комиссии. Шаговая доступность от метро: 4 кабинета, приемная, зал, 2 изолированными кабинетами и кабинетом директора. Потолок - 3.8. С/у. Душевая кабина. Хороший ремонт. МГТС, интернет. Подойдет под офис, рекламное агентство, офис продаж и т.д.

Номер объявления: 404991565

http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_-_seleznevskaya_11s2_404991565

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_147_m_394778166

Сдаётся помещение свободного назначения, 147 м²

Размещено 26 авг. в 22:42

Просмотров: всего 36, сегодня 1

Сдайте недвижимость быстрее!

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


Хотите большего?

- Применять пакет услуг

Арендная плата: **390 000 руб. в месяц**

Агентство: **ЗАОКАмертон Недвижимости**
 Контактное лицо: Светлана
 8 985 220-48-35

Город: Москва
 Адрес: **Проспект Мира, Москва, улица Гиларовского, 44**



Сдам помещение свободного назначения 147 м²

Нежилое помещение. Первая линия домов, 10 минут пешком от метро Проспект мира. Помещение состоит из 1го этажа-106,8 м кв., антресоли-20,2 м кв., подвального помещения-26,9 м кв. Собственность физ.лица. В помещении выполнен евро ремонт, узаконенная планировка. Сан.узел, кабинетная планировка. По нормативам проходит под медицинское учреждение. Высота потолков-4м (31 021 руб. за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%)


Номер объявления: 394778166

http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_147_m_394778166

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_v_arendu_78_m_m_suharevskaya_338122374

ПСН в аренду 78 м² м. Сухаревская

Размещено 15 авг. в 12:33



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

Агентство: Павел
8 495 767-69-09

Город: Москва
Адрес: Сухаревская, 1-й Котельский пер. д. 26

Сдам помещение свободного назначения 78 м²
ПСН в аренду от собственника. 78 кв. м., 1-я линия домов, отдельный вход, кабинетная планировка (перегородки не несущие, есть возможность сделать зал). Помещение расположено в 5-ти минутах ходьбы от метро Сухаревская или Проспект мира. Возможна продажа помещения 600 000

Номер объявления: 338122374

Просмотров: всего 89, сегодня 3

Сдайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

Применить пакет услуг

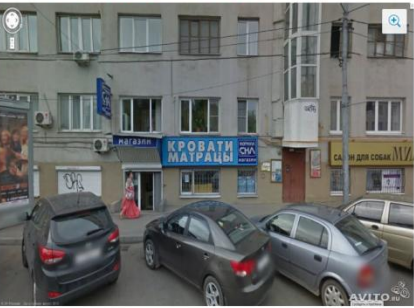
http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_v_arendu_78_m_m_suharevskaya_338122374

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_108_m_337037417

Все объявления в Москве > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 108 м²

Размещено 14 авг. в 14:22



Арендная плата: **240 000 руб. в месяц**

Агентство: PROFIT
на AVITO.ru с мая 2014

Контактное лицо: Виталий
8 985 264-56-56

Город: Москва
Адрес: Менделеевская, Новослободская улица 67/69

Сдам помещение свободного назначения 108 м²
Без комиссии! Помещение находится на первой линии домов. Отдельный вход и запасной выход со двора. Возможность размещения рекламы. Зальная планировка. Высота потолка 3м. Все коммуникации. Электрическая мощность 7 кВт

Просмотров: всего 114, сегодня 1

Сдайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

Применить пакет услуг

http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_108_m_337037417

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 октября 2007 года
дата включения в реестр

865
№ согласно реестра

**Печенкин
Дмитрий Владимирович**

паспорт: 7104 227854, выдан УВД Калининского округа
г. Тюмени 31.08.2004 г., код подразделения 733-003,
зарегистрирован: г. Тюмень, ул. Степана, д. 1А, кв. 53

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**



Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

02 августа 2007 года
дата включения в реестр

559
№ согласно реестра

**Гольшев Артем
Андреевич**

паспорт 4508 007044, выдан ОВД района Черемушки
г. Москвы 11.07.2005 г., код подразделения 772-076,
зарегистрирован: г. Москва, ул. Цюрупы, д. 8, кв. 367

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Грачёва Евгения Владимировна

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство № 0778
Дата выдачи 15 мая 2012

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-043774/14**

«17» июня 2014 г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Печенкин Дмитрий Владимирович
Паспортные данные: 7104, 227854, выдан УВД Калининского округа г. Тюмени
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «01» июля 2014 года по «30» июня 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в период страхования.
- СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.
- ИСКЛЮЧЕНИЯ:** В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **Рублей 3.000.000,- (Три миллиона)**. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **Рублей 3.000.000,- (Три миллиона)**.
- ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** Рублей **6.700,- (Шесть тысяч семьсот)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.07.2014г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Печенкин Дмитрий Владимирович

Страхователь:

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В. действующая на основании Доверенности № 2880426-3/14 от 19.02.2014 г.)





