

**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Фирма «Омега»**

Отчет

№ 6194-16 от «21» апреля 2016 года

**об определении рыночной стоимости нежилых помещений,
общей площадью 333,6 кв.м., и 0,055 доли в праве аренды
земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005003:73,
общей площадью 1 141 кв.м., расположенных по адресу: Россия,
г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63**

Дата проведения оценки:

«12» апреля 2016 года

Заказчик оценки:

ЗАО «ЗЛАТОВЕК»

г. Москва • 2016 год

Сопроводительное письмо

21 апреля 2016 года

Конкурсному управляющему
ЗАО «ЗЛАТОВЕК»
Г-же Нехиной А.А.

Уважаемая Анна Александровна!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, сотрудники ООО Фирма «Омега» произвели оценку рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 333,6 кв.м., и 0,055 доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005003:73, общей площадью 1141 кв.м., по Договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №14-09-029935 от 28.12.2005 г, расположенных по адресу: Россия, г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63. Оценка объекта была проведена по состоянию на 12 апреля 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки составляет округленно:

№ п/п	Наименование объекта(ов)	Площадь объекта, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	Величина НДС, руб.
1	Нежилые помещения	333,6	42 160 292	35 729 061	6 431 231
2	0,055 доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005003:73	1 141	3 845 616	3 258 997	586 619

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10.07.2015 г. № 467, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н, Сводом стандартов и правил СРО РОО (ССО РОО 2015),

С уважением,
Заместитель генерального директора



Пригожин Л.В.

Оглавление

Сопроводительное письмо	1
Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	7
3.2. Основание для проведения оценки	8
3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета	8
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1. Сведения о Заказчике	9
4.2. Сведения об Оценщиках	9
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	10
Раздел 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
Раздел 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
9.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ	22
9.2. Рынок офисной недвижимости Московского региона	31
9.3. Обзор предложений по продаже и аренде офисных помещений	40
Цены продажи	40
Арендные ставки	40
9.4. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений	42
Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	43
10.1. Затратный подход	43
10.2. Сравнительный подход	43
10.3. Доходный подход	44
Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
11.1. Оценка сравнительным подходом	46
11.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом (расчет затрат на замещение объекта недвижимого имущества - здания, расположенного на оцениваемом земельном участке, для целей использования в методе остатка)	52
11.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	56
Раздел 12. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	71
Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	74
Литература	75
Приложения	76

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ФСО 3, п. 8с

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит право собственности на нежилые помещения и право аренды на земельный участок, описание основных характеристик которых приведено ниже в Таблице 1.1. Основание для проведения оценки: Договор об оказании оценочных услуг №64/16 от 12.04.2016 г. между ООО «Фирма «Омега» и ЗАО «ЗЛАТОВЕК».

Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Объект недвижимости (нежилые помещения)	Объект недвижимости (земельный участок)
Общая площадь объекта оценки, кв.м	333,6	1 141
Адрес расположения объекта оценки	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	0,055 доли в праве аренды
Субъект права	ЗАО «ЗЛАТОВЕК»	Департамент земельных ресурсов города Москвы
Ограничения (обременения) права	Залог	Залог
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена	Информация не предоставлена

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ путем применения стандартных подходов к оценке получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Адрес расположения	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, рублей
1	Нежилые помещения	333,6	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63	Не применялся	42 463 089	41 871 804
2	0,055 доли в праве аренды земельного участка	1 141	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63	Не применялся	3 845 616	Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки составляет округленно:

ООО «Фирма «Омега»

4

115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

№ п/п	Наименование объекта(ов)	Площадь объекта, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	Величина НДС, руб.
1	Нежилые помещения	333,6	42 160 292	35 729 061	6 431 231
2	0,055 доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005003:73	1 141	3 845 616	3 258 997	586 619

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**ФСО 3 п. 8А, ФСО 1 п. 21-22, ФСО 7 п. 8**

В соответствии с договором об оказании оценочных услуг Заказчиком было поставлено следующее Задание на оценку:

Таблица 2.1. Задание на оценку

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Нежилые помещения, общей площадью 333,6 кв.м., и 0,055 доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005003:73, общей площадью 1 141 кв.м., расположенные по адресу: Россия, г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63
Субъекты права	Приведены в Таблице 1.1.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Приведены в Таблице 1.1.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Приведены в Таблице 1.1.
Имущественные права на объект оценки	Приведены в Таблице 1.1.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8, ФСО 1 п. 21б	Оцениваемое право – право собственности и право аренды, ограничения (обременения) оцениваемых прав - Приведены в Таблице 1.1.
Цель оценки ФСО 1 п. 21в	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г	Для принятия управленческого решения. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах
Вид стоимости ФСО 1 п. 21д	Рыночная
Дата оценки ФСО 1 п. 21е	12.04.2016 г.
Срок проведения оценки	12.04.2016 г. – 21.04.2016 г.
Балансовая стоимость	Приведена в Таблице 1.1.
Допущения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21ж	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Право на Объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или

	<p>любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченные Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)	Не приводит

Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

135-ФЗ (ст. 11) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО-1 п. 23

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*

2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе, как правило, осуществляются:*

• *Осмотр объекта оценки, включающий:*

- Интервью с Заказчиком или его представителем;

- Визуальный осмотр и фотографирование оцениваемого объекта и окружающей территории;

- Осмотр района расположения объекта оценки.

• *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, включающее:*

- Сбор правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;

- Сбор информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

- Сбор информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации, связанной с объектом оценки.

• *Анализ рынка, к которому относится объект оценки.*

На данном этапе оценщиком собирается и анализируется информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по сопоставимым объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также собирается и анализируется информация, касающаяся рыночных сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки, и другая специальная информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путем изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки.

3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.*

На данном этапе оценщиком для оценки стоимости объекта оценки используются стандартные подходы к оценке стоимости. В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления. Пояснения по использованию методов в рамках подходов и обоснование отказа от применения подходов приведены в рамках данного отчета.

4. *Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

На данном этапе оценщиком анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и с точки зрения целей и задач оценки, формируется заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе результаты оценки оформляются в виде письменного отчета и передаются Заказчику.

3.2. Основание для проведения оценки

135-ФЗ (ст. 11) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Договор об оказании оценочных услуг №64/16 от 12.04.2016 г. между ООО «Фирма «Омега» и ЗАО «ЗЛАТОВЕК».

3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета

135-ФЗ (ст. 11) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Дата составления Отчета об оценке – 21.04.2016 г.

Порядковый номер Отчета об оценке – №6194-16.

3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

135-ФЗ (ст. 11) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Таблица 3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Вид документа	Наименование документа	Источник получения
Правоподтверждающие документы на земельный участок	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № 14-09-029935 от 28.12.2005 г.	Копия, предоставленная Заказчиком
Техническая документация на земельный участок	Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/12-90371 от 26.10.2012 г.	Копия, предоставленная Заказчиком
Правоподтверждающие документы на нежилые помещения	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АГ 0202361 от 27.10.2005 г.	Копия, предоставленная Заказчиком
Техническая документация на нежилые помещения	Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 26.07.2005 г.; поэтажный план от 24.05.2011 г.; Экспликация к поэтажному плану от 24.05.2011 г.	Копия, предоставленная Заказчиком

Также Оценщиками была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- данные о курсах валют (www.cbr.ru);
- обзор рынка коммерческой недвижимости;
- данные об используемых объектах-аналогах (WinNer, www.incom.ru, www.miel.ru, www.realty.dmir.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, и др.);
- описание местоположения объекта оценки (www.ru.wikipedia.org);
- карта местоположения объекта оценки (www.maps.yandex.ru).

Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о Заказчике**

ФСО 3 п. 8 г

Таблица 4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество «ЗЛАТОВЕК»
Сокращенное наименование	ЗАО «ЗЛАТОВЕК»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	1027700181365
Дата присвоения ОГРН	03.09.2002 г.
ИНН	7710332204
Место нахождения	125057, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 63

4.2. Сведения об оценщиках

ФСО 3 п. 8 г

Таблица 4.2. Сведения об оценщиках

Фамилия, имя, отчество оценщика	Грачев Павел Александрович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», свидетельство №006909 от 08.10.2010 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП 064929, выдан 27.06.2002г.; по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2002 год – Институт профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 3/16/134/917 от 12.01.2016 г., ООО «Росгосстрах» на сумму 30 000 000,00 рублей, период страхования с 01.02.2016 по 31.01.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 года
Место нахождения оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Фамилия, имя, отчество оценщика	Пригожин Леонид Витальевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра СРО о том, что является членом Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 02126 от 21.12.2007 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 681435 от 20.09.2004 г. Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Плеханова
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 4/16/134/917 от 12.01.2016 г., ООО «Росгосстрах» на сумму 30 000 000,00 рублей, период страхования с 01.02.2016 по 31.01.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года
Место нахождения оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147

Таблица 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с Ограниченной Ответственностью «Фирма «Омега»
Сокращенное наименование	ООО «Фирма «Омега»
Основной государственный регистрационный номер	1027739878671

(далее – ОГРН)	
Дата присвоения ОГРН	25.12.2002 года
Местонахождения	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Страховой полис	Полис страхования профессиональной ответственности: № 63/15/165/936 от 23.10.2015 г., выдан ООО «Росгосстрах» на сумму 500 000 000 рублей, период страхования с 26.10.2015 г. по 25.10.2016 г.
Соответствие юридического лица требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Соответствует

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки
ФСО 3 п. 8 д

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

Раздел 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

ФСО 3 п. 8 в

1. В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из того, что информация Заказчика о наличии указанных в Таблице 1.1. прав у ЗАО «ЗЛАТОВЕК» и Департамента земельных ресурсов города Москвы на объект оценки является достоверной. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были получены, исходя из представленных Заказчиком документов.

2. Оцениваемое право рассматривается свободным от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объект оценки, по предположениям оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.

4. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной информации.

5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (135-ФЗ (ст. 11) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
-
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Курс доллара на дату оценки - 67,1250 рублей/доллар США.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится без учета ограничений и обременений.

Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

ФСО 3 п. 8 б

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков.

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов Российской Федерации по оценке оцениваемых объектов оценки.

Применение Свода стандартов оценки Российского Общества оценщиков обусловлено членством оценщика в СРО «Российское Общество оценщиков».

Раздел 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

135-ФЗ (ст. 11) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО 3 п. 8 ж

Инспекция включала беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, определение физического состояния имущества, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объектов и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- описание физических характеристик оцениваемых объектов недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемых объектов недвижимости;
- правоустанавливающие документы на объекты оценки.

Описание объектов оценки

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости (нежилые помещения), расположенные по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63. Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные на 6-м этаже нежилого здания. В результате информации, полученной от Заказчика, было установлено, что планировки, материалы изготовления и иные физические характеристики объекта оценки в целом соответствуют технической документации БТИ. Состояние объектов оценки было принято на основании бесед с представителями Заказчика, как хорошее. Доступ к зданиям возможен круглогодично.

Оценке также подлежит 0,055 доли в праве аренды на объект недвижимого имущества - земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005003:73, общей площадью 1 1410 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63. Объект оценки представляет собой земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административных помещений; эксплуатации производственных помещений. В результате информации, полученной от Заказчика, было установлено, что физические характеристики объекта оценки в целом соответствуют технической документации БТИ. Доступ к земельному участку возможен круглогодично.

Карты расположения объектов оценки приведены ниже. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, приведены в Таблице 3.1.

Более подробное описание объектов оценки приведено в Таблицах 1.1., 7.1.

Таблица 7.1. Точное описание объекта оценки

Объект оценки	Нежилые помещения	0,055 доли в праве аренды земельного участка
Общая площадь объекта оценки, кв.м	333,6	1 141
Кадастровый (условный номер)	33142	77:09:0005003:73
Адрес расположения объекта оценки	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Право аренды
Субъект права	ЗАО «ЗЛАТОВЕК»	Департамент земельных ресурсов города Москвы
Реквизиты юридического лица, являющегося собственником объекта оценки	ЗАО «ЗЛАТОВЕК» Адрес: 125057, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 63 ИНН 7710332204 ОГРН 1027700181365 от 03.09.2002 г.	
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АГ 0202361 от 27.10.2005 г.	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № 14-09-029935 от 28.12.2005 г.
Техническая и иная документация	Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 26.07.2005 г.; поэтажный план от 24.05.2011 г.; Экспликация к поэтажному плану от 24.05.2011 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/12-90371 от 26.10.2012 г.
Ограничения (обременения) права	Залог	Залог
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Информация не предоставлена	Информация не предоставлена
Год постройки здания	1954 г.	-
Физические свойства объекта оценки	Нежилые помещения, расположенные на 6-м этаже нежилого здания	Земельный участок имеет форму неправильного многоугольника, рельеф - ровный
Износ	52%	-
Типичное использование окружающей недвижимости	Находятся в зоне жилой застройки средней плотности	Находятся в зоне жилой застройки средней плотности
Инженерные коммуникации	система центрального водоснабжения (х/в, г/в)	-
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Подобные элементы отсутствуют	Подобные элементы отсутствуют
Текущее использование объекта оценки	Офисные помещения	Используется в соответствии с категорией и видом разрешенного использования земельного участка
Состояние объекта оценки, принятое оценщиком по результатам визуального осмотра	Хорошее	-
Доступ для посетителей	Удобен	Удобен
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют

На оцениваемом земельном участке расположен объект недвижимого имущества – нежилое здание общей площадью 6165,8 кв.м (по данным Выписки из технического паспорта на здание (строение) от 26.05.2005 г.). В таблице ниже приведено описание данного объекта недвижимого имущества.

Таблица 7.2. Описание объекта недвижимости, расположенного на оцениваемом земельном участке

Описание здания	Нежилое здание общей площадью 6 165,8 кв.м
Функциональное назначение оцениваемого объекта недвижимого имущества	Административное здание
Текущее использование	По функциональному назначению
Год постройки	1954
Год проведения реконструкции	Нет данных
Техническая документация	Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 26.05.2005 г.
Типичное использование окружающей недвижимости	Находится в зоне смешанной застройки высокой плотности
Количество этажей здания	8
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Инженерные коммуникации	Центральное отопление, водопровод, канализация, радио, телефон, телевидение, горячее водоснабжение, вентиляция, лифты, электроосвещение
Наружная отделка, описание	Частично облицовка ж/б панелей с окраской
Внутренняя отделка, описание	Оштукатурено, окрашено, облицовка плиткой
Износ на основании бесед с представителями Заказчика, %	52
Доступ для посетителей	Удобен

Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 3 п. 5)

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в объеме, приведенном в Таблице 3.1. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам-аналогам.

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

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

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются устной информацией, полученной от Заказчика. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Северном административном округе г. Москвы, по адресу: г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63.

Северный административный округ - один из 12 административных округов города Москвы. Сокращённое название - САО. Включает в себя 16 районов. Код ОКАТО - 45 277 000 000.

Префект, с 18 декабря 2012 года - по настоящее время - Владислав Игоревич Базанчук.

На территории округа находится около 20 православных храмов, входящих в состав Всехсвятского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви.

Население.

Численность населения						
2002	2009	2010	2012	2013	2014	2015
1 112 846	1 109 445	1 100 974	1 119 403	1 130 391	1 141 913	1 151 160

Транспортное сообщение.

На территории округа расположены станции трёх линий метро: Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской и Таганско-Краснопресненской. В то же время в нескольких крупных районах округа, занимающих в общей сложности около четверти его территории, метро отсутствует вовсе. В перспективе в эти районы (Дмитровское и Коровинское шоссе) будет продлена Люблинско-Дмитровская линия.

В САО расположены два железнодорожных депо: локомотивное депо «Лихоборы» ТЧЭ-2 (ранее ТЧ-15); принадлежит Московской окружной железной дороге и локомотивное депо «Подмосковная ТЧ-16» (является памятником архитектуры).

В районе Сокол расположена подмосковная узловая железнодорожная станция Рижского направления Московской железной дороги. Станция построена в 1901 году.

