

# ООО «Городская оценка»

т.(812) 642 60 50,  
Санкт-Петербург, пр. Владимирский, д. 17, лит. А, оф. 27  
www.goroc.ru

## ОТЧЕТ № 434/15/1 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения общей площадью 225,2 м<sup>2</sup>, используемого под офис, расположенного по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19

**ЗАКАЗЧИК** ЗАО «ФИРМА НЕВА», в лице конкурсного управляющего  
Колина Андрея Михайловича, действующего на основании  
решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и  
Ленинградской области по делу № А56-52509/2014 от 18  
января 2015г.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ** ООО «Городская оценка»

**ОЦЕНЩИК** 1. Морева Ольга Николаевна ИП СРОО «СПО»  
(регистрационный номер в реестре 0171 от 20.11.2009 г.)

Дата определения стоимости  
объекта оценки (дата оценки) 01 октября 2015 года

Дата составления отчета 19 октября 2015 года

2015

## Сопроводительное письмо

Согласно Договору № 434/15 от 01 октября 2015 г. оценщики ООО «Городская оценка» для целей установления начальной продажной цены в деле о банкротстве, произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения общей площадью 225,2 м<sup>2</sup>, используемого под офис, расположенного по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19.

Объект оценки представляет собой несколько объединенных между собой нежилых встроенных помещений общей площадью 225,2 м<sup>2</sup>, расположенных в цокольном этаже здания, используемых под офис.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости произведена по состоянию на 01 октября 2015 г., и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности», Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)).

Характеристика оцениваемого объекта, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, без учета всех принятых допущений и ограничений.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость** объекта оценки по состоянию на 01 октября 2015 года, составляет без учета НДС 18%:

**39 900 000 (Тридцать девять миллионов девятьсот тысяч) рублей.**

*Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам: т. (812) 642- 60- 50 E-MAIL: gor.oc@yandex.ru.*

С уважением, генеральный директор  
ООО «Городская оценка»

Морева О.Н.



## СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющейся у нас информацией и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его Клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наше мнение и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным Законом РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

Итоговая величина **рыночной стоимости** встроенного нежилого помещения общей площадью 225,2 м<sup>2</sup>, используемого под офис, расположенного по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19, по состоянию на 01 октября 2015 года, рассчитанной для целей установления начальной продажной цены в деле о банкротстве, составляет без учета НДС 18%:

**39 900 000 (Тридцать девять миллионов девятьсот тысяч) рублей.**

**Ответственный исполнитель (Оценщик):**

**1. Морева Ольга Николаевна**

Диплом ПП № 327115 выдан 04.07.2008 года МИПК Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета.

Действительный член НП СРОО «СПО» (регистрационный номер в реестре № 0171 от 20.11.2009г.).

Полис страхования ответственности оценщика выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 300 000 рублей, период страхования с 08.04.2015 г. по 31.12.2016 г.

Утверждаю \_\_\_\_\_

**Генеральный директор ООО «Городская оценка» Морева О.Н.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ .....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	20
8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	46
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	47
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	49
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	65
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	71
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	72
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	73

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

Основание для проведения оценки:	Договор № 434/15 от 01 октября 2015 года
Информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение общей площадью 225,2 м <sup>2</sup> , используемое под офис, расположенное по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19.
Виды определяемой стоимости:	Рыночная.
Сведения об обременениях недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Аренда сроком на 5 лет с 01.07.2013 г. Арест. Обременения приведены согласно Выписке из ЕГРП № 78-00-4001/5001/2015-7342 от 27.04.2015 г. Объект оценки не находится в отчуждении третьих лиц, не обременен иными обязательствами, не указанными в Отчете. Обременение арестом в данном случае не учитывается, согласно данным Заказчика. Обременение арендой в данном случае также не учитывается, поскольку в соответствии с п. 8.1.1.6 и 8.1.1.8, имеют место рыночные условия. Отказ арендатора от изменения арендной платы по требованию арендодателя, а также при необходимости использования арендодателем помещения для собственных нужд.
Применяемые стандарты и правила оценки:	1. Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли № 297 от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли № 298 от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли № 299 от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития № 611 от 25.09.2014 г. 5. Стандарты оценки НП СРОО «СПО».
Юридический адрес и реквизиты Исполнителя:	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Городская оценка»</b> ОГРН 1097847286591 выдан 15.10.2009 г. 191180, г. Санкт-Петербург, ул. Бородинская, д. 15 Филиал ПТР ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» р/с 40702810201074100206 К/С 30101810740300000809 БИК 044030809 ИНН 7838432812, КПП 783801001 телефоны: (812) 642-60-50 Email: <a href="mailto:proolya@yandex.ru">proolya@yandex.ru</a>