**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-043787/14**

«17» июня 2014 г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Гольшев Артём Андреевич
Паспортные данные: 4508, 007044, выдан ОВД района Черемушки, г. Москвы
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «01» июля 2014 года по «30» июня 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
- СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.
- ИСКЛЮЧЕНИЯ:** В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **Рублей 3.000.000,- (Три миллиона)**.
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **рублей 3.000.000,- (Три миллиона)**.
- ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** Рублей **6.700,- (Шесть тысяч семьсот)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.07.2014г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Гольшев Артём Андреевич

Страхователь:

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела - Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 2880426-3/14 от 19.02.2014 г.)





**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-032228/14**

«05» мая 2014 г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Грачева Евгения Владимировна
Паспортные данные: 17 07 814832, ТП в г. Радужный МО УФМС России по Владимирской обл. в г. Владимире.
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «15» мая 2014 года по «14» мая 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
- СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.
- ИСКЛЮЧЕНИЯ:** В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч)**. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч)**.
- ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена.
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** **Рублей 1.100,- (Одна тысяча сто)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **30.05.2014г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Грачева Евгения Владимировна

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж Прохорова Г.В., действующая на основании Доверенности № 2880426-3/14 от 19.02.2014 г.)





Открытое страховое акционерное общество

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»**

Настоящим ОСАО «Ингосстрах» подтверждает, что Полис (Договор) страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 был заключен на следующих условиях:

<p align="center"><u>СТРАХОВЩИК</u> ОСАО «Ингосстрах» Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2 ИНН 7705042179 Филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Томск Россия, 634003, г. Томск, ул. Пушкина, 28 Тел.: (3822) 65-98-86, факс: (3822) 65-99-40</p>	<p align="center"><u>СТРАХОВАТЕЛЬ</u> ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Россия, 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, ИНН 7018043400 Тел.: 52-25-57, факс: 522-561</p>
<p align="center"><u>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ</u> с «15» мая 2011г. по «14» мая 2014г. (1 096 дней)</p>	
<p align="center"><u>ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ</u></p> <p>Риск ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Страхователем</p>	
<p align="center"><u>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА</u></p> <p>Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису одному страховому случаю устанавливается в размере 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей.</p>	
<p align="center"><u>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</u></p> <p>Объектом страхования в соответствии с Правилами страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистом Страхователем. 2. согласованными со Страховщиком расходами Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением Специалистом Страхователя оценочной деятельности. 	

Данный полис не является договором страхования и действителен только при предъявлении оригинала Договора страхования № 433-074-015421/11 от 28.03.2011г.

**СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»**

Сотников С.Л.

Директор филиала

ОСАО «Ингосстрах» в г. Томск

Доверенность № 51442-10 от 27.12.2010г.



Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 46 77. Факс: (495) 959 45 18; 959 44 05; 234 36 00
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru

Открытое страховое акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ПОЛИС
к Договору страхования ответственности оценщика
от « 28 » марта 2011 г. № 433-074-015421/11

Настоящий полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по договору страхования № 433-074-015421/11 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, Телефон: 52-25-57, факс: 522-561
СТРАХОВЩИК:	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по настоящему Полису являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с: - его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистом Страхователем; - согласованными со Страховщиком расходами Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением Специалистом Страхователя оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По настоящему Полису страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Специалистом Страхователя при осуществлении оценочной деятельности. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «15» мая 2011 года по «05» января 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Настоящий Полис покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении ущерба, заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА (СТРАХОВАЯ СУММА):	Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере рублей 200 000 000,00 (Двести миллионов) . Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере рублей 200 000 000,00 (Двести миллионов) .

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Сотников С.Л. на основании доверенности № 514442/10 от 18.01.2011г.).



Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 46 77. Факс: (495) 959 45 18; 959 44 05; 234 36 00
 Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru



Открытое страховое акционерное общество

**Дополнительное соглашение № 1
к полису (договору) страхования ответственности оценщика
№ 433-074-015421/11 от 28 марта 2011 года.**

г.Томск

13.04.2011 г.

Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах» в лице директора филиала ОСАО «Ингосстрах» в г. Томск Сотникова Сергея Леонидовича, действующего на основании Доверенности № 514442/10 от 27.12.2010 г., именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Институт оценки собственности и финансовой деятельности" в лице директора Волович Николая Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о том, что полис (договор) страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 28 марта 2011 года (далее - Полис) действует с учетом следующих оговорок:

1. Раздел "Лимит ответственности Страховщика" читать в следующей редакции:
"Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере **200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей**.
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере **200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей**".
2. По настоящему дополнительному соглашению дополнительно подлежит уплате Страхователем 90 000,00 (Девяносто тысяч и 00/100) рублей. Оплата дополнительной страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом на оплату в срок по 15.05.2011 г.
3. При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон
4. Остальные условия Полиса остаются без изменений.
5. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания и является неотъемлемой частью полиса (договора) страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 28 марта 2011 года.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки собственности
и финансовой деятельности»



От Страхователя
Волович Н.В.
Директор
М.П.