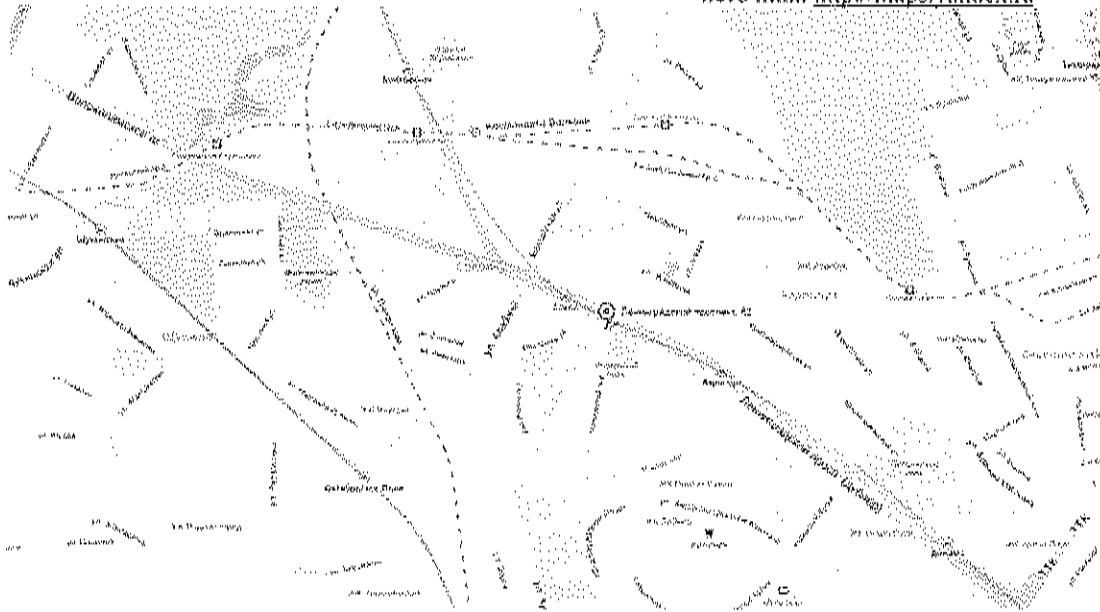
Обобщенное местоположение объекта оценки на картеисточник: <http://maps.yandex.ru>

ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

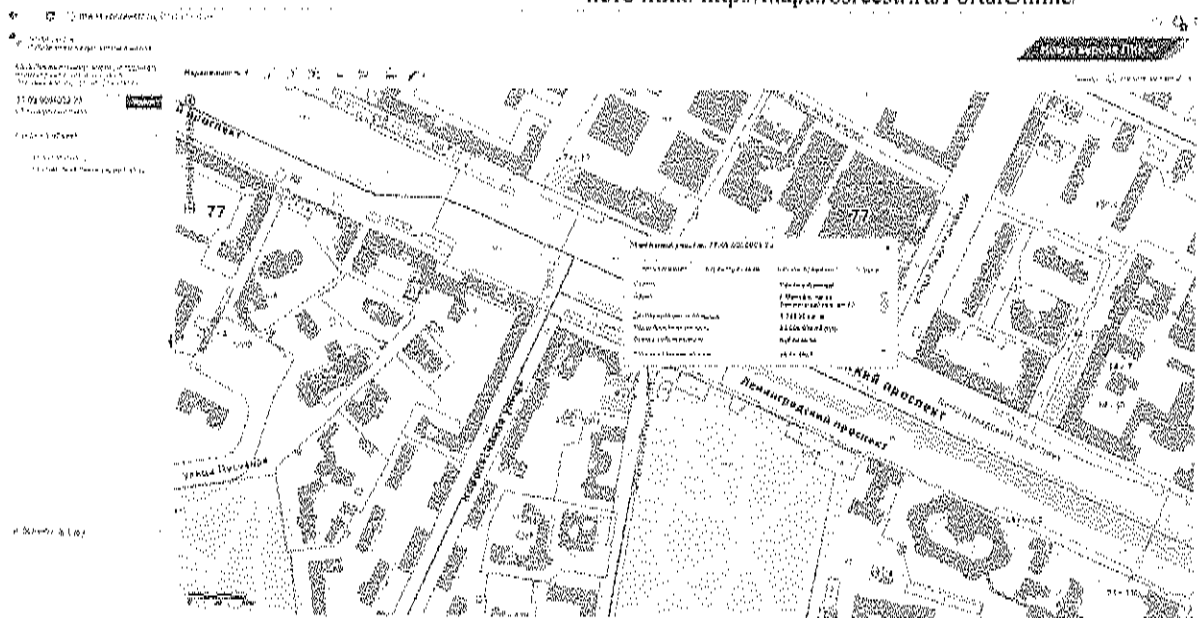
Уточненное местоположение объекта оценки на карте

источник: <http://maps.yandex.ru>



Уточненное местоположение объекта оценки на кадастровой карте г. Москвы

источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы о высокой инвестиционной привлекательности местоположения объекта оценки, что обусловлено:

- здание и земельный участок расположен в черте города Москва;
- незначительной удаленностью от основных транспортных магистралей;
- наличием остановок общественного транспорта в непосредственной близости от объекта оценки;
- наличием удобных подъездных путей.

Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ФСО 7, ч. VI

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

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

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;

- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;

- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;

- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз

тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Учитывая расположение объекта оценки, потребность в подобных объектах в районе расположения объекта оценки, а также наличие всех необходимых коммуникаций, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по прямому функциональному назначению, в качестве нежилых помещений административно-офисного назначения.

Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

ФСО 3 п. 8з, ФСО 7 п. 11

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в Москве и Московской области.

Фактор	Влияние
ВВП Страны, Региона	Рост ВВП обуславливает рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции влечет рост стоимости недвижимости в рублевом исчислении
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок влечет рост стоимости недвижимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества выдаваемых разрешений на строительство и соответствующее снижение объемов строительства определяет рост стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на коммерческую недвижимость через основные Ценообразующие факторы, которые показаны далее.

Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект: объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости и представляют собой объект административно-офисного назначения.

9.1 Обзор макроэкономической ситуации в РФ

Данный обзор основан на прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов, а также на анализе общих тенденций развития мировой экономики и мировых рынков.

Замедление российской экономики, наблюдавшееся с середины 2012 года, первоначально было связано с инвестиционной паузой, вызванной разрастанием долгового кризиса в еврозоне. По мере замедления экономического роста всё более отчетливо стали проявляться структурные проблемы, обусловленные опережающим ростом издержек, прежде всего, связанных с трудовыми ресурсами. Вследствие этого происходило сокращение доли валовой прибыли в структуре ВВП и, как результат, уменьшение ресурсов для инвестиционного роста. В итоге инвестиционная пауза затянулась, а в 2014 году к этому добавились новые факторы ограничения экономического роста. Эскалация конфликта на Украине, введение экономических санкций в отношении России и падение цен на нефть с середины 2014 года привели к росту неопределенности, сокращению доходов и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа на международные рынки капитала и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствований, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала, ослабление рубля и всплеск инфляции. Последнее обстоятельство привело к снижению реальных располагаемых доходов населения (-1 % к 2013 году) и ослаблению потребительского спроса. Правда, в полной мере в 2014 году этот эффект не успел проявиться, т.к. «убегая» от инфляции население предпочитало тратить деньги, а не сберегать. Однако такая модель поведения потребителей возможна лишь в краткосрочном периоде. По мере дальнейшего снижения реальных доходов ограничения, связанные с потребительским спросом, начнут проявляться всё более отчетливо и станут одним из ключевых факторов негативной экономической динамики в 2015 году. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений – 0,7 % благодаря рекордному урожаю и высокой

динамике обрабатывающих производств, но сезонноочищенные темпы прироста ВВП уже были нулевыми. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, также близки к нулевому уровню, как и показатели сезонно очищенной динамики. В целом за 2014 год прирост ВВП составил 0,6 процента. Прирост промышленного производства по итогам 2014 года составил 1,7 % и был обеспечен ростом обрабатывающих производств на 2,1 % и добычи полезных ископаемых на 1,4 % при снижении производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 0,1 процента.

Динамика реальных располагаемых доходов населения замедлялась с начала 2013 года. Сезонно очищенный темп их прироста в течение двух лет был близок к нулю, а по итогам 2014 года реальные располагаемые денежные доходы оказались ниже уровня 2013 года на 1,0 процент. При этом рост реальной заработной платы сохранился и по итогам года составил 1,3 процента.

Прогноз сценарных условий Российской Федерации на 2015г. базируется на гипотезе изменения внешних и внутренних факторов, в том числе динамики цен на нефть и другие товары российского экспорта, ухудшения внешнеэкономических условий, сохраняющегося геополитического напряжения и продолжения действия экономических санкций в отношении России. Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов – базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

Базовый сценарий (вариант 1) опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долларов США за баррель в 2015 году до 60, 65 и 70 долларов США за баррель в 2016 – 2018 годах. Цены на газ, экспортируемый в дальнее зарубежье, снижаются с 235–240 долларов США за тысячу куб. м в 2015 году до 185–190 долларов США за тысячу куб. м в 2016 году с последующим восстановлением до 230–235 долларов США за тысячу куб. м к 2018 году.

Базовый сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга. Чистый отток капитала в 2015 году может составить около 110 млрд. долларов США, в 2016 году он сократится до 70 млрд. долларов США и до 60–55 млрд. долларов США в 2017 – 2018 годах.

В то же время на фоне высокого оттока капитала ожидается улучшение платежного баланса по счету текущих операций благодаря стабилизации экспорта (в физическом выражении он будет расти в пределах 0,6–1,8 % в год) при достаточно существенном снижении импорта товаров и услуг. В результате счет текущих операций в 2015 году составит около 61 млрд. долларов США, а к 2018 году может достигнуть 70–85 млрд. долларов США. Начиная с 2017 года приток капитала в российскую экономику будет превышать чистый отток по счету операций с капиталом. Это создает фундаментальные предпосылки для укрепления курса национальной валюты.

Среднегодовой курс рубля в 2015 году ожидается на уровне 60 рублей за доллар США при среднегодовой цене на нефть Urals 50 долларов США за баррель. В среднесрочной перспективе курс национальной валюты будет укрепляться – примерно до 53 рублей за доллар США к 2018 году.

По оценке Минэкономразвития России, даже при сокращении расходов бюджета в реальном выражении на 5 % в 2015 – 2017 гг., потребуются использование значительной части Резервного фонда в этот период. Вместе с тем прогнозируемая динамика валютного курса и цен на нефть будет оказывать положительное влияние на доходы бюджета, что

позволит в 2018 году перейти от расходования резервных фондов к их накоплению.

В прогнозный период не ожидается существенного роста безработицы. Росту безработицы будут препятствовать демографический фактор (сокращение численности населения трудоспособного возраста в ближайшие годы почти на 1 млн. человек в год) и снижение стоимости трудовых ресурсов. Сокращение реальной заработной платы снизило нагрузку на бюджеты компаний, и это делает маловероятным сценарий массовых увольнений и резкого роста безработицы. Уровень безработицы в 2015 году повысится не более чем на 0,6 п. п., и уже с 2016 года безработица вновь начнет снижаться.

Оптимистичный сценарий (вариант 2) базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 года. В данном сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals – с 60 долларов США за баррель в 2015 году до 70, 80 и 90 долларов США за баррель в 2016 – 2018 годах. Предпосылки для более быстрого восстановления нефтяных цен создают отмечаемое ускорение роста спроса на нефть (акцентирует внимание именно на стимулировании спроса, а не на сокращении производства) и торможение роста добычи нефти на сланцевых месторождениях в Северной Америке. Рост ВВП в этом сценарии в 2016 году может достичь 3,1 %, в 2017 году составит 2,7 % и к 2018 году повысится до 3,3 процента. Среднегодовая динамика инвестиций составит около 4 процентов. Важный вклад в увеличение инвестиционной активности внесет восстановление доступа российских компаний к мировому рынку капитала, однако частичная отмена санкций не приведет к резкому всплеску притока капитала в российскую экономику.

Таблица 9.1 Основные показатели прогноза социально-экономического развития РФ на 2015 – 2018 годы

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.					
1		50	60	65	70
2	97,6	60	70	80	90
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
1		97,2	102,3	102,3	102,4
2	100,6	97,5	103,1	102,7	103,3
Инвестиции в основной капитал, %					
1		89,4	103,1	102,3	103,2
2	97,3	91,3	104,6	103,6	104,8
Промышленность, %					
1		98,7	101,5	101,6	101,9
2	101,7	98,9	102,1	102,3	102,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
1		92,2	101,1	102,6	102,8
2	99,2	92,4	102,1	103,7	103,8
Оборот розничной торговли, %					
1		91,8	101,5	103,1	103,7
2	102,7	92,0	102,5	104,6	105,2
Экспорт - всего, млрд. долл. США					
1		348	376	402	431
2	497,8	376	410	454	505
Импорт - всего, млрд. долл. США					
1		217	236	250	263
2	308	240	263	283	300

Рынок энергоносителей

В 2014 году мировое потребление жидких углеводородов составило 4,59 млрд. тонн. Устойчивая тенденция превышения спроса на нефть над предложением, наблюдавшаяся с середины 2000-х годов, в 2012 году изменилась на противоположную ситуацию избыточного предложения. Кумулятивный эффект многолетнего присутствия на рынке избыточного предложения стал одним из фундаментальных факторов резкого и глубокого падения цен на нефть со второго полугодия 2014 года. По оценкам Энергетической Информационной Администрации (EIA), в 2015 и 2016 годах спрос на жидкие

углеводороды увеличится на 1,5 %, а в 2017 году спрос на жидкие углеводороды, вслед за ускорением мировой экономики увеличится на 1,6 процента.

Таблица 9.2 Мировое потребление нефти по основным регионам и странам (млн. тонн в год)

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Мировое потребление	4542	4588	4637	4689	4745	4805
Страны ОЭСР	2294,0	2278,8	2287,5	2285,1	2286,6	2290,8
в т.ч. США	959,9	964,6	981,0	985,7	991,8	997,9
Канада	121,1	119,4	118,7	118,7	119,0	119,5
Европа	678,0	669,7	664,2	659,0	655,7	654,4
Япония	225,7	215,5	208,7	205,8	203,3	201,2
др. страны ОЭСР	309,3	309,6	314,9	315,9	316,8	317,8
Страны не ОЭСР	2248,3	2309,0	2349,0	2403,6	2458,5	2514,6
в т.ч. Китай	512,9	531,3	547,6	564,7	582,2	599,7
др. страны Азии	570,1	581,0	591,6	607,6	622,8	637,1
страны бывшего СССР	239,3	242,8	233,7	229,5	227,2	228,3
в т.ч. Россия	133,2	137,7	130,5	132,5	137,0	138,0
др. европейские страны	33,7	36,0	36,4	36,9	37,3	37,7
страны ОПЕК и др. страны не ОЭСР	892,4	918,0	939,7	964,9	989,0	1011,8

* Включая все виды жидких углеводородов, здесь и далее.

Источник: Energy Information Administration (EIA); прогноз Минэкономразвития России (МЭР); Cambridge Energy Research Associates (IH5 CERA).

Страны ОПЕК не будут снижать уровень добычи, их доля в мировом производстве составит 38,8 % в 2015 году и останется неизменно высокой до 2017 года. Основными факторами, которые могут оказывать давление на нефтяные цены, являются увеличение предложения нефти со стороны США, Ливии и Ирака, а также завершение цикла мягкой монетарной политики в части ключевых развитых стран. При этом в США в 2015 году под влиянием низких цен, больших запасов и структурных изменений в промышленности спрос будет расти достаточно динамично – на 1,6 %, но в последующие годы стабилизируется на уровне 0,4–0,5 % и за период 2014 – 2018 гг. вырастет на 3 %, а его динамика будет заметно ниже роста потребления жидких углеводородов в мире.

Спрос в Европе будет продолжать сокращаться, при этом снижение потребления жидких углеводородов замедлится. К 2018 году, вслед за восстановлением экономики, сокращение спроса замедлится до 0,2 %, но в целом за период 2014 – 2018 гг. сокращение спроса в Европе составит 2,3 процента. Лидерами по темпам роста потребления жидкого топлива останутся развивающиеся страны, прежде всего Китай и Индия, где объемы спроса за 2014 – 2018 гг. вырастут на 12,9 и 10,1 % соответственно. Потребление в России возрастет на 3,8 %, в Бразилии – на 9 процентов. Рост потребления в странах - не членах ОЭСР, несмотря на возможное замедление роста экономики, будет в прогнозный период высоким – 10,2 процента.

Динамика цены на газ, а также влияние цен на нефть на цены долгосрочных контрактов поставки газа сохранят значительную сегментацию по регионам.

Расширение источников поставки природного газа, в том числе с использованием технологий для добычи сланцевого газа в среднесрочной перспективе будет способствовать насыщению рынка и сдержанной ценовой динамике. Прогноз Минэкономразвития России более консервативен, чем оценки энергетических и международных организаций, и учитывает факторы давления на цены со стороны возрастающей доли в мировой торговле сжиженного природного газа и роста объемов поставок газа по спотовым контрактам. С учетом текущих тенденций объем добычи газа в 2015 году в базовом варианте оценивается на уровне 630 млрд. куб. м, с учетом снижения внутреннего потребления газа (на 0,9 % к уровню 2014 года) и экспорта сетевого газа в дальнейшем зарубежье. Сокращение поставок

российского газа в Европу в январе-феврале 2015 г. (на 7,3 млрд. куб. м по сравнению с 2014 годом) можно частично компенсировать за счет замещения части транзитных объемов центрально-азиатского и азербайджанского газа. С учетом намерений стран Евросоюза снизить зависимость от импорта российского газа, замещения газа другими видами топлива, в том числе углем и возобновляемыми источниками энергии, существуют риски замедления роста экспорта сетевого газа в дальнее зарубежье. При этом в условиях складывающихся взаимоотношений с Украиной объем поставок российского газа в эту страну в 2015 году оценивается на уровне 2014 года. До 2016 года экспорт сжиженного природного газа (далее – СПГ) в страны АТР сохранится на уровне 10 млн. тонн. В 2017 году с учетом запланированного на конец года ввода Южно-Тамбейского месторождения и первой очереди проекта «Ямал-СПГ» мощностью 5,5 млн. т в год экспорт СПГ увеличится до 10,2 млн. т, а к 2018 году возрастет до 16,6 млн. т с учетом запуска третьей очереди проекта «Сахалин-2». В 2018 году планируется также начало поставок сетевого газа в страны АТР.

Прогноз Минэкономразвития России предполагает возможность 37 %-го снижения цен на газ в 2015 году к уровню 2014 года, экспортная цена на газ для дальнего зарубежья может снизиться с 351 доллара США за тыс. куб. м. в 2014 году до 222 долларов США за тыс. куб. м. в 2015 году.

Потребительский рынок

Всплеск инфляции, наблюдавшийся в конце 2014 – начале 2015 года, был обусловлен рядом факторов, прежде всего воздействием продовольственных контрсанкций и резким ослаблением рубля, влияние которых на инфляционные процессы заметно ослабнет к концу текущего года и уже в следующем году станет незначительным. При низком потребительском спросе ожидается, что инфляция в 2016 году замедлится почти вдвое – до 6,5–7,5 процента. К 2018 году в условиях укрепления рубля инфляция снизится до 5 процентов. Снижение инфляции и возобновление экономического роста обеспечат рост реальных доходов населения темпами 1,1 % в 2016 году и 2,6–2,8 % в 2017 – 2018 годах.

Как прогнозировалось в уточненной январской версии прогноза на 2015 год, потребительская инфляция в I квартале 2015 г. продолжила свой рост. В конце квартала инфляция за годовой период достигла 16,9 %. Существенное влияние на инфляцию в начале текущего года также оказали продовольственные контрсанкции по ограничению импорта, эффект от которых резко возрос в зимний период. Во втором полугодии ожидается существенное замедление инфляции. Основными факторами будут значительное сжатие платежеспособного спроса на фоне снижения деловой активности, прогнозируемая стабилизация /некоторое укрепление рубля, расширение импортозамещения продовольственных товаров и насыщение рынков. К концу 2015 г. инфляция снизится до 11,6–11,9 % (11,9 % – базовый вариант, 11,6% – вариант 2 при более крепком курсе рубля). В среднем за год инфляция не превысит 15,5–15,7 % к предыдущему году (в предыдущей версии прогноза 15,8 % г/г).