Сведения об участии в деятельности СРО, страховании гражданской ответственности	<b>Морева Ольга Николаевна</b> Диплом ПИ № 327115 выдан 04.07.2008 года МИПК Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Действительный член НП СРОО СПО» (регистрационный номер в реестре 0171 от 20.11.2009г.). Полис страхования ответственности оценщика выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 300 000 рублей, период страхования с 08.04.2015 г. по 31.12.2016 г. Полис страхования № 642-78-000243-14, выданный ОАО «Либерти Страхование», на сумму 5 000 000 рублей, период страхования с 18.08.2014 г. по 17.08.2015 г. Договор страхования № 433-191-052965/15, выданный ОСАО «ИНГОССТРАХ», на сумму 5 000 000 рублей, период страхования с 18.08.2015 г. по 17.08.2016 г.
Реквизиты Заказчика:	ЗАО «ФИРМА НЕВА», в лице конкурсного управляющего Колина Андрея Михайловича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-52509/2014 от «18» января 2015г.
Собственник объекта оценки:	ЗАО «ФИРМА НЕВА», согласно Выписке из ЕГРП № 78-00-4001/5001/2015-7342 от 27.04.2015 г.
Балансовая стоимость:	Балансовая стоимость объекта на дату оценки не представлена.
Цель и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей установления начальной продажной цены в деле о банкротстве.
Оцениваемые права:	Право собственности на нежилое помещение.
Юридическое описание:	Не проводилось.
Наиболее эффективное использование:	Продолжение текущего использования в качестве нежилого помещения под офис.
Дата оценки:	01 октября 2015 года
Дата составления Отчета:	19 октября 2015 года
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
Затратным подходом:	Не применялся
Сравнительным подходом:	39 864 003 рубля без учета НДС 18%
Доходным подходом:	НЕ применялся
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом допустимых округлений:	<b>39 900 000 (Тридцать девять миллионов девятьсот тысяч) рублей без учета НДС 18%</b>
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета, в соответствии с п.26 Федерального Стандарта оценки (ФСО № 1).

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании Договора № 434/15 от 01.10.2015 г. ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости встроенного нежилого помещения общей площадью 225,2 м<sup>2</sup>, используемого под офис, расположенного по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19, по состоянию на 01 октября 2015 года, рассчитанной для целей установления начальной продажной цены в деле о банкротстве.

**ЗАКАЗЧИК:** ЗАО «ФИРМА НЕВА», в лице конкурсного управляющего Колина Андрея Михайловича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-52509/2014 от 18 января 2015г.

**ОЦЕНЩИК:** Морева Ольга Николаевна, ООО «Городская оценка».

**Дата определения стоимости:** 01.10.2015 г.

**Срок проведения оценки:** до 19 октября 2015 г.

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Назначение оценки (предполагаемое использование результатов оценки):** Согласно информации, полученной от ЗАКАЗЧИКА, результаты оценки будут использоваться в целях установления начальной продажной цены в деле о банкротстве.

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная.

**Собственник оцениваемого имущества:** ЗАО «ФИРМА НЕВА», согласно Выписке из ЕГРП № 78-00-4001/5001/2015-7342 от 27.04.2015 г.