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

Сот.

От Страховщика
Сотников С.Л.
Директор филиала
ОСАО «Ингосстрах» в г. Томск
Доверенность № 514442/10 от 27.12.2010 г.



Открытое страховое акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**Дополнительное соглашение № 2
к полису (договору) страхования ответственности оценщика
№ 433-074-015421/11 от 28 марта 2011 года.**

г.Томск

30.07.2012 г.

Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах» в лице начальника отдела корпоративного страхования филиала ОСАО «Ингосстрах» в г. Томск Наконечниковой Юлии Александровны, действующего на основании Доверенности № 112-/12 от 15.01.2012 г., именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» в лице директора Волович Николая Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о том, что полис (договор) страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 28 марта 2011 года (далее - Полис) действует с учетом следующих оговорок:

1. Раздел «Период страхования (срок действия договора страхования)» читать в следующей редакции: «С «15» мая 2011 года по «05» января 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом».

Далее по тексту раздела без изменений.

2. Раздел «Страховая премия» читать в следующей редакции: «436 721, 31 (Четыреста тридцать шесть тысяч семьсот двадцать один и 31/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится в рассрочку тремя платежами в соответствии с выставленным счетом по следующему графику:

1-й платеж: 120 000, 00 рублей – по 15 мая 2011г.,

2-й платеж: 120 000, 00 рублей – по 15 мая 2012г.,

3-й платеж: 196 721, 31 рублей – по 15 мая 2013г.»

Далее по тексту раздела без изменений.

3. По настоящему дополнительному соглашению дополнительно подлежит уплате Страхователем 76 721,31 (Семьдесят шесть тысяч семьсот двадцать один и 31/100) рублей.

При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

4. Остальные условия Полиса остаются без изменений.

5. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания и является неотъемлемой частью полиса (договора) страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 28 марта 2011 года.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки собственности
и финансовой деятельности»

От Страхователя
Волович Н.В.
Директор
Устав
М.П.



СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика
Наконечникова Ю. А.
Начальник отдела корпоративного страхования
Филиала ОСАО «Ингосстрах» в г. Томск
Доверенность № 112-/12 от 15.01.2012 г.



М.П.

Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 46 77. Факс: (495) 959 45 18; 959 44 05; 234 36 00
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru

Открытое страховое акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к Договору (полису) страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 28.03.2011г.

г. Томск

09.09.2013г.

Настоящим согласовано и подтверждается, что по взаимному согласию Страхователя и Страховщика в Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 28.03.2011 года (далее по тексту – Договор) вносятся следующие изменения и дополнения:

1. Раздел «Период страхования» считать изложенным в следующей редакции:
 Период страхования с «15» мая 2011 г. по «05» января 2018г. (обе даты включительно, всего 2428 дней); согласно Дополнительному соглашению № 2 к Договору (Полису) страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 30.07.2012г. по 05.01.2015 года.
2. По настоящему дополнительному соглашению дополнительно подлежит уплате Страхователем 359 344,26 (Триста пятьдесят девять тысяч триста сорок четыре) рублей 26 коп. Страховая премия подлежит оплате в рассрочку, согласно следующему графику платежей:
 1-й платеж в размере 89 836,07 рублей – 15.05.2014г.
 2-й платеж в размере 89 836,07 рублей – 15.05.2015г.
 3-й платеж в размере 89 836,07 рублей – 15.05.2016г.
 4-й платеж в размере 89 836,05 рублей – 15.05.2017г.
3. Остальные условия Договора остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу «09» сентября 2013г. и действительно по «05» января 2018г. (обе даты включительно).

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки»

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страхователя
 Волович Н.В.
 Директор
 Устав
 Решение от 01.10.2012г.
 М.П.



От Страховщика
 Сотников С.Л.
 Директор филиала
 ОСАО «Ингосстрах» в г. Томск
 Доверенность № 1785113-8/12 от 27.12.2012 г.
 М.П.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

к Договору (полису) страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 28.03.2011г.

г. Томск

15.10.2013г.

ОСАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-074-015421/11 от 28.03.2011 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора. Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии. Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.
2. Остальные условия Договора остаются без изменений.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с «15» октября 2013 г. и действительно до окончания срока действия Договора.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки»

От Страхователя
 Волович Н.В.
 Директор
 Устав
 Решение от 01.10.2013г.
 М.П.


СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика
 Сотников С.Л.
 Директор филиала
 ОСАО «Ингосстрах» в г. Томск
 Доверенность № 1783113-8/12 от 27.12.2012 г.



М.П.