Основной вклад в инфляцию в 2015 году будет вносить опережающий рост цен на продовольственные товары в первом полугодии, обусловленный девальвацией рубля в конце 2014 – начале 2015 года, продолжающимся эффектом от продовольственных контрсанкций и, как следствие, – ростом цен на основное сырье и издержек переработчиков и товаропроводящих сетей. В 2016 году продолжится снижение инфляции, к концу года по базовому варианту до 7 % (оценка среднегодового роста цен в 2016 году – 6,8 процента). Инфляция будет замедляться в основном под давлением сохранения сильных спросовых ограничений в результате снизившейся платежеспособности населения. Наиболее сильно этот фактор будет сказываться в первом полугодии.

ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 9.3 Структура потребительской инфляции на прогнозный период

	Варианты	Прирост цен, %, г/г						
		дек. 2013	дек. 2014	июль 2015	дек. 2015	дек. 2016	дек. 2017	дек. 2018
		отчет		оценка		прогноз		
Инфляция (ИИЦ)	1			16,4	11,6	7,0	6,3	5,1
	2	6,5	11,4	16,5	11,9	6,5	5,9	4,8
Продовольственные товары	1			22,1	13,7	7,8	6,7	5,2
	2	7,3	15,4	22,4	14,4	6,7	6,1	4,7
из них: без учета продовольственной продукции	1			19-19,2	13,5	7,3	6,3	5,5
	2	7,1	14,7	19-19,2	14,0	8,6	6,3	5,0
Непродовольственные товары	1			13,6	10,4	5,4	4,9	4,1
	2	4,6	8,1	14,3	10,5	5,1	4,7	3,9
с исключением бензина	1			14,1	10,8	4,7	4,5	4,0
	2	4,4	8,0	14,3	11	4,3	4,2	3,8
Платные услуги населению	1			12,2	10,4	7,8	7,0	5,9
	2	8,0	10,5	12,5	10,5	7,7	6,8	5,9
услуги организаций ЖКХ	1			11,1	11,5	8,1	7,8	6,8
	2	9,6	9,9	11,1	11,5	8,1	7,8	6,8
коммунальные услуги (75 % в корзине услуг ЖКХ)	1,2	11,2	5,3	5,3	8,7	8,0	7,3	6,8
	1			13,1	9,6-10	7,8	6,7	5,7
прочие услуги	2	7,3	10,7	13,2	9,6-10	7,5	6,5	5,7
	1			16,3	11,6	6,5	5,8	5,0
Базовая инфляция (БИЦ)	2	5,6	11,2	16,6	12,2	6,1	5,3	4,7

В целях сдерживания роста издержек потребителей и уменьшения эффекта на инфляцию, оказываемого ростом коммунальных тарифов, принята для определения параметров индексации на услуги естественных монополий инфляция по ожидаемым итогам 2015 года скорректирована в сторону уменьшения – до 7,5 % за счет исключения из инфляции вклада фактора продуктовых контрсанкций и эффекта от девальвации рубля в рост цен на продукты, которые не должны закладываться в издержки инфраструктурных компаний. В 2016 году предельный рост регулируемых тарифов может незначительно превысить параметры 2015 года.

Таблица 9.4 Рост цен в реальном секторе

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
	отчет	отчет/оценка	оценка	прогноз		
Газ природный (оптовые цены) в опрессованном, в % для всех категорий потребителей	115	107,9	103,8	107,6	107,4	106,9
рост цен для потребителей, индексация, %	115	107,6	103,5	107,5	107,3	106,6
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	июль 15 %	июль 0 %	июль 7,5 %	июль 7,5 %	июль 7,0 %	июль 6,2 %
рост цен для населения	115	107,6	103,5	107,5	107,3	106,6
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	июль 15 %	июль 4,2 %	июль 7,5 %	июль 7,5 %	июль 7,0 %	июль 6,2 %
Электроснабжение (цены на розничном рынке) для всех категорий потребителей	108,8 ¹	106,8 ² 105,6 ³	107,3-107,6	110,0-112,0	109,2-109,8	108,3
рост цен на оптовом рынке, %	111	105	109,8-110,0	111,3-113,2	110,1	109,2
рост регулируемых тарифов сетевых организаций	108,3 ¹	104,9 ²	103,8	107,5-109,3	107,3-108,9	106,6
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	июль 10 %	июль 0 %	июль 7,5 %	июль 7,5-11 %	июль 7,0 %	июль 6,2 %
рост цен на розничном рынке для потребителей, включая население, %	108,8 ²	105,2 ³ 106,6 ³	107,4-107,8	110,4-112,8	109,4-110	108,6
рост тарифов для населения, % (кроме электроэнергетики, оптовой газовой коммунальной и других коммунальных с 2014 г.)	109,3	108,1 ² 109,7 ²	106,4	108,5	108,3	107,6
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	июль 17,5 %	июль 5,7 %	июль 6,3 %	июль 6,3 %	июль 6,0 %	июль 7,2 %
Котельные электростанции (в среднем, по номинальной мощности в рамках модели «базисная» с 2013 г.)	109,7 ² 111 ³	108,1 ² 107,9 ²	108,2	108-108,5	107,3-108	106,9
установленные размеры индексации тарифов (оптовые для всех групп газа) железнодорожных перевозок грузов в регулируемом секторе	июль 10 % ² 10,5 %	июль 4,2 % ² 6,1 %	июль 8,5 %	июль 7,5-8 %	июль 7 %	июль 6,2 %
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	июль 7 %	июль 0 %	июль 10 %	июль 7,5-10 %	июль 4,5 %	июль 4,5 %
Населенные железнодорожные перевозки (в среднем за год, в %) в регулируемом секторе	110	104,2	110,0	107,5-110	104,8	104,5
размеры индексации тарифов, установленных Правительством РФ	июль 20 %	июль 4,7 %	июль 10 %	июль 7,5-10 %	июль 4,5 %	июль 4,5 %

Инвестиции

Спад экономической активности в 2015 году в наибольшей степени будет обусловлен параметрами снижения внутреннего инвестиционного и потребительского спроса. Если рассматривать основные каналы внутреннего спроса (инвестиционный,

потребительский и промежуточный спрос), то ситуация с высокой степенью вероятности может складываться следующим образом: отсутствие источников финансирования инвестиций в основной капитал с высокой вероятностью приведет к сокращению инвестиционного спроса в частном секторе в условиях высоких ставок по депозитам и высокой волатильности курса можно ожидать роста нормы сбережения населения, что негативно скажется на потребительском спросе, прежде всего, в части спроса на товары длительного пользования. Негативное влияние на спрос будет оказывать ситуация на рынке потребительского кредитования.

Наиболее ощутимый спад отмечается в инвестиционной деятельности. Закрытие внешних рынков капитала снизило ресурсную базу банков, а рост премий за риск повысил стоимость заемных средств предприятий. Темпы прироста инвестиций в основной капитал с начала года колебались в отрицательной области: -4,8 % в первом квартале, -1,4 % во втором, -2,4 % в третьем и -3,0 в четвертом. Сезонно очищенная динамика была отрицательной в течение всего периода, за исключением второго квартала, когда наблюдалось некоторое восстановление после провала в начале года. Сокращение связано со снижением капитальных вложений субъектов малого предпринимательства и инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. В то же время рост инвестиционной активности крупных и средних организаций в течение года ускорился (в III квартале до 3,1 % после 2,1 % во II квартале и 1,8 % в I квартале).

Таким образом, по итогам 2014 года возросшая общая экономическая неуверенность инвесторов привела к сокращению инвестиций в основной капитал на 2,5 %, что связано в основном с компаниями рыночных секторов в таких видах деятельности как предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг, здравоохранение и предоставление социальных услуг, финансовая деятельность, металлургия и деревообрабатывающий комплекс.

Денежный рынок

На дату оценки по данным ЦБ РФ сформировались следующие процентные ставки по вкладам населения и нефинансовых организаций.

Таблица 9.5. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения									
	до 30 дней включительно	до 30 дней включительно "до востребования"	до 30 дней включительно депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года включительно "до востребования"	до 1 года включительно депозитов "до востребования"	от 1 года до 1 лет	более 1 лет	РА/ОФЗ	до 30 дней включительно "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года включительно "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	от 1 года до 3 лет	
2014 год																				
январь	4,88	5,61	12,68	12,88	13,81	12,25	12,20	12,85	13,29	9,97	13,11	14,08	16,72	17,18	16,04	14,83	19,56	13,72	13,37	
февраль	3,81	4,85	13,09	11,52	12,57	11,46	11,22	11,79	11,54	9,79	11,46	13,23	14,51	15,45	13,38	13,36	13,78	13,67	13,74	
март	3,15	4,69	13,57	10,64	12,26	11,39	11,18	11,87	11,15	9,49	11,08	13,08	14,21	14,73	14,35	13,18	13,15	12,12	13,05	
апрель	2,88	4,89	11,59	9,16	7,94	11,86	8,97	9,41	10,83	8,85	10,74	12,74	13,06	12,99	13,42	12,77	12,63	11,14	12,41	
май	2,59	3,50	10,35	8,74	8,42	10,90	8,80	9,36	10,39	8,52	10,28	11,34	12,82	12,55	12,70	11,41	11,75	10,89	11,67	
июнь	2,19	3,50	10,04	8,69	10,17	10,77	9,39	9,80	10,25	9,18	10,20	10,95	11,35	11,73	11,04	10,98	11,40	10,41	11,33	
июль	1,71	3,08	9,90	7,92	8,38	9,78	8,74	9,23	9,38	8,52	9,62	10,29	10,95	11,50	11,42	10,33	11,89	11,46	11,72	
август	2,01	3,07	9,31	7,67	9,05	9,62	8,44	8,90	9,31	7,70	9,25	9,71	10,48	11,12	10,92	9,76	10,55	9,70	10,85	
сентябрь	2,62	3,01	8,95	7,85	8,80	9,85	8,45	8,90	9,37	8,73	9,28	9,84	10,39	10,69	10,60	8,87	10,67	11,72	10,94	
октябрь	1,96	2,96	8,63	7,48	8,10	9,35	6,92	7,21	8,05	6,32	8,87	9,90	10,37	10,80	10,88	9,93	10,93	10,50	10,85	
ноябрь	3,12	3,17	8,48	7,26	8,53	9,10	7,40	7,79	8,94	6,54	8,89	10,07	10,44	11,13	11,12	10,10	9,87	10,89	9,97	
декабрь	3,05	3,45	8,61	7,32	8,66	9,21	8,43	8,80	9,31	6,14	8,25	9,88	10,57	10,87	10,84	9,93	10,52	9,93	10,82	
2016 год																				
январь	3,37	3,82	8,85	7,22	8,51	8,85	8,21	8,53	8,90	6,71	9,41	9,73	10,47	11,01	10,21	8,78	10,18	9,73	10,14	

Электронная версия «Статистического бюллетеня Банка России» № 3 (274)

Промышленность

Динамика роста промышленности в базовом варианте после спада в 2015 году восстановится и составит в 2016 – 2018 гг. 1,5–1,9 процента. Индекс промышленного

115682, г. Москва, ул. Шитловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

производства в 2018 году составит 103,8 % к уровню 2014 года. При этом ожидается сохранение тенденции опережающего роста обрабатывающих производств по сравнению с производством топливно-энергетических ресурсов. Наиболее быстрыми темпами в прогнозный период будут развиваться отрасли потребительского комплекса (109,1 % – 2018 год к 2014 году). Из машиностроительных отраслей наиболее высокие темпы роста продемонстрирует производство транспортных средств и оборудования (103,5 процента).

В секторе промежуточного спроса высокими темпами будут развиваться химическое производство (107,1 %) и производство резиновых и пластмассовых изделий (109,4 процента). При этом более динамичное развитие предполагается в производстве отдельных базовых полимеров (полимеры этилена, пропилена, винилхлорида), минеральных удобрений, а также шин, покрышек пневматических для легковых и грузовых автомобилей. В структуре промышленного производства ожидается сокращение доли отраслей топливно-энергетического комплекса (с 48,1 % в 2014 году до 47,1 % в 2018 году). Доля отраслей инвестиционного спроса сократится незначительно. Возрастет доля отраслей промежуточного спроса в совокупном выпуске промышленности с 21,3 % в 2014 году до 22,2 % в 2018 году. В этой группе наиболее существенно изменится доля металлургического производства и производства готовых металлических изделий (с 10 до 10,6 процента). Доля отраслей потребительского комплекса увеличится с 11,5 до 12,0 % за счет роста доли производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака (с 10,8 до 11,4 процента). При реализации оптимистичного сценария могут быть достигнуты более высокие темпы роста промышленного производства – индекс промышленного производства в 2018 году может составить 106,1 % к уровню 2014 года. Факторами, определяющими более высокую динамику промышленного производства, являются динамика инвестиций в основной капитал и более высокие темпы роста реальных располагаемых доходов населения по сравнению с базовым вариантом.

Таблица 9.6 Структура промышленной продукции в ценах 2014 года (вариант 1)

Отрасли промышленности	2014 г. отчет	2015 г. оценка	2016 г.	2017 г. прогноз	2018 г.
Промышленность - всего	100	100	100	100	100
ТЭК	48,1	48,9	48,3	47,7	47,1
Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	20,9	21,3	21,0	20,6	20,2
Производство кокса и нефтепродуктов	16,9	17,2	17,0	16,9	16,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	10,3	10,4	10,3	10,2	10,1
Потребительский комплекс	11,5	11,8	11,8	11,9	12,0
Пищевая промышленность	10,8	11,1	11,2	11,3	11,4
Легкая промышленность	0,7	0,6	0,6	0,6	0,7
Отрасли инвестиционного спроса	17,9	16,9	17,1	17,3	17,5
Производство строительных материалов	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6
Машиностроение	15,1	14,2	14,5	14,7	14,9
Отрасли промежуточного спроса	21,3	21,4	21,7	21,9	22,2
Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6
Лесопромышленный комплекс	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Химический комплекс	6,2	6,2	6,3	6,4	6,4
Металлургия	10	10,1	10,3	10,4	10,6

ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шитникова, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 9.7 Структура промышленной продукции в ценах 2014 года (вариант 2)

Структура промышленной продукции в ценах 2014 года (вариант 2)

Отрасли промышленности	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
	отчет	оценка	прогноз		
Промышленность - всего	100	100	100	100	100
ТЭК	48,1	48,8	48,1	47,3	46,6
Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	20,9	21,2	20,8	20,4	19,9
Производство кокса и нефтепродуктов	16,9	17,2	16,9	16,8	16,0
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	10,3	10,4	10,3	10,1	10,0
Потребительский комплекс	11,5	11,7	11,8	11,9	12,0
Пищевая промышленность	10,8	11,1	11,2	11,3	11,4
Легкая промышленность	0,7	0,6	0,6	0,6	0,7
Отрасли инвестиционного спроса	17,9	16,9	17,3	17,6	17,9
Производство строительных материалов	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7
Машиностроение	15,1	14,3	14,6	14,9	15,3
Отрасли промежуточного спроса	21,3	21,4	21,8	22,1	22,3
Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7
Лесопромышленный комплекс	2,6	2,6	2,6	2,6	2,5
Химический комплекс	6,2	6,2	6,3	6,4	6,4
Металлургия	10	10,1	10,3	10,5	10,7

Сельское хозяйство

Ключевыми факторами, определяющими прогнозируемую динамику развития агропромышленного комплекса в 2015 году, являются:

- агрометеорологические условия;
- состояние мировых рынков;
- снижение темпов роста российской экономики, девальвация рубля;
- санкции против России и ответные меры;
- платежеспособный спрос населения;
- развитие Единого экономического пространства.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в 2015 году составит, по оценке Минэкономразвития России, 101,1 % относительно 2014 года. Замедление темпов роста производства продукции сельского хозяйства в 2015 году связано, в первую очередь, с нестабильной макроэкономической ситуацией, отражающейся на снижении доступности материально-технических ресурсов для сельхозтоваропроизводителей, а также неблагоприятными погодными условиями по перезимовке озимых для ключевых растениеводческих культур (зерновых). На фоне сложившихся обстоятельств наблюдается снижение инвестиционной привлекательности сектора. В 2015 году индекс физического объема инвестиций в основной капитал в сельском хозяйстве снизится на 5,0 процентов. В 2015 году на отрасль будет оказывать существенное влияние введенный запрет на ввоз сельскохозяйственной продукции из ряда стран. К основным негативным факторам, связанным с ограничением импорта, можно отнести продолжающийся рост внутренних цен на продукты питания, а также реэкспорт из стран Таможенного союза и стран СНГ. Снижение цен на сельскохозяйственную продукцию возможно к концу 2015 года в результате поступления на рынок нового урожая.

Производство сельскохозяйственной продукции заметно увеличилось в III квартале 2014 г. (на 11,2 % к соответствующему периоду 2013 года) благодаря необычайно высокому урожаю ряда сельскохозяйственных культур, в первую очередь зерновых, но к концу года из-за неблагоприятных погодных условий рост производства замедлился и по итогам года составил 3,7 процента.

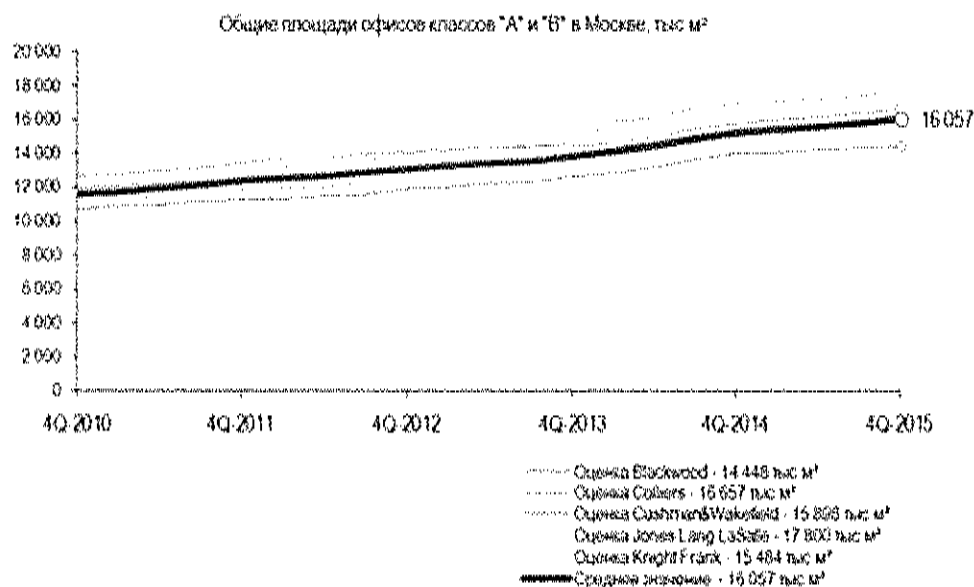
Выводы

В целом торможение роста носит как структурный, так и конъюнктурный характер. Структурные факторы ответственны за общее замедление темпов роста по мере завершения

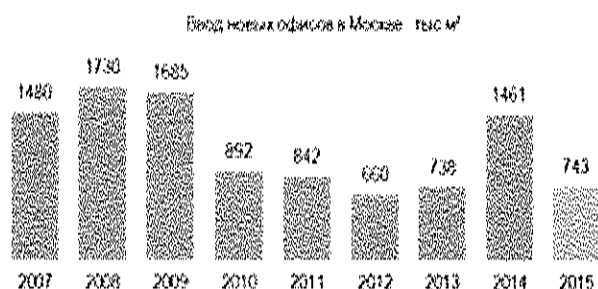
посткризисного восстановления и из-за возникшей паузы перед формированием новой модели развития. В то же время вползание российской экономики в стагнацию и фактически в «техническую рецессию» носит преимущественно конъюнктурный характер, связанный с ограниченностью конечного спроса, сокращением рентабельности в реальном секторе экономики, увеличением бремени обслуживания кредита и снижением его доступности. Фактическая динамика ВВП стала значительно уступать потенциальному ВВП, который, по оценке МЭР, понизился в 2014 году до 2,5–3 % и в среднесрочной перспективе составляет около 4–4,5 процента. В условиях умеренного роста внутреннего спроса промышленность в целом получит положительный импульс от ослабления обменного курса рубля. Это будет касаться части экспортоориентированных отраслей и части отраслей, конкурирующих с импортом на внутреннем рынке. Динамика потребительского спроса будет ограничена рядом негативных факторов. Прежде всего, это возможное ухудшение ситуации на рынке труда, что может понизить потребительскую уверенность населения, замедление роста потребительского кредита и низкий потенциал дальнейшего снижения нормы сбережений, а также достаточно сдержанный рост доходов населения.

9.2 Рынок офисной недвижимости Московского региона

Общая площадь качественных офисов в Москве оценивается экспертами в диапазоне 14.4- 17.8 млн.м². Среднее значение – 16.1 млн.м².



Годовой прирост (с 4Q-2014 по 4Q-2015) – 743 тыс.м² (+4.8%).



Тенденция децентрализованного распределения нового предложения сохранится и в 2016 г. — на сегодняшний день количество строительных площадок в границах Садового

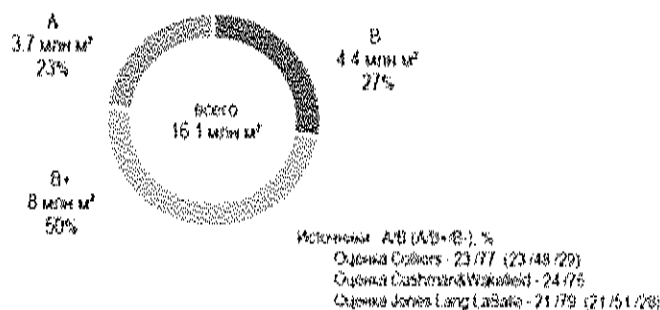
кольца крайне незначительное. Наиболее активно будут застраиваться районы за пределами ЦДР в юго-западном направлении (более 100 тыс. м²), ММДЦ «Москва-Сити» (220 тыс. м²), а также бывшие промышленные территории, сосредоточенные преимущественно за пределами ТТК. Последнее, впрочем, можно назвать резервным фондом офисного рынка, так как окончательное завершение таких проектов ожидается в более долгосрочной перспективе.

Все бумажные проекты, а также объекты на ранних этапах строительства заморожены или пересматриваются, активность на стройках значительно снизилась. Такое снижение связано с экономическими предпосылками – очень сложной ситуацией с реализацией помещений. Сроки окончания строительства в некоторых случаях могут быть отложены на 2 и более года: абсолютное большинство объектов, которые будут построены в 2016 и 2017 годах, изначально планировались к вводу в 2015 г.

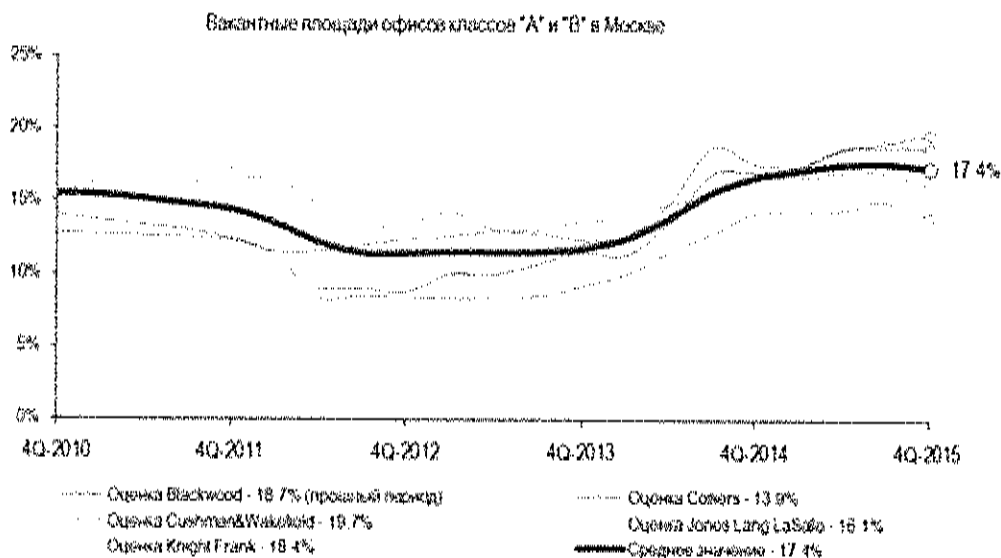
В условиях децентрализации строящихся офисов классов А и В, вызванной ограничениями на строительство объектов коммерческой недвижимости в центре города, в пределах садового кольца в эксплуатацию вводятся единичные объекты, разрешение на строительство которых было получено до 2011 г.

Около половины объема предложения представлено в классе «В+»:

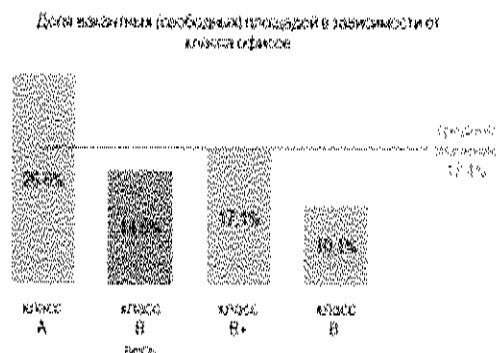
Распределение качественных офисов Москвы по классам



Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве – 17.4%. Изменение за год – рост на +0.6% (процентных пункта).



Наибольший процент вакантных (свободных) площадей приходится на класс «А»:

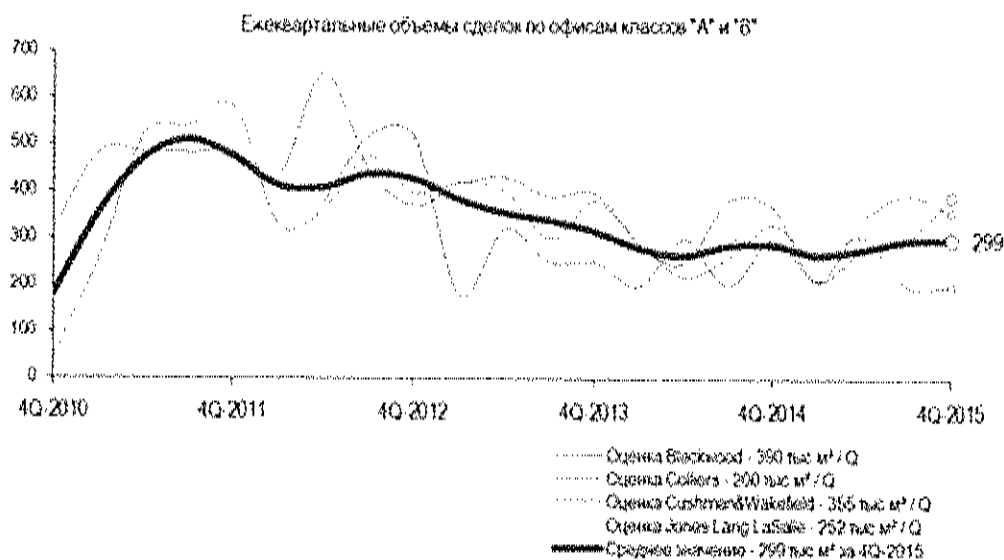


Спрос

Рынок офисной недвижимости Московского региона в 2015 г., с точки зрения активности потенциальных арендаторов и покупателей, показал относительную устойчивость к стремительному изменению макроэкономической и геополитической ситуации. Традиционно, 4 квартал для рынка офисной недвижимости самый активный.

В течение 2015 г. на рынке офисной недвижимости наблюдалась отрицательная динамика показателей спроса.

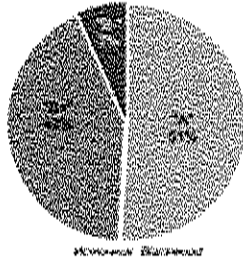
Также сегодня на рынке наблюдается эффект отложенного спроса, когда компании, дождавшись снижения среднерыночных ставок аренды, начинают изучать подходящие для себя опции.



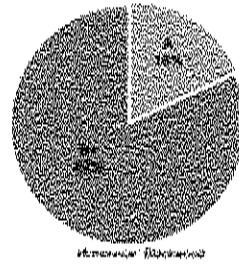
ООО «Фирма «Омега»

113682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

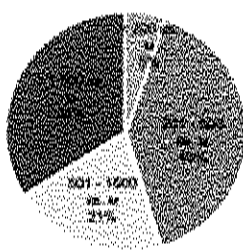
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок



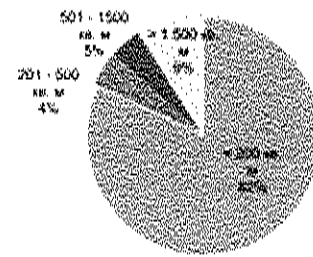
Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок



Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок

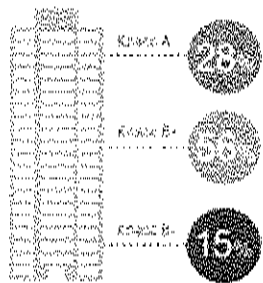


Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок

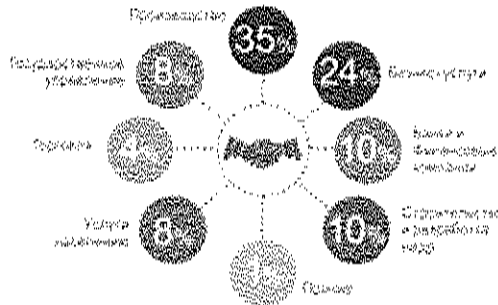


КУПЛЕННЫЕ И АРЕНДОВАННЫЕ ПЛОЩАДИ, 2015 Г.

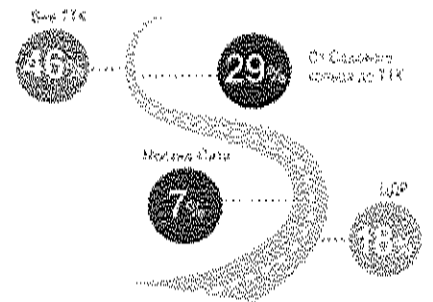
ПО КЛАССУ



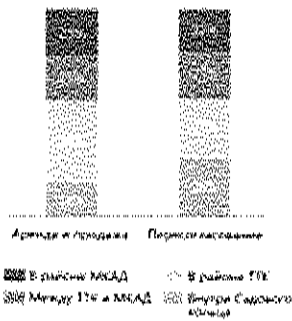
ПО ОТРАСЛЯМ



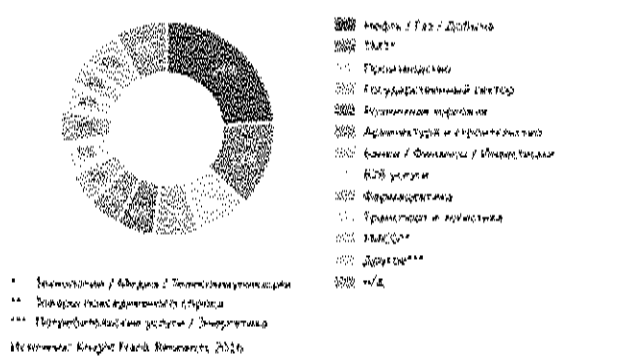
ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



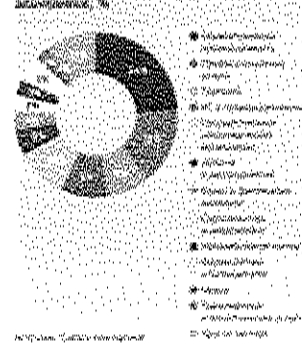
Распределение сделок разных типов в зависимости от местоположения



Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Распределение спроса по Сегментам деятельности, %

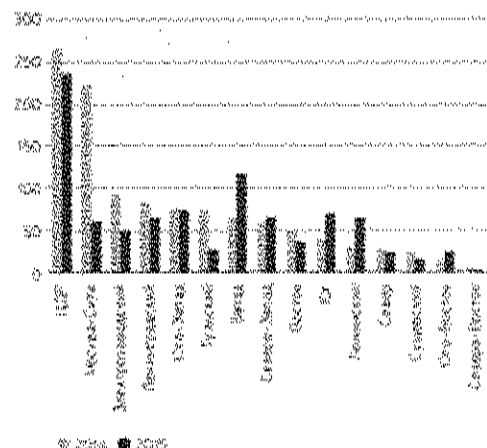


Источник: Спарк ФраНК, ВестникЦА, 2016

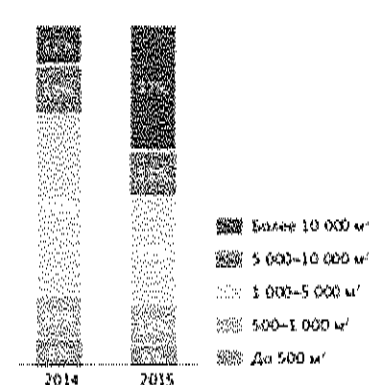
* Телекоммуникации / Медиа / Телекоммуникации
 ** Торговля потребительскими товарами
 *** Потребительские услуги / Энергетика
 Источник: Спарк ФраНК, ВестникЦА, 2016

Источник: Спарк ФраНК, ВестникЦА, 2016

Территориальное распределение спроса, тыс. м²

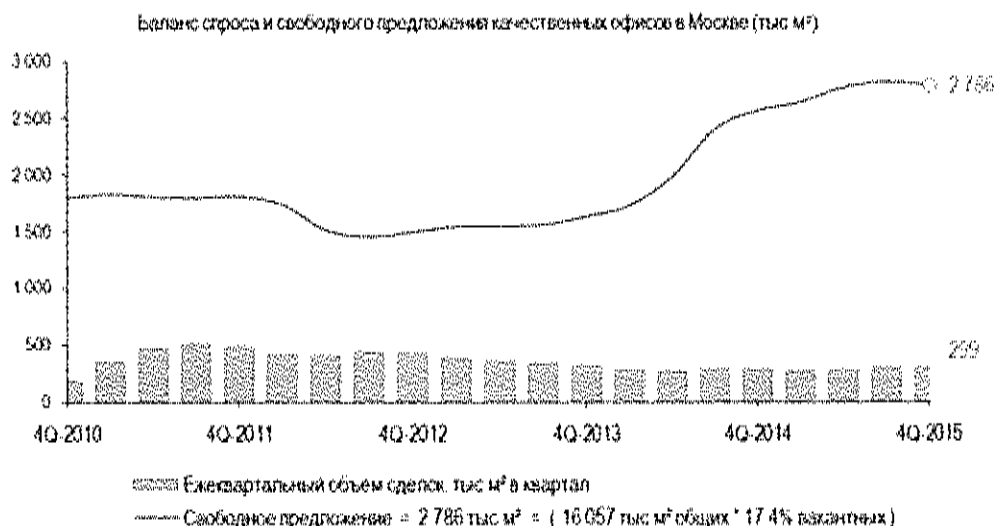


Динамика распределения сделок по аренде офисных площадей классов А и В в зависимости от площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Для текущего состояния рынка офисной недвижимости характерен дисбаланс спроса и предложения.



Арендные ставки

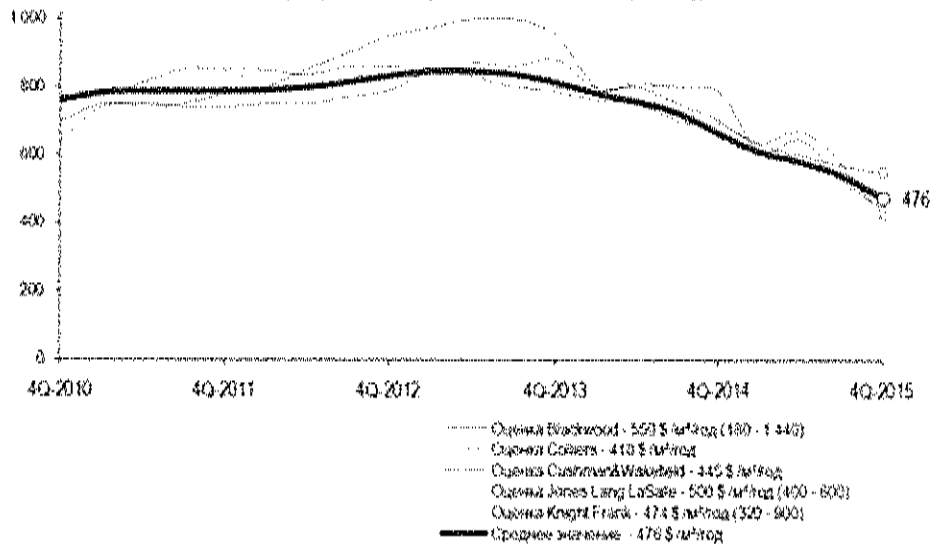
Фактор снижения курса рубля в 4 квартале 2015 г. сказался на падении ставок аренды в долларовом выражении

Начиная с 2013 г. снижение объемов поглощения на фоне увеличивающихся объемов свободных площадей усиливало конкуренцию за арендаторов, что приводило к снижению запрашиваемых ставок аренды. В 2015 г. продолжил формироваться рубле-вой рынок ставок аренды. Арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -28.1% и составили в среднем 476 \$/м²/год.

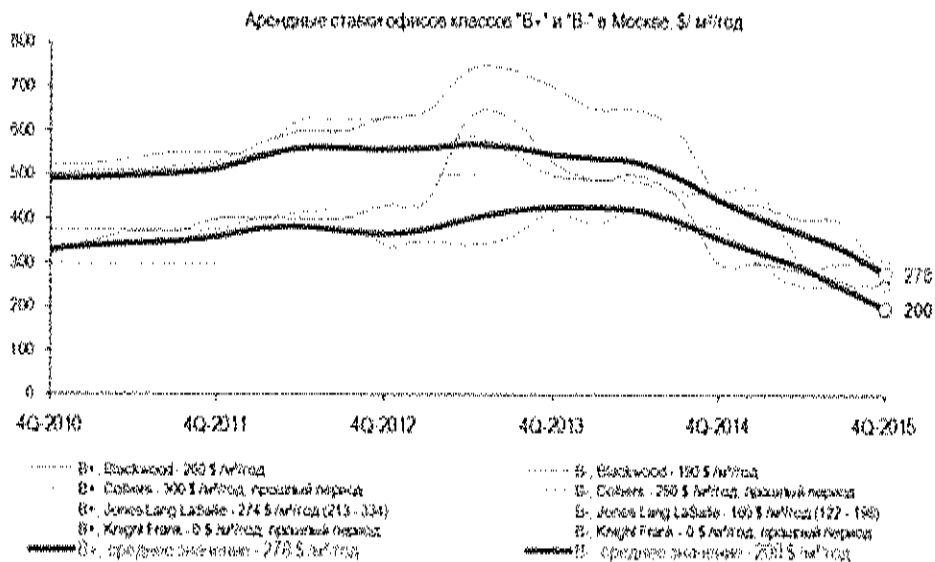
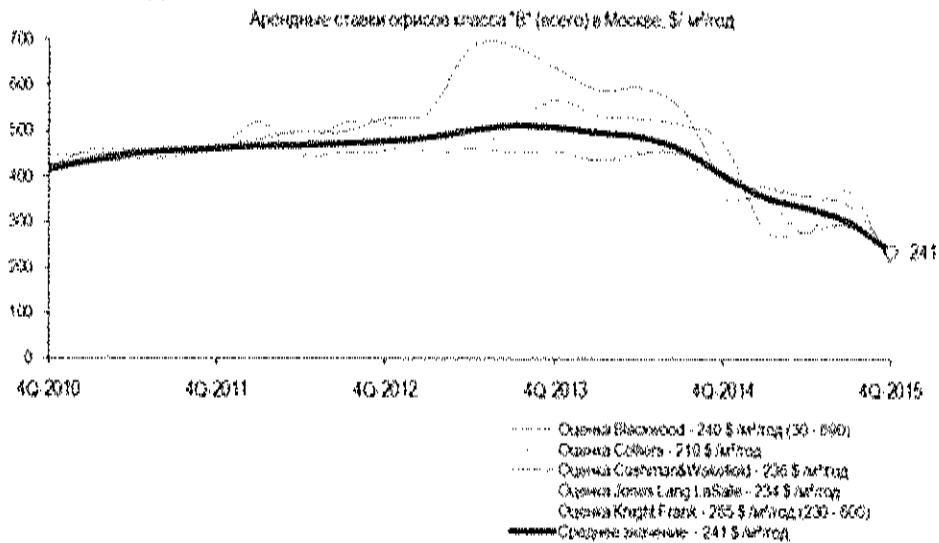
ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Штирлицовская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

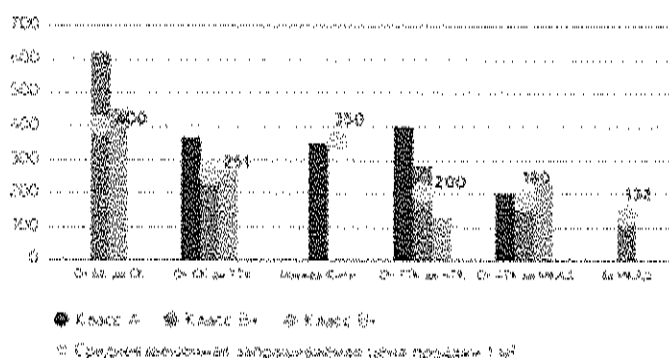
Арендные ставки офисов класса "А" в Москве, \$/м²/год



Арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -39,3% и составили в среднем 241 \$/м²/год



Распределение запрашиваемых цен продаж по удаленности от центра Москвы, тыс. руб./м²

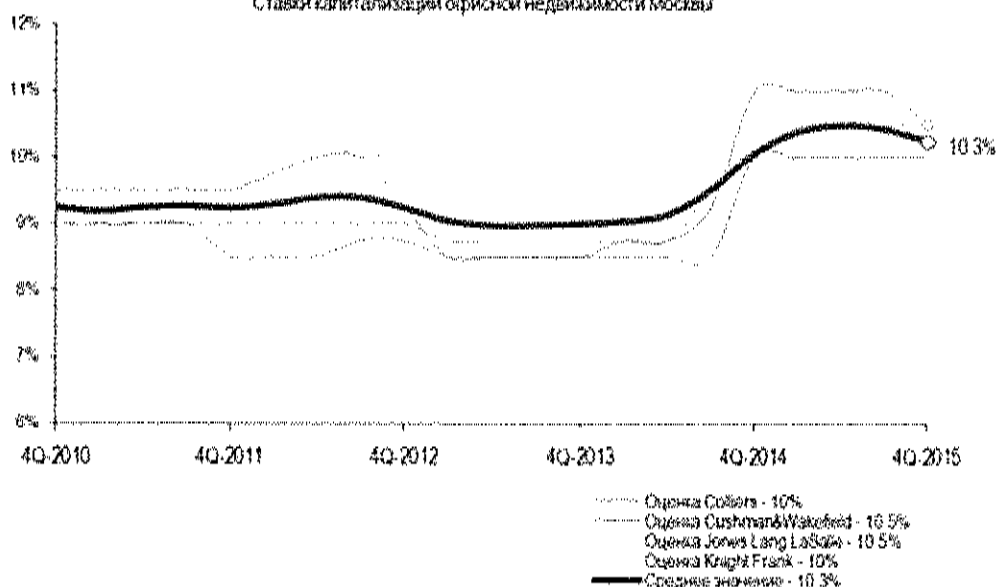


Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А			Класс В							
		Средневзвешенная ставка аренды, руб./м ² /год	Уровень капитализации, %	Средневзвешенная ставка аренды, руб./м ² /год	Уровень капитализации, %							
Центральная деловая зона	712	1 810	21,8	662	21,8	7,6						
Садовые кольца	СК Ю	918	364	30,136	20,2	545	28 901	8,8				
	СК Запад	272	842	44 622	19,3	214	27 203	13,1				
	СК Северо-Восток	600	808	42 662	24,381	7,0	17,0	29 365	25 612	13,8	10,7	
	СК Восток	401	23 066	25,8	347	18 392	10,1					
Центральная деловая зона	Деловый	278	28 100	23,0	17 643	24,2						
	Угловая	221	18 012	15,3								
	Комплексный	260	42 320	21,3	26 459	4,7						
	Квартальный	425	16 893	60,8	19 866	44,2						
Центральная деловая зона	Притокская	437	28 248	9,1	31 380	12,7						
	Проектная	162	489	20 412	25 932	28,4	33,9	339	20 536	17 968	22,3	12,9
	Восточная	752	774	40 998	23,7	256	18 489	7,7				
	Историческая	522	17 186	18,9								
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	234	450	19 582	13,0							
	Булварный	432	30 000	48,0	259	15 807	15,3					
	Средний	658	26 174	25,3								
	Средний Север	442	39 850	1,9	12 664	16,0						
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Ю	1 706	254	18 967	45,2	254	12 357	16,8				
	ТТК-МКАД Запад	1 144	546	29 070	20 601	14,2	19,5	18 981	13 431	15,4	15,8	
	ТТК-МКАД Восток	653	12 155	16,4	15 246	15,7						
ТТК-МКАД	МКАД Север	427	16 607	13,7								
	МКАД Ю	464	11 080	61,3								
	МКАД Запад	1 882	213	46 511	25 536	22,5	11,8	213	2 882	10 701	23,0	14,5
Итого	15 484	474	25 149	24,4	283	15 103	16,5					

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10- 10,5%, в среднем – 10,3%. Изменений значения за год не наблюдалось, что свидетельствует о стабильном уровне инвестиционных рисков.



Прогнозы

Всего до конца 2016 г. согласно планам девелоперов планируется ввести в строй до 1 млн. кв. м офисной недвижимости. Однако с учетом насыщенности офисного рынка и неопределенности его развития реальный ввод составит, по мнению Blackwood, порядка 500-600 тыс. кв. м.

Среди ключевых тенденций 2016 г. можно выделить следующие:

- Рынок офисной недвижимости станет полностью номинироваться в рублях;
- Крупные арендаторы могут не только пересмотреть условия текущих договоров аренды, но и выкупить занимаемые площади, последовав инициативам банка «ТКС» или оператора Megafon. Собственники пустующих зданий и помещений будут вынуждены проводить их реновацию или реконцепцию с целью создания конкурентоспособного продукта;
- Продолжит развитие удобный для малого бизнеса формат ко-воркингов, особенно в рамках креативных кластеров;
- В новых объектах офисной недвижимости для привлечения арендаторов собственникам придется выполнить ремонт офисных помещений за свой счет;
- Собственники сохраняют гибкую политику в отношении коммерческих условий договоров аренды в части индексации ставок, сроков договоров, тонкостей прекращения договорных отношений; Передел собственности в Москве продолжится: крупные инвестиционные холдинги в 2016 г. будут наращивать ликвидные инвестиционные активы;
- Ввиду роста неплатежеспособности заемщиков-застройщиков, увеличится доля непрофильных активов банков в виде залогового имущества;
- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость сохранится на низком уровне, при этом основными инвестиционными игроками будут выступать российские компании.

В долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее снижение объемов ввода нового предложения.

Высокая стоимость и низкая доступность финансирования замедлят темпы ввода офисных площадей в ближайшие годы.

Снижение активности арендаторов обусловлено не столько ценообразованием, сколько платежеспособностью потенциальных арендаторов.

В связи с серьезным ослаблением платеже-способности арендаторов дальнейшая динамика снижения спроса сохранится.

Низкий ввод новых объектов, ожидаемый в 2016 г., будет способствовать восстановлению баланса рынка. По нашим оценкам, общая доля вакантных площадей на рынке Москвы по итогам года составит около 13,5-14,0%. Снижение базовых ставок аренды в 2016 г. не превысит 10%.

На рынке офисной недвижимости, предлагающем сегодня максимально привлекательные условия для аренды и покупки офисных площадей, могут быть закрыты крупные сделки, однако активность в 2016 г. по-прежнему будет ограничена рядом факторов, которые определяли настроения компаний в 2015 г. в частности, планы по развитию как иностранных, так и ряда российских компаний сдерживает продление действия санкционных ограничений как минимум до середины 2016 г.

Согласно прогнозам макроэкономического развития России, в 2016 г. не произойдет более серьезного ухудшения экономической ситуации, однако не прогнозируется и ее улучшение. Поскольку ожидания, что экономику страны ждет быстрое восстановление на примере кризисного периода 2008–2009 гг., не оправдываются, компании, адаптируясь к новым реалиям, продолжают оптимизацию. В части коммерческих условий в 2016 г. мы ожидаем дальнейшего формирования рублевого рынка. ставки аренды, номинированные в иностранной валюте, продолжат снижение, в то время как оно замедлится в рублевых ставках, а корректировка показателя будет зависеть от изменения объема предлагаемых на рынке офисных площадей.

Выводы по рынку офисной недвижимости

- Ввод новых офисных площадей за год составил около 743 тыс.м², что в два раза ниже показателей прошлого года и является относительно низким показателем за последние несколько лет. За 2015 год установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за высоких объемов ввода в предшествующие годы, которые, в свою очередь вызвали избыточность предложения.
- Спрос по-прежнему находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации. Но одновременно с этим в 2015 году активность арендаторов была относительно стабильна, причиной тому – низкие арендные ставки и привлекательные условия сделок. Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась – в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.
- «Рынок продавца» окончательно трансформировался в «рынок покупателя».
- Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» – 476 \$ /м² /год (минус -28% за год), в классах «В+» и «В-» – 278 и 200 \$ /м² /год соответственно (минус -40% за год).
- Относительная стабильность ставок капитализации свидетельствует о стабилизации уровня инвестиционных рисков.
- В прогнозах по рынку специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости – отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения. По-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации. Объем инвестиций прогнозируется на низком уровне. При этом низкий прогнозный ввод новых площадей способствует восстановлению баланса спроса и предложения. Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости при сохранении текущих тенденций экономики оценивается специалистами в 4-5 лет.

Источник информации: http://www.kontin.ru/userfiles/files/obzor_apart_2015_q4.pdf

9.3. Обзор предложений по продаже и аренде офисных помещений

Цены продажи

Таблица 9.8. Цены продажи офисных помещений

№ п/п	Местоположение	Площадь	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 80 г.	56,0	198 136	Нежилые помещения, расположенные на 10-м этаже 10-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/sale/commercial/138276671/
2	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 74 А	57,4	270 000	Нежилые помещения, расположенные на 2-м этаже 4-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/sale/commercial/7534864/
3	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 80кб9	1 076,0	146 924	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже 14-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/sale/commercial/13883052/
4	г. Москва, Волоколамское ш., 1С1	264,0	130 000	Нежилые помещения, расположенные на 3-м этаже 8-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/sale/commercial/14009724/
5	г. Москва, Волоколамское ш., 1С1	225,6	130 000	Нежилые помещения, расположенные на 8-м этаже 8-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/sale/commercial/14008409/
6	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 74 А	96,6	270 000	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже 4-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/sale/commercial/139964054/
7	г. Москва, ул. 4-я 8 Марта, 6А	239,0	209 205	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже 12-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/sale/commercial/14767854/
8	г. Москва, просп. Ленинградский, 37к7	1 600,0	212 500	Нежилые помещения, расположенные на 5-м этаже 5-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/sale/commercial/138228492/
Среднее значение руб./кв. м			195 846		
Вариации			29%		

Источник информации: данные оценщика

Вывод:

На дату оценки рынок продажи офисных помещений в Москве представлен в основном нежилыми помещениями расположенными в административно-офисных и жилых зданиях.

Таким образом, удельные цены продажи офисных помещений находятся в диапазоне от 130 000 до 270 000 руб./кв. м. Среднее значение – 195 846 руб./кв. м

Арендные ставки

Таблица 9.9. Арендные ставки офисных помещений

№ п/п	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Площадь, кв. м	Описание	Источник
1	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63	18 000	23	Нежилые помещения, расположенные на 5-м этаже 8-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/rent/commercial/14482640/
2	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63	11 486	350	Нежилые помещения, расположенные на 8-м этаже 8-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/rent/commercial/14687709/
3	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 74А	18 998	95	Нежилые помещения, расположенные на 2-м этаже 3-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/rent/commercial/14575906/
4	г. Москва, Часовая ул., 28к4	12 500	15	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже 4-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/rent/commercial/139866934/
5	г. Москва, Волоколамское ш., 1	13 714	14	Нежилые помещения, расположенные на 6-м этаже 15-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/rent/commercial/138228753/
6	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 80г	12 000	47	Нежилые помещения, расположенные на 10-м этаже 10-этажного нежилого здания	http://www.cian.ru/rent/commercial/

ООО «Фирма «Омега»

41

115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

№ п/п	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Площадь, кв. м	Описание	Источник
					13973919/
Среднее значение руб./кв. м				14 450	
Вариации				22%	

Источник информации: данные оценщика

Вывод:

Таким образом, мониторинг рынка аренды офисных помещений, аналогичных оцениваемому объекту, выявил диапазон арендных ставок 11 486 – 18 998 руб./ кв. м/год. Среднее значение 14 450 руб./кв. м/год с учетом НДС.

В целом, разброс арендных ставок связан с различными условиями аренды помещений (включение/не включение в ставку эксплуатационных расходов), арендуемой площадью, расположением помещения в здании и другими факторами.

9.4. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений

Основные ценообразующие факторы для объектов офисной недвижимости:

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
 - расположение (удаленность) относительно центра города;
 - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
- Класс офиса;
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.
- Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Таблица 9.10. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы¹

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения)	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании арендных ставок)
Продаваемое право	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с продажей права собственности	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты, передаваемые в аренду
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0,87. Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК-2015 (Москва, 2015 г., Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки, Яскевич Е.Е.)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0,905. Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК-2015 (Москва, 2015 г., Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки, Яскевич Е.Е.)
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%	
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие схожее расположение - 0%	
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	[-31%; -20%] Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»	Данная поправка не вводится, так как помещения объекта оценки, как и помещения объектов-аналогов, могут быть сданы в аренду частями, сопоставимыми по площади
Состояние помещений объекта недвижимости	[-19%; +23%] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, Лейфер Л.А.)	

¹ диапазон вводимых поправок сформирован оценщиками на основании базы данных оценщиков, сформированной путем обработки информации о предложениях публичной оферты, аналитических данных, публикуемых аналитическими и риелторскими агентствами в открытом доступе (Консалтинговая Компания «Blackwood», сайт в Интернете: <http://www.blackwood.ru/>, АН «Инком», сайт в Интернете: <http://www.incom.ru/>, Консалтинговая Компания knightFrank, сайт в интернете: <http://www.knightfrank.ru/> и др.)

Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

ФСО 1 ч. III, ФСО 3 п. 8и

Всего известно три основных методологических подхода к оценке недвижимости:

10.1. Затратный подход

При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта, рассматривается как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Однако затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам.

Затратный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, рыночную стоимость которых невозможно определить. В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, элементы затратного подхода в части расчета затраты на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Оба этих метода применяются для оценки застроенных земельных участков.

Метод остатка заключается в определении остаточного дохода, приходящегося на землю и последующей его капитализации.

Метод выделения основан на вычитании из стоимости сделки с застроенным земельным участком остаточной восстановительной стоимости строений.

В соответствии с имеющейся исходной информацией, а также учитывая особенности рассматриваемого объекта, в рамках данного отчета методы затратного подхода реализовывались для расчета затрат на замещение объекта недвижимого имущества (здания), расположенного на земельном участке, в рамках применения метода остатка.

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу.

Объекты-аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении объектов-аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

В рамках настоящего Отчета сравнительный подход использовался путем применения метода сравнения продаж, как наиболее достоверно отражающий рыночную стоимость объекта оценки (нежилых помещений).

10.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

В рамках данного исследования доходный подход использовался путем применения метода дисконтирования денежных потоков. Выбор данного метода обусловлен прогнозными изменениями в доходах в будущем, а также изменением стоимости по истечении прогнозного периода.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

1. Принцип наиболее эффективного использования.
2. Принцип ожидания.
3. Принцип спроса и предложения.
4. Принцип замещения.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи земельного участка.

Доходный подход включает три метода:

1. Метод капитализации дохода (земельной ренты).
2. Метод остатка (техника остатка для земельного участка).
3. Метод предполагаемого использования.

При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом данные целесообразно брать до налогообложения.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) заключается в капитализации земельной ренты или чистого дохода, приносимого землей. Условием применения метода является возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагаемого использования основан на моделировании потока расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. При оценке земельных участков данный метод целесообразно применять для объектов недвижимости, которые характеризуются переменными чистыми годовыми доходами, прежде всего, применительно к строящимся и вновь построенным инвестиционным объектам.

В рамках данного исследования доходный подход был реализован применением метода остатка для земли.

Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ФСО 3 п. 8и, ФСО 7 ч. VII**11.1. Оценка сравнительным подходом****ФСО 7 п. 22**

Для оценки объекта недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки опирались на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина скидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 12-14).

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости

- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик
- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено ниже.

Выбор единицы сравнения (ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов-аналогов и имеющейся информации по объектам-аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 7 п. 22е)

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- этаж расположения объекта;
- состояние объекта.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-

аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании «Сборника рыночных корректировок» (Научно-практический центр профессиональной оценки НЦПО, Москва, 2015, Яскевич Е.Е., стр. 75). Корректировка на торг принята в размере 13%. Следовательно, для всех аналогов коэффициент корректировки составит 0,87.

Корректировка на местоположение объекта

Местоположение является ключевым фактором при формировании цены на недвижимость. Это объясняется различной стоимостью земли, престижностью района нахождения объекта недвижимости и т.п. Анализ рынка продаж и предложений недвижимости, а также сопоставление данных по рынку недвижимости в различных районах г. Москвы позволяет вычислить поправку на эти факторы. В данном случае рассматриваются объекты-аналоги, имеющие схожее местоположение с объектами оценки, поэтому введение корректировки на местоположение не требуется.

Корректировка на площадь объекта оценки

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. В рамках данного Отчета корректировка на площадь вводилась на основании «Сборника рыночных корректировок» (Научно-практический центр профессиональной оценки НЦПО, Москва, 2015, Яскевич Е.Е.), стр. 61. Таким образом, коэффициент корректировки для объекта-аналога № 1 составляет 0,69, для объекта-аналога № 4 - 0,8.

Корректировка на этаж расположения

Объект-аналог № 4 располагается на 1-м этаже здания. Как правило, цена продажи 1 кв.м. объекта недвижимости на первом этаже выше, чем на остальных. В рамках данного Отчета корректировка на площадь вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014, Лейфер Л.А.), стр. 110 и составила для данного объекта-аналога 0,81.

Для объектов-аналогов № 1,2,3 корректировка на этаж не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги № 1,2,3 расположены на средних этажах.

Корректировка на ремонт и отделочные работы

Поправки на возможное проведение ремонта, чистовую отделку, максимально приближающие объекты-аналоги к объектам оценки, применялись на основании согласно Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, Лейфер Л.А., стр. 110). Объект оценки находится в хорошем состоянии. Объект-аналог № 2 находится в удовлетворительном состоянии, коэффициент корректировки составил 1,23. Объект-аналог № 4 находится в отличном состоянии, следовательно, коэффициент корректировки составил 0,81. Объекты-аналоги № 1,3 находятся в хорошем состоянии, следовательно, для них применение корректировок не требуется.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице 11.1. Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.2.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому объекту-аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

В итоге рыночная стоимость объекта оценки (нежилых помещений), определенная методом сравнения продаж, составила (с учетом НДС):

41 871 804 рубля.

ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шингловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.1. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, рублей	11 095 594	34 320 000	29 328 000	26 082 000
S общая, кв.м	56,0	264,0	225,6	96,6
Стоимость 1 кв.м., рублей	198 136	130 000	130 000	270 000
Место положение	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63	г. Москва, Волоколамское ш., 1С1	г. Москва, Волоколамское ш., 1С1	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 74 А
Внутреннее состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Дополнительная информация	Часть здания, назначенные объектом административное. Этаж расположения: 6	Нежилые помещения, расположенные на 3-м этаже 8-этажного нежилого здания	Нежилые помещения, расположенные на 8-м этаже 8-этажного нежилого здания	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже 4-этажного нежилого здания
Телефоны для доп. информации	8 925 740-82-11 8 925 505-07-14	8 925 087-23-50	8 925 087-23-50	8 495 989-98-69
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/138276671/	http://www.cian.ru/sale/commercial/14009724/	http://www.cian.ru/sale/commercial/14008409/	http://www.cian.ru/sale/commercial/139964054/

ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шимловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 636-88-37

Таблица 11.2. Корректировка сравнимых продаж

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
S общая кв. м.	333,6	56,0	264,0	225,6	96,6
Стоимость 1 кв.м., рублей		198 136	130 000	130 000	270 000
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		198 136	130 000	130 000	270 000
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		198 136	130 000	130 000	270 000
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		198 136	130 000	130 000	270 000
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		198 136	130 000	130 000	270 000
Коэффициент корректировки на торги		0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		172 378	113 100	113 100	234 900
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		172 378	113 100	113 100	234 900
Коэффициент корректировки на размер помещения		0,69	1,00	1,00	0,80
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		118 941	113 100	113 100	187 920
Коэффициент корректировки на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	0,86
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		118 941	113 100	113 100	161 611
Корректировка на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м		1,00	1,23	1,00	0,81
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		118 941	139 113	113 100	130 905
Усредненная стоимость 1 кв.м., руб.	125 515				
Стоимость объекта оценки, руб.	41 871 804				

11.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом (расчет затрат на замещение объекта недвижимого имущества - здания, расположенного на оцениваемом земельном участке, для целей использования в методе остатка)**ФСО 1 пп. 14, 22, ФСО 3 пп. 13 и 15, ФСО 7 п. 22****Расчет затрат на замещение объекта недвижимого имущества - здания, расположенного на оцениваемом земельном участке**

В общем случае затраты на замещение можно определить по стоимости затрат на воспроизводство или по стоимости затрат на замещение.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Поскольку отсутствует проектно-сметная документация на объект недвижимого имущества, расположенного на оцениваемом земельном участке, в данном отчете затраты на замещение определяется по стоимости затрат на замещение с использованием укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов.

Расчет состоит из следующих этапов:

- оценка стоимости существующих улучшений;
- оценка накопленного износа;
- определение остаточной стоимости улучшений.

Для перевода цен на дату оценки использованы следующие материалы:

- Сборник «Индексы цен в строительстве» №91, «КО-ИНВЕСТ», Москва 2015.
- Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», г. Москва, 2011 год.

В расчете были учтены следующие показатели:

- НДС – 18%.
- Прибыль девелопера в размере 21% согласно Таблице экспертных характеристик рынка недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, Лейфер Л.А.). Дальнейший расчет проведен в допущении устойчивости выявленных соотношений и их актуальности на дату оценки для объектов, сопоставимых с объектом оценки.

Табл. 11.3 Расчет затрат на замещение объекта оценки в текущих ценах

Наименование показателя	Значение показателя
Источник информации об объекте-аналоге	Сборник Ко-Инвест "Общественные здания", 2011 г., код аналога 03.03.009, стр. 106
Класс конструктивной системы	КС-1
Единица измерения	куб.м
Стоимость 1 куб.м. здания, рублей	9 571,00
Корректировка на разницу между объемом аналога и объектом оценки	1,00
Объем здания, куб.м	17 264,2
Источник информации об индексах цен	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ, выпуск №91, 2015 г., г. Москва
Региональный коэффициент	1,221
Коэффициент пересчета базовых цен в цены на дату оценки	1,535
Затраты на замещение в текущих ценах, руб.	309 690 454

*Корректировка на разницу между объемом аналога и объектом оценки рассчитывалась согласно рекомендациям по использованию Сборника Ко-Инвест "Общественные здания", 2011 г. (стр. 12). Коэффициент корректировки выбирается по таблице:

Объем объекта оценки/Объем аналога	Коэффициент корректировки
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,2
0,71-0,50	1,16
0,70-1,30	1
1,31-2,00	0,87

Отношение объема объекта оценки к объему аналога в данном случае составляет:
 $17\ 264,2 / 15\ 000 = 1,15$

Таким образом, корректировка на разницу между объемом аналога и объектом оценки не требуется.

Для расчета затрат на замещение в рамках затратного подхода необходим учет прибыли предпринимателя (девелопера). Величина прибыли девелопера в рамках данного отчета принята равной 21% согласно Таблице экспертных характеристик рынка недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, Лейфер Л.А.). Дальнейший расчет проведен в допущении устойчивости выявленных соотношений и их актуальности на дату оценки для объектов, сопоставимых с объектом оценки.

Таблица 11.4. Расчет затрат на замещение с учетом прибыли девелопера

Наименование показателя	Значение показателя
Затраты на замещение в текущих ценах, руб.	309 690 454
Налог на добавленную стоимость, %	18
Прибыль девелопера в % от затрат на замещение, %	21
Затраты на замещение с учетом прибыли девелопера, рублей	442 176 030

Расчет накопленного износа

Накопленный износ определяется как “уменьшение затрат на воспроизводство/замещение улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций”.

В теории оценки выделяют три вида износа, в совокупности дающих накопленный износ:

- физический, связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональное устаревание, проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;
- внешнее устаревание, возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, устойчивости, надежности и пр.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Наличие функционального устаревания обычно обусловлено устаревшим объемно-планировочным или конструктивным решением оцениваемого объекта недвижимости.

Внешнее устаревание – это снижение стоимости, вызванное внешними факторами. В их числе – изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон, изменение ландшафта и т.д. Для данного объекта внешнее устаревание равно 0.

Физический износ конструктивных элементов объекта оценки определен на основании визуального осмотра и фактического состояния конструктивных элементов и отражен в таблице расчета.

Функциональное устаревание объекта оценки принято равным нулю, поскольку конструктивные элементы объекта в полной мере соответствуют современным нормам и требованиям.

Таблица 11.5. Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивного элемента здания, %	Состояние	Физический износ, %	
			По результатам оценки, %	Средне-взвешенный, %
Фундаменты	3	Удовлетворительное	45	1,35
Стены	21	Удовлетворительное	45	9,45
Перегородки	5,02	Удовлетворительное	50	2,51
Перекрытия	9,01	Удовлетворительное	50	4,51
Кровля	6,01	Удовлетворительное	50	3,01
Проемы	10,99	Удовлетворительное	55	6,04
Полы	9,01	Удовлетворительное	55	4,96
Отделочные работы	7	Удовлетворительное	55	3,85
Прочие	6,01	Удовлетворительное	55	3,31
Инженерное оборудование	1,3	Удовлетворительное	55	0,72
Итого по конструктивным элементам	21,65	Удовлетворительное	55	11,91
Физический износ, %	100			52

Таким образом, можно сделать вывод, что физический износ объекта оценки составляет 11,5%.

Для суммирования различных видов износа используется формула:

$I = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{вн})$, где:

I - общий износ объекта недвижимого имущества;

$I_{физ}$ - физический износ;

$I_{фун}$ - функциональное устаревание;

$I_{вн}$ - внешнее устаревание.

$$I = (1 - (1 - 0,52) * (1 - 0,00) * (1 - 0,00)) = 0,52 \text{ или } 52\%.$$

Расчет затрат на замещение объекта недвижимого имущества, расположенного на оцениваемом земельном участке, представлен в Таблице 11.6.

Таблица 11.6. Расчет затрат на замещение объекта недвижимого имущества

Наименование показателя	Значение показателя
Затраты на замещение с учетом прибыли девелопера, рублей	442 176 030
Накопленный износ, %	52,0
Затраты на замещение здания с учетом накопленного износа, рублей	212 244 494
Затраты на замещение объекта оценки с учетом накопленного износа, рублей	11 483 467

Таким образом, затраты на замещение объекта недвижимого имущества (нежилых помещений, общей площадью 333,6 кв.м.), составляет:

11 483 467 рублей.

11.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом ФСО 1 пп. 13 и 21, ФСО 3 пп. 13 и 15, ФСО 7 п. 23

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяет действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Расчетная величина издержек вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации.

Подраздел 1. Установление периода прогнозирования

Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Тщательно выполненный прогноз позволяет предсказать характер изменения денежных потоков на более долгий срок. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз. В рамках данного отчета оценщиками установлен прогнозный период равный 5 годам.

Подраздел 2. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее четырехэтажное административное здание. Учитывая состояние данного объекта, его местоположение, спрос на объекты подобного назначения в районе местоположения объекта оценки, можно сделать однозначный вывод о том, что здание способно приносить доход, как в течение прогнозного периода, так и в постпрогнозном периоде.

Определение валового потенциального дохода.

Для оценки величины рыночной арендной платы использованы данные по аренде зданий подобного назначения, сопоставимых с оцениваемым в зоне расположения объекта оценки. Дополнительно при анализе учитывались такие критерии как местоположение, состояние, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств. Более подробная характеристика объектов-аналогов приведена в Таблице 11.6. Процесс корректировок и выведения величины арендной ставки содержится в Таблице 11.7.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимого имущества в ставки аренды аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- передаваемые права на здание;
- финансовые условия;
- условия аренды;
- снижение арендной ставки в процессе торгов;
- дата предложения;
- местоположение;
- назначение объекта;
- наличие дополнительных улучшений;

- состояние объекта оценки.

Выбор объектов - аналогов

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде помещений сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и прочее. В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных объекту оценки, были получены данные о выставленных на рынок объектах в марте-апреле 2016 года. Принятые для расчета арендные ставки включают эксплуатационные расходы и НДС.

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в аренду.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках сдачи в аренду, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании «Сборника рыночных корректировок» (Научно-практический центр профессиональной оценки НЦПО, Москва, 2015, Яскевич Е.Е.). Корректировка на торг принята в размере 9,5%. Следовательно, для всех объектов-аналогов коэффициент корректировки составит 0,905.

Корректировка на местоположение

Местоположение является ключевым фактором при формировании цены на недвижимость. Это объясняется различной стоимостью земли, престижностью района нахождения объекта недвижимости и т.п. Анализ рынка аренды недвижимости, а также сопоставление данных по рынку недвижимости в различных районах г. Москвы позволяет вычислить поправку на эти факторы. В данном случае рассматриваются объекты-аналоги, имеющие схожее местоположение с объектами оценки, поэтому введение корректировки на местоположение не требуется.

Корректировка на размер помещения

В рамках данного Отчета корректировка на площадь не вводилась, так как помещения объекта оценки могут быть сданы в аренду частями, как и помещения объектов-аналогов.

Корректировка на этаж расположения

Объект-аналог № 2 располагается на 1-м этаже здания. Как правило, цена продажи 1 кв.м. объекта недвижимости на первом этаже выше, чем на остальных. В рамках данного Отчета корректировка на площадь вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014, Лейфер Л.А.), стр. 126 и составила для данного объекта-аналога 0,86.

Для объектов-аналогов № 1,3,4 корректировка на этаж не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги № 1,3,4 расположены на средних этажах.

Корректировка на ремонт и отделочные работы

Объект оценки находится в хорошем состоянии, как и все объекты-аналоги. Введение корректировок не требуется.

В результате расчетов получена следующая величина арендной ставки по помещениям объекта оценки: **10 849 руб./кв.м/год.**

В расчётах оценщики предполагали, что ставки арендной платы будут расти на 5,5% во втором прогнозном году, на 5,0% в третьем, на 4,8% начиная с четвертого прогнозного года («Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов», МЭР РФ).

ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шитловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.7. Описание объектов-аналогов

Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
S общая, кв.м	350	15,1	14	47
Арендная ставка (предложение) за объект в месяц, руб.	335 000	15 729	16 000	47 000
Стоимость аренды (кв.м., рублей/год)	11 486	12 500	13 714	12 000
Местоположение	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 63	г. Москва, Часовая ул., 28к4	г. Москва, Волоколамское ш., 1	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 80г
Текущее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Финансирование	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	текущая	текущая	текущая	текущая
Дата предложения	Нежилые помещения, расположенные на 8-м этаже 8-этажного нежилого здания	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже 4-этажного нежилого здания	Нежилые помещения, расположенные на 6-м этаже 15-этажного нежилого здания	Нежилые помещения, расположенные на 10-м этаже 10-этажного нежилого здания
Дополнительная информация	8 962 993-78-58	8 495 374-72-94	8 965 222-34-55 500-69-20	8 965 222-34-55 500-69-20
Телефон для дополнительной информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/14687709/	http://www.cian.ru/rent/commercial/139866934/	http://www.cian.ru/rent/commercial/138228753/	http://www.cian.ru/rent/commercial/13973919/
Источник информации				

ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шатловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.8. Корректировка арендных ставок

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Σ общая кв. м.	333,6	350	15,1	14	47
Стоимость аренды 1 кв.м-год., рублей		11486	12500	13714	12000
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		11 486	12 500	13 714	12 000
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		11 486	12 500	13 714	12 000
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		11 486	12 500	13 714	12 000
Коэффициент корректировки на торги		0,905	0,905	0,905	0,905
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 395	11 313	12 411	10 860
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 395	11 313	12 411	10 860
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 395	11 313	12 411	10 860
Коэффициент корректировки на этаж расположения		1,00	0,86	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 395	9 729	12 411	10 860
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		10 395	9 729	12 411	10 860
Средневзвешенная стоимость аренды рублей/1кв. м/год.	10 849				

Отчет №6194-16 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Определение чистого операционного дохода

Для расчета чистого операционного дохода оценщиками был сформирован реконструированный отчет о доходах и расходах (Таблица 11.10), включающий следующие статьи:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- операционные расходы.

Потери арендной платы от наличия вакантных помещений и от недосбора платежей

Исследование рынка² и обзор услуг по предоставлению в аренду помещений, аналогичных по площади и функциональному назначению объекту оценки, показывает, что уровень свободных помещений составляет порядка 10,4%.

Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0%, что связано, прежде всего, с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Операционные расходы

Операционные расходы (ОР или ОЕ) — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

Условно-постоянные расходы — это расходы, размер которых не зависит от коэффициента недозагрузки площадей и включают в себя платежи по налогам на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные расходы — это периодические ежегодные расходы величина которых зависит от загрузки площадей.

Наиболее типичный перечень переменных расходов:

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

Расходы на замещение — расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

Эксплуатационные расходы относятся к условно-переменным расходам, поскольку их размер зависит от эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг.

² Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_2q.pdf

В соответствии со справочником «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» под редакцией Е.Е. Яскевича от 2015 г., эксплуатационные расходы для помещений данного типа составляют 1 844 руб. за кв.м. в год.

Величина налоговых отчислений и налог на имущество организаций были включены оценщиком в состав эксплуатационных расходов.

В соответствии с прогнозом роста цен (тарифов) на продукцию (услуги) естественных монополий в среднем по Российской Федерации, регулируемые тарифы и рыночные цены в среднем для всех категорий потребителей (Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год и плановый период 2016-2017 годов) будут расти в первом году на 7,1%, во втором году - на 5,1%, в третьем году - на 6,5%, в четвертом году - на 5,3%. По предположению оценщиков, в пятом прогнозном году рост тарифов будет соответствовать росту инфляции и составит 4,8%.

Расходы на замещение

Расходы на замещение по объекту оценки определены в следующей последовательности:

- Расчет стоимости затрат на замену быстроизнашивающихся элементов. Величина затрат по объекту оценки принята в размере 10 000 рублей с учетом НДС на 1 м.кв. помещений. Данная величина определена на основании консультаций со специалистами строительных компаний³. Однако, следует учесть тот факт, что часть быстроизнашивающихся элементов таких как бетонная подготовка полов, штукатурка стен и каркасы подвесных потолков, как правило, остается в пригодном состоянии и после условного срока службы и не требует замены. В связи с этим вышеприведенные затраты умножались оценщиками на 80%;
- Определение условного срока службы быстроизнашивающихся элементов до их замены. В рамках настоящего отчета принят равным 10 годам на основании анализа нормативных сроков службы различных быстроизнашивающихся элементов здания;
- Расчет годовой суммы затрат на замещение при помощи функции сложного процента «коэффициент фонда возмещения» с использованием ставки дисконтирования. Начисление процентов при использовании данной функции сложного процента принято годовое.

Расчет коэффициента фонда возмещения производится по формуле:

$$SFF = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где}$$

SFF - коэффициент фонда возмещения, %;

i – ставка дисконтирования, %

n – количество периодов.

³ Источник информации: <http://stroylimited.ru/>

Таблица 11.9. Расчет суммы затрат на замещение

№ п/п	Показатель	Значение
1	Стоимость замены быстрознашивающихся элементов из расчета на 1 м. кв. общей площади объектов, руб. с учетом НДС	10 000
2	Стоимость замены быстрознашивающихся элементов из расчета на 1 м. кв. общей площади объектов, руб. с учетом НДС*80%	8 000
3	Площадь объектов оценки (помещений объектов оценки), м.кв.	333,60
4	Стоимость затрат, которые должен понести собственник на замещение через условный срок службы, руб. с учетом НДС	2 668 800
5	Ставка дисконтирования, %	0,1909
6	Коэффициент фонда возмещения, %	9,914395
7	Сумма расходов на замещение в год, руб. с учетом НДС	264 595
8	Сумма расходов на замещение в год, руб./кв.м с учетом НДС	794

Таблица 11.10. Реконструированный отчет о доходах и расходах

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1-й прогнозный год	2-й прогнозный год	3-й прогнозный год	4-й прогнозный год	5-й прогнозный год
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Арендная площадь	кв.м.	333,60					
	Арендная плата	руб/м2 /год	10 849					
	Увеличение арендной платы по годам - %%	%%		6,5	5,5	5,0	4,8	4,8
	Арендная плата с учетом увеличения	руб/м2 /год		11 554	12 189	12 798	13 412	14 056
	Потенциальный валовой доход	руб/год		3 854 414	4 066 250	4 269 413	4 474 243	4 689 082
2	Доля вакантных помещений	%%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Потери от наличия вакантных помещений	руб/год		0	0	0	0	0
	Потери арендной платы от недосбора платежей	%%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Потери арендной платы от недосбора платежей	руб/год		0	0	0	0	0
	Итого потери арендной платы	руб/год		0	0	0	0	0
	Итого потерь арендной платы	руб/год		0	0	0	0	0
	Действительный валовой доход	руб/год		3 854 414	4 066 250	4 269 413	4 474 243	4 689 082
Операционные расходы								
<i>Расчет величины эксплуатационных расходов</i>								
3	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб/м2 /год	1844					
	Увеличение эксплуатационных расходов в год	%%		7,10	5,10	6,50	5,30	4,80
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/м2 /год		1 975	2 076	2 211	2 328	2 440
	Арендная плата за земельный участок	руб/год	4001,46	4 262	4 236	4 213	4 204	4 203
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/год		658 860	692 554	737 590	776 621	813 984
4	<i>Расходы на задержание</i>	руб/м2 /год	794					
6	Итого операционные расходы							
6	Чистый операционный доход							
7	Коэффициент эксплуатационных расходов			0,24	0,23	0,23	0,23	0,23

Расчет стоимости объекта оценки

Настоящий метод представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Доходный подход предполагает, что покупатель не заплатит за недвижимость больше того дохода (приведенного, разумеется, к настоящему моменту), который может быть от нее получен в наилучшем варианте его использования. Для проведения оценки доход от арендных поступлений дисконтируется. Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен в результате анализа поступлений наличности.

Метод дисконтирования поступлений денежной наличности используется при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, например, проекты с поэтапным освоением мощностей или первоначальными инвестициями. При оценке рыночной стоимости недвижимости не следует принимать высокую доходность возможных альтернативных проектов за доходность недвижимости.

При расчете доходов лучше всего ориентироваться на сдачу этой недвижимости в аренду. Но при расчете арендной платы необходимо учесть все выгоды и отрицательные стороны данных объектов для конкретного проекта.

Подраздел 3. Определение ставки дисконтирования

Основопологающим звеном расчета стоимости недвижимости доходным методом является определение нормы дисконта, т.е. способа приведения будущих доходов к текущей стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования выбирается, как средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка. Безрисковая ставка не учитывает дополнительные риски вложения средств в недвижимость, такие как риск, связанный с низкой ликвидностью объектов, инвестиционный риск и риск, связанный с управлением объектами недвижимости. Для расчета ставки дисконтирования оценщики использовали метод кумулятивного построения (суммирования).

Общепринятый порядок определения ставки дохода на инвестиции (т.н. кумулятивный метод) сводится к следующему:

- определяется безрисковая процентная ставка, на которую может рассчитывать инвестор,
- определяется размер премии к процентной ставке за возможные риски, связанные с ликвидностью объектов,
- определяется премия, связанная с конкретным проектом (корректировка на инвестиционный менеджмент),
- определяется премия, связанная с риском вложения в оцениваемые объекты недвижимого имущества.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. Для расчета использовалась ставка доходности по долгосрочным депозитным вкладам юридических лиц в Сбербанке.

Риски вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице:

Таблица 11.11. Расчет премии за риск вложений в объекты оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминальные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	3	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	6	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		1,50									

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. Расчет поправки осуществлен в таблице расчета ставки дисконтирования.

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-5%. Оцениваемый объект является офисной недвижимостью, управление которой характеризуется незначительным уровнем сложности. В рамках настоящего отчета значение поправки было выбрано экспертно в размере 1,0%.

Норма возврата капитала в рамках данного Отчета определялась по методу Инвуда. Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала. Возмещение инвестиций в данном методе обеспечивается как за счет дохода, приносимого недвижимостью в процессе эксплуатации, так и за счет реинвестирования возвращаемых сумм по основной для недвижимости ставке дохода. Применение метода Инвуда целесообразно для объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь.

Формула расчета нормы возврата капитала по методу Инвуда имеет следующий вид:

$$N = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n - остаточный экономический срок жизни здания.

Таким образом, норма возврата капитала составит:

$$0,1909 / ((1+0,1909)^{58}-1) = 0,00076\%$$

Расчет ставок капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 11.12. Расчет ставки дисконтирования

№	Наименование риска	Размер ставки, %	Обоснование
1	Безрисковая ставка	9,4780	Доходность гособлигации "ОФЗ-46020-АД" с датой погашения 06.02.2036
2	Ликвидность	7,11	Компенсация потери доходности за период экспозиции объекта. Можно рассчитать по формуле: $Rb/p * t / 12$, где Rb/p – безрисковая ставка; t - время экспозиции объекта недвижимости. Время экспозиции данного объекта недвижимого имущества может достигать до 9 месяцев.
3	Инвестиционный менеджмент	1,00	Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Поправка принята экспертно.
4	Риск вложения в оцениваемый объект недвижимости	1,50	Учитывает риск потери потребительской стоимости. Расчет поправки приведен в таблице.
5	Итого размер ставки дисконтирования, округленно	19,09	
6	Норма возврата капитала, %	0,00076	
7	Ставка капитализации для недвижимости, %	19,0908	

Подраздел 4. Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}, \text{ где:}$$

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t ;

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

R – стоимость реверсии (остаточная стоимость).

Неотъемлемой частью настоящего анализа является расчёт цены перехода прав собственности на объект, то есть его продажа в конце рассматриваемого периода. Определение стоимости в конце прогнозного периода основано на предпосылке о том, что недвижимость способна приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или равномерные доходы. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$V(\text{term}) = CF * (1+g) \backslash (K-g), \text{ где}$$

$V(\text{term})$ - стоимость в конце прогнозного периода;

$CF(t+1)$ - денежный поток доходов за последний год прогнозного периода;

K - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста денежного потока.

Долгосрочные темпы роста денежного потока принимаются в размере 4,8%, в соответствии с прогнозом потребительской инфляции (Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год и плановый период 2016-2017 годов). Конечная стоимость по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода. Полученная таким образом стоимость в конце прогнозного периода приводят к текущим стоимостным показателям по той же ставке дисконта, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведен в Таблице 11.13.

Таблица 11.13. Расчет рыночной стоимости помещений объекта оценки доходным подходом

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й
				прогнозный год	прогнозы 4 год	прогнозы 6 год	прогнозы 8 год	прогнозы 8 год
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Чистый операционных доход	руб/год		2 926 414	3 104 582	3 262 732	3 428 540	3 606 017
2	Ставка дисконтирования	%%	19,09%					
3	Коэффициент дисконтирования			0,999	0,997	0,995	0,993	0,991
4	Текущая стоимость будущих доходов	рублей		2 923 488	3 095 268	3 246 418	3 404 540	3 573 563
5	Текущая стоимость реального потока	рублей	16 243 277					
6	Темпы роста в остаточный период	%%	4,8					
8	Реверсия	рублей	26 445 807					
9	Текущая стоимость реверсии	рублей	26 219 812					
10	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом	рублей						
			42 463 089					

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная с помощью методов доходного подхода (для нежилых помещений), составляет (с учетом НДС):

42 463 089 рублей

Рыночная стоимость права на оцениваемый земельный участок в рамках данного отчета определяется методом остатка.

Вышеуказанный метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, расположенных на земельном участке (данный расчет приведен в Таблице 11.6);
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы (данный расчет приведен в Таблице 11.13);
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени, как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Расчет Ставки капитализации для улучшений и ставки капитализации для земельного участка представлены в таблице 11.12.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом остатка приведен в Таблице 11.14.

Таблица 11.14. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

№п.п.	Наименование показателя	Ед.изм	Значение
1	ЧОД от единого объекта оценки	рублей	2 926 414
2	Стоимость замещения (нежилых помещений, общей площадью 333,6 кв.м.)	рублей	11 483 467
3	Ставка капитализации для улучшений	%	19,0908
4	ЧОД, приходящийся на улучшения (строка 2*строка3)	рублей	2 192 286
5	ЧОД, приходящийся на земельный участок (строка 1- строка 4)	рублей	734 128
6	Ставка капитализации для земельного участка	%	19,0900
7	Рыночная стоимость права на земельный участок (строка 5/строка 6)	рублей	3 845 616
8	Рыночная стоимость прав на земельный участок	рублей	3 845 616

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках доходного подхода методом остатка, составляет:

3 845 616 рублей

Раздел 12. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ФСО 3 п.8к, ФСО 3 п.14, ФСО 1, п.27, ФСО 7 ч. VIII

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

Для согласования результатов в данном отчете применен метод анализа иерархий (МАИ). Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. После иерархического воспроизведения проблемы элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления одного элемента иерархии относительно другого, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8 – промежуточные значения.

При сравнении критериев решается вопрос какой из них более важен, альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Критерии согласования:

- А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В – способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (отраслевая принадлежность, размер, потенциальная доходность).

Таблица 12.1. Матрица сравнения и расчетные значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г		Вескритерия
А	1	7	7	7	$(1*7*7*7) \frac{1}{4} = 4,3$	$4,3/6,49 = 0,66$
Б	1/7	1	5	5	$(1/7 * 1 * 5 * 5) \frac{1}{4} = 1,37$	$1,37/6,49 = 0,22$
В	1/7	1/5	1	1	$(1/7 * 1/5 * 1 * 1) \frac{1}{4} = 0,41$	$0,41/6,49 = 0,06$
Г	1/7	1/5	1	1	$(1/7 * 1/5 * 1 * 1) \frac{1}{4} = 0,41$	$0,41/6,49 = 0,06$
Сумма					6,49	1

Таблица 12.2. Матрица действительных намерений потенциального инвестора и продавца

	Д	С		Вес метода по критерию А
Д	1	1	1,00	0,50
С	1	1	1,00	0,50
Сумма			2,00	1

Таблица 12.3. Матрица данных по типу, качеству, обширности, на основе которых проводится анализ

	Д	С		Вес метода по критерию Б
Д	1	1/3	0,58	0,25
С	3	1	1,73	0,75
Сумма			2,31	1

Таблица 12.4. Матрица, учитывающая конъюнктурные колебания используемых методов

	Д	С		Вес метода по критерию В
Д	1	5	2,24	0,83
С	1/5	1	0,45	0,17
Сумма			2,69	1

Таблица 12.5. Матрица, учитывающая специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

	Д	С		Вес метода по критерию Г
Д	1	5	2,24	0,83
С	1/5	1	0,45	0,17
Сумма			2,69	1

Таблица 12.6. Итоговое значение весов для каждого подхода

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого метода
	0,66	0,22	0,06	0,06	
Д	0,50	0,25	0,83	0,83	0,4879
С	0,50	0,75	0,17	0,17	0,5121
Сумма					1

В результате применения данного метода, весовые коэффициенты распределились следующим образом:

Подход	Вес
Сравнительный	0,5121
Доходный	0,4879

Справедливость данного распределения весов подтверждается следующими предпосылками:

- При определении рыночной стоимости недвижимости основополагающим является сравнительный подход, который отражает реальную ситуацию на рынке на дату оценки. При расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в качестве объектов-аналогов принимались объекты недвижимости, выставленные на продажу на текущий момент времени. При проведении корректировок оценщики максимально учитывают все основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

- При определении рыночной стоимости доходоприносящей недвижимости адекватные результаты дает также и доходный подход. Однако вероятность того, что события будут развиваться именно таким образом, как заложено оценщиками при расчете рыночной стоимости объекта оценки, невелика.

Нежилые помещения, общей площадью 333,6 кв.м.

Таблица 12.7. Итоговое согласование результатов

Подход	Вес	Стоимость в рамках подхода (с учетом НДС), рублей	Средневзвешенный результат
Сравнительный	0,5121	41 871 804	21 442 551
Доходный	0,4879	42 463 089	20 717 741
Рыночная стоимость, рублей	1		42 160 292

Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005003:73, общей площадью 1 141 кв.м.

Таблица 12.8. Итоговое согласование результатов

Подход	Вес	Стоимость в рамках подхода (с учетом НДС), рублей	Средневзвешенный результат
Сравнительный	1	3 845 616	3 845 616
Рыночная стоимость, рублей	1		3 845 616

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки составляет округленно:

№ п/п	Наименование объекта(ов)	Площадь объекта, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	Величина НДС, руб.
1	Нежилые помещения	333,6	42 160 292	35 729 061	6 431 231
2	0,055 доли в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005003:73	1 141	3 845 616	3 258 997	586 619

Пригожин Леонид Витальевич

Оценщик

Грачев Павел Александрович

Оценщик

Мы, Грачев Павел Александрович, Пригожин Леонид Витальевич, являясь надлежачими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у нас мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, выводы, выводы ораничиеными условиями нами предположениями и осуществляющими ораничиеными условиями и представляются собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с действительностью по оценке объекта оценки, оплатой осуществляемой интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, с достигнем отворенных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 г. № 467, приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков;
- оценщики имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности оценщиков соответствия с действующим законодательством;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

1. Федеральный кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ), часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки и виды оценки (ФСО №2)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки и виды оценки (ФСО №7)»;
8. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
9. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.
10. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости». М. 1998г.
11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
12. Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Лоскомимущества РФ. М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутавизера. – М.: Дело, 1998.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГУ, 1997. – 442 с.
16. Фридман Д., Ордвей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1995. – 461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупроинфраиздата, 1994. – 231 с.
18. Данные серверов www.it.ru, www.incom.ru, www.melan.ru, www.dn-realty.ru, в также других
19. Текущие бюллетени и прессы.

Интерфакс

115682, г. Москва, ул. Шинтаровская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

ООО «Фирма «Омега»

Приложения

Термины и определения (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» ст. 3, ФСО-1 ч. II, III)

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

Безрисковая ставка – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, т.е. минимальный доход, который инвестор может получить на свой капитал, вкладывая его в наиболее ликвидные активы.

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

Дисконтирование – процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

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

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

Назначение оценки - проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, участвующие в гражданском обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации. К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (ст.128ГК). Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к **недвижимому имуществу (недвижимости)** (ст. 130 ГК). Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Оценка стоимости - профессиональная услуга с конечным результатом в виде заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Оценщик - физическое лицо, имеющее соответствующий уровень специальной подготовки, профессиональную компетентность и оформившее свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Право собственности - право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I(ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Право собственности – это определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Право собственности является центральным правовым институтом во всякой системе права, важнейшим для рыночной экономики. Право

собственности – это единственный вид вещного права, являющегося правом на свою вещь. Все остальные вещные права – это права на чужие вещи. Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью. Объектом вещного права является вещь в материальном значении этого слова.

Рыночная стоимость объекта оценки - в соответствии со ст.3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним;

Субъекты оценки - исполнители услуг по оценке, деятельность которых регулируется законодательными актами и нормативно-методическими документами по *оценочной деятельности*, и потребители их услуг (заказчики). В качестве исполнителей услуг по оценке могут выступать как физические (индивидуальные предприниматели), так и юридические (оценочные организации) лица.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Улучшения - выполненные человеком на земельном участке обработка почвенного слоя и/или здания и сооружения различного назначения.

Цель оценки - установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

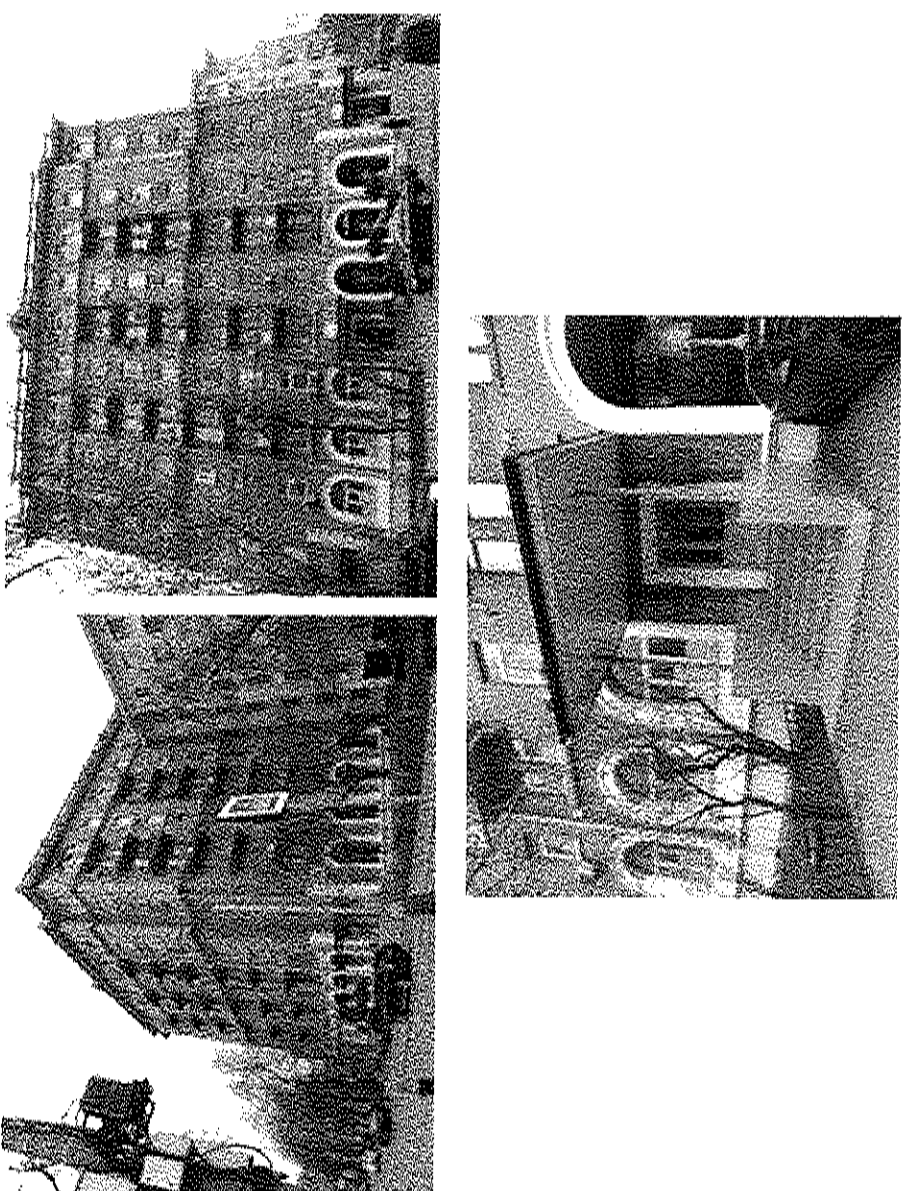
Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

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

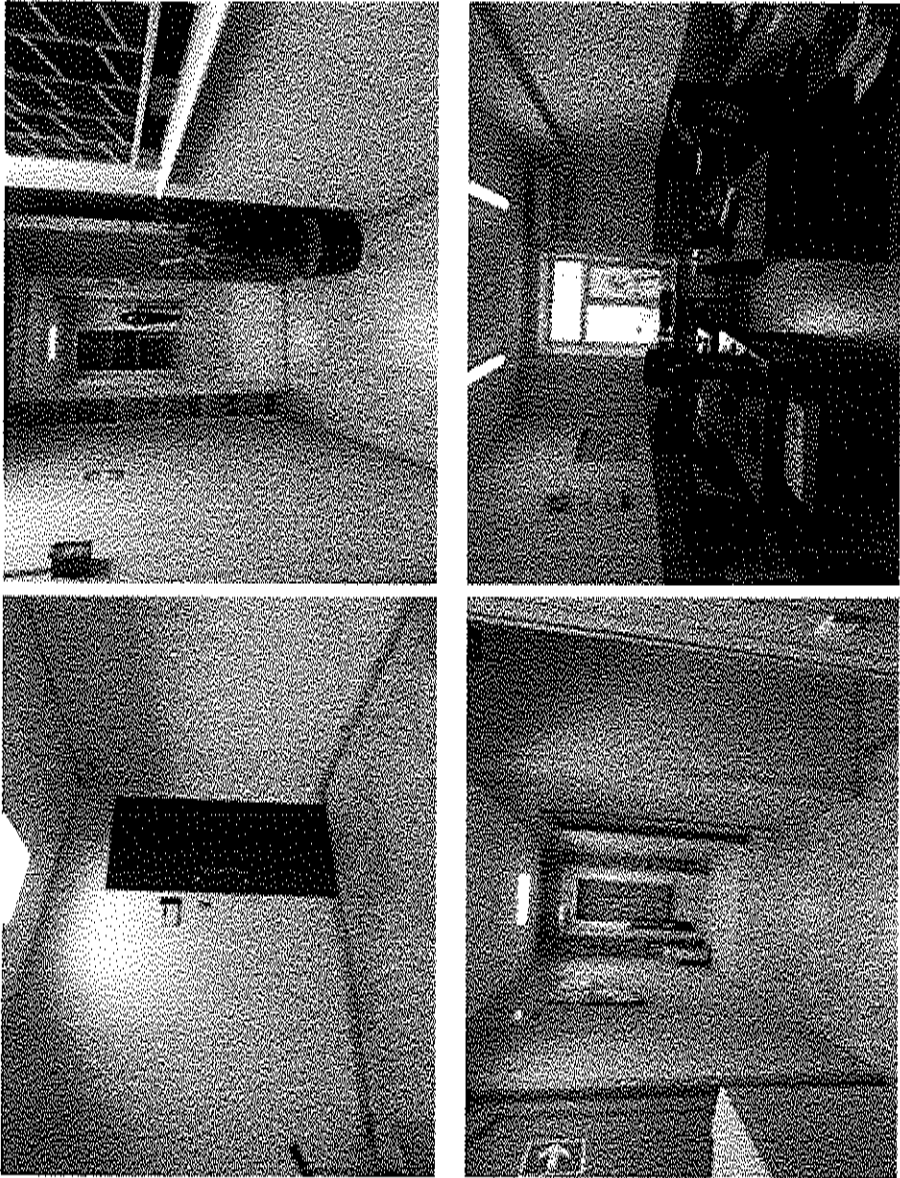
ООО «Фирма «Омега»
 115682, г. Москва, ул. Шинниковская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Фотографии объекта оценки

№	Наименование	Фото
1	Внешний вид здания	

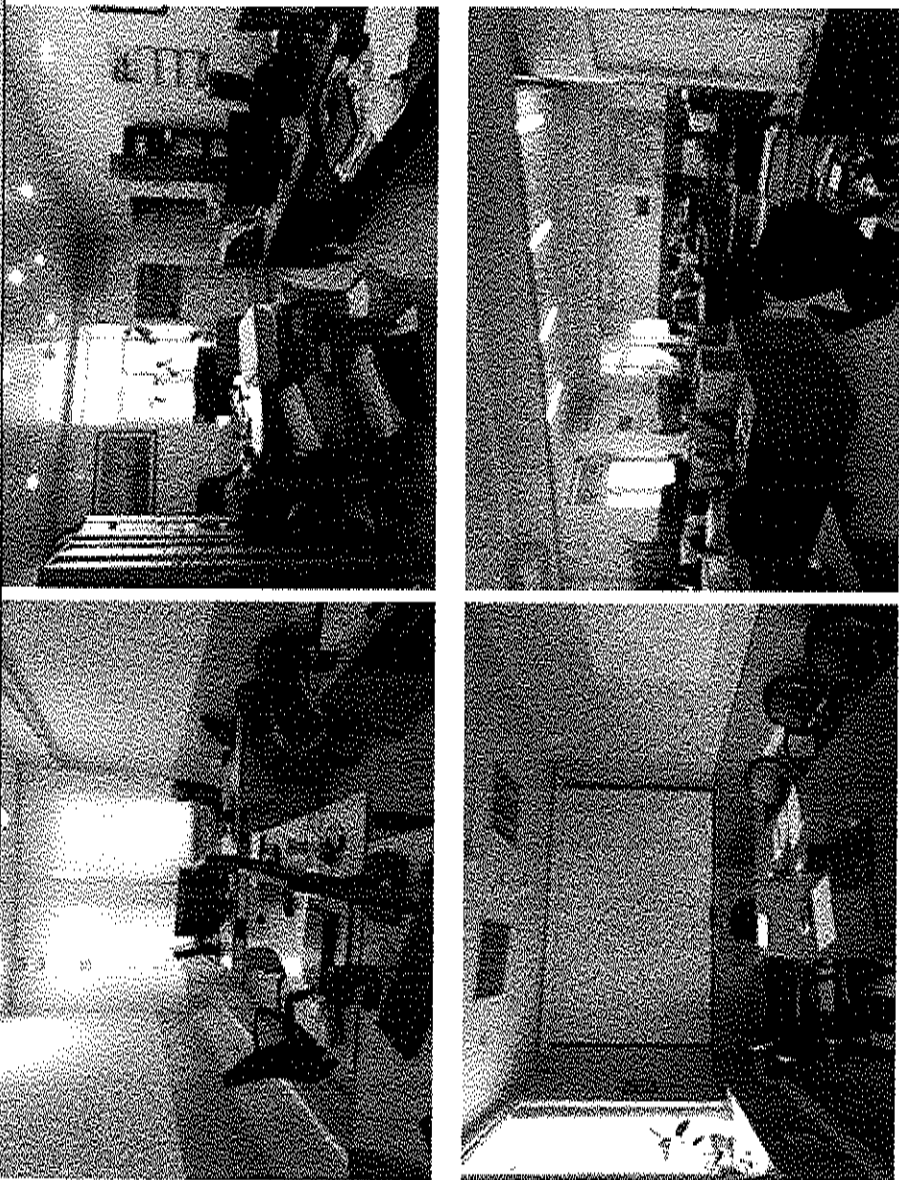
ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

№	Наименование	Фото
2	Внутренние помещения	

ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шинниковская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

№	Наименование	Фото
		

**ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ
Сравнительный подход:**

This screenshot shows a real estate listing for an office space. The title is "Москва, район Сокол, Ленинградский просп., 30А". The price is listed as 141 000 € (12 000 000 руб). The listing includes various details such as location, area, and contact information. To the right of the text is a photograph of a modern office interior with desks, chairs, and large windows.

This screenshot shows a real estate listing for a building. The title is "Москва, район Сокол, Волоколамское ш., 1С1". The price is listed as 16 525 000 руб. The listing includes various details such as location, area, and contact information. To the right of the text is a photograph of a large, classical-style building with many windows and a prominent entrance.

This screenshot shows a real estate listing for an office space. The title is "Москва, район Сокол, Волоколамское ш., 1С1". The price is listed as 77 520 000 руб. The listing includes various details such as location, area, and contact information. To the right of the text is a photograph of a floor plan diagram showing the layout of the office space.

Москва, район Арбатский, Ленинградский пр-кт, 44А

14 943 000 руб

Двухкомнатный проект, д. 74



Комплексная оценка рыночной стоимости недвижимости производится на основе анализа данных о рынке недвижимости в г. Москве, в том числе, анализ цен на аналогичные объекты недвижимости, расположенные в районе Шипиловский пр-кт, д. 64, корп. 1, офис 147, в г. Москве, с учетом особенностей объекта недвижимости, а также с учетом особенностей рынка недвижимости в г. Москве, в том числе, анализ цен на аналогичные объекты недвижимости, расположенные в районе Шипиловский пр-кт, д. 64, корп. 1, офис 147, в г. Москве.

Фирма «Омега»
г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Доходный подход:

Москва, район Битояр, Ленинградский пр-кт, 63

153 000 руб




Комплексная оценка рыночной стоимости недвижимости производится на основе анализа данных о рынке недвижимости в г. Москве, в том числе, анализ цен на аналогичные объекты недвижимости, расположенные в районе Битояр, Ленинградский пр-кт, д. 63, в г. Москве, с учетом особенностей объекта недвижимости, а также с учетом особенностей рынка недвижимости в г. Москве, в том числе, анализ цен на аналогичные объекты недвижимости, расположенные в районе Битояр, Ленинградский пр-кт, д. 63, в г. Москве.

Фирма «Омега»
г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Москва, район Арбатский, Ческовая ул., 18А

14 728 руб



Комплексная оценка рыночной стоимости недвижимости производится на основе анализа данных о рынке недвижимости в г. Москве, в том числе, анализ цен на аналогичные объекты недвижимости, расположенные в районе Арбатский, Ческовая ул., 18А, в г. Москве, с учетом особенностей объекта недвижимости, а также с учетом особенностей рынка недвижимости в г. Москве, в том числе, анализ цен на аналогичные объекты недвижимости, расположенные в районе Арбатский, Ческовая ул., 18А, в г. Москве.

Фирма «Омега»
г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Москва, район Симола, Ленинградский пр., 107

14 000 руб.

Площадь: 100 кв. м

Этаж: 10/10

Состояние: отличное

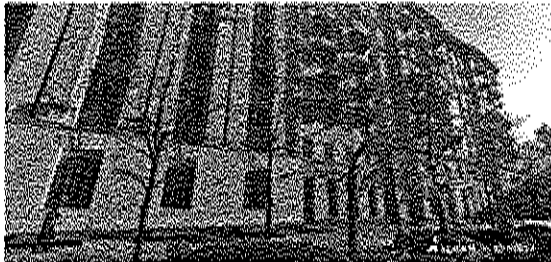

Описание: квартира в современном доме с панорамными окнами, дизайнерским ремонтом, дорогой мебелью и бытовой техникой.

Площадь: 100 кв. м

Этаж: 10/10

Состояние: отличное

Описание: квартира в современном доме с панорамными окнами, дизайнерским ремонтом, дорогой мебелью и бытовой техникой.

Москва, район Симола, Ленинградский пр., 107

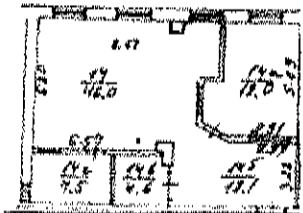

47 000 руб.

Площадь: 100 кв. м

Этаж: 10/10

Состояние: отличное

Описание: квартира в современном доме с панорамными окнами, дизайнерским ремонтом, дорогой мебелью и бытовой техникой.

ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 10)**



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " 27 ОКТ 2005 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от "14" марта 2001 г. с Постоянным представительством Республики Адыгея при Президенте РФ, уполномоченным Распоряжением Президента Республики Адыгея №193-рп от 24.11.2000г. о продаже объекта, находящегося в государственной собственности Республики Адыгея.

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЗЛАТОВЕК"
ИНН: 7710332204
Место нахождения: 103050, г.Москва, Благовещенский пер., д.12, стр.2
Зарегистрировано: 14.02.2000г., Москва,
Свидетельство: 001456568
ОГРН: 1027700181365

Вид права: собственность

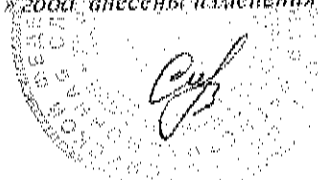
Объект права: Адрес: МОСКВА, просп. ЛЕНИНГРАДСКИЙ, д.63
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 333,6 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или инвентарный) номер: 33142

Существующие ограничения (обременения) права: ЗАЛОГ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" мая 2001 года
сделана запись регистрации № 77-01-08-008/2001-1404
"7" ОКТ 2005 года, внесены изменения по заявлению № 77-77-09/049/2005-644

Регистратор



СЕРГИЯ И.И.

Перечень помещений: этаж 6 пом. 1 ком. 1-3,3а,4,5,5а,6-11,11а,12-16,16а,16б

Регистратор



Сотрудник № 2

Сотрудник № 2