**Применяемые стандарты оценки:** Оценка проведена в соответствии со стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), №611 (ФСО № 7) от 25.09.2014 г., стандартами оценки НП СРОО «СПО». Основанием для использования указанных стандартов являются Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщики не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по оцениваемому объекту. Все подобные материалы в отчет включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.

6. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
7. Сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщиков.
8. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
9. Оценщики не несут ответственности за полноту и достоверность сведений, предоставленных Заказчиком.
10. Оценщик вправе использовать любую методологию расчетов и самостоятельно определять методы оценки в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.
11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, указанной в Отчете.
14. Учитывая, что любая исходная информация для расчетов базируется на принципе усреднения, Оценщиками введено округление по общему согласованию согласно принципам округления. Поскольку в листингах объекты выставлены на продажу с округлением до тысяч рублей, следовательно, в данном Отчете сделано такое же допущение.

**Форма отчета:** Письменная.

### 3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного исследования.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщики не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по оцениваемому объекту. Все подобные материалы в отчет включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
6. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
7. Сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщиков.
8. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
9. Оценщики не несут ответственности за полноту и достоверность сведений, предоставленных Заказчиком.
10. Оценщик вправе использовать любую методологию расчетов и самостоятельно определять методы оценки в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.
11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, указанной в Отчете.
14. Учитывая, что любая исходная информация для расчетов базируется на принципе усреднения, Оценщиками введено округление по общему согласованию согласно принципам округления. Поскольку в листингах объекты выставлены на продажу с округлением до тысяч рублей, следовательно, в данном Отчете сделано такое же допущение.

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Заказчик</b>	<p align="center"><b>ЗАО «ФИРМА НЕВА»</b></p> <p>В лице конкурсного управляющего Колина Андрея Михайловича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-52509/2014 от «18» января 2015г. ИНН 7813034418, ОГРН 1037828016160 от 31.01.2003 г. 191036, Санкт-Петербург, ул. 1-ая Советская, д.8 БАНК ВТБ (ПАО) р/с 40702810139000007719 к/с 30101810200000000704 БИК 044030704</p>
-----------------	--

<b>Оценщик</b>	<p align="center"><b>Морева Ольга Николаевна</b></p> <p>Диплом ПП № 327115 выдан 04.07.2008 года МИПК Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Действительный член НП СРОО «СПО» (регистрационный номер в реестре 0171 от 20.11.2009г.). Полис страхования ответственности оценщика выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 300 000 рублей, период страхования с 08.04.2015 г. по 31.12.2016 г. Стаж работы – с 2008 года. <b>Общество с ограниченной ответственностью «Городская оценка»</b> ОГРН 1097847286591 выдан 15.10.2009 г. 191180, г. Санкт-Петербург, ул. Бородинская, д. 15 Филиал ПТР ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» р/с 40702810201074100206 К/С 30101810740300000809 БИК 044030809 ИНН 7838432812, КПП 783801001 телефоны: (812) 642-60-50 Email: <a href="mailto:proolya@yandex.ru">proolya@yandex.ru</a> Полис страхования № 642-78-000243-14, выданный ОАО «Либерти Страхование», на сумму 5 000 000 рублей, период страхования с 18.08.2014 г. по 17.08.2015 г. Договор страхования № 433-191-052965/15, выданный ОСАО «ИНГОССТРАХ», на сумму 5 000 000 рублей, период страхования с 18.08.2015 г. по 17.08.2016 г.</p>
----------------	---

<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах</b>	<p>Для определения степени значимости факторов для рынка коммерческой недвижимости были привлечены следующие эксперты-оценщики.</p> <p>а) Румянцев Анатолий Юрьевич, генеральный директор ООО «Центр оценки и экспертизы», оценщик. б) Беленький Дмитрий Владимирович, заместитель генерального директора ООО «Городская экспертиза». в) Пунин Антон Викторович, оценщик ООО «Городская оценка».</p>
---	--



## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена в соответствии со следующими нормативными актами и стандартами оценки:

1. Федеральный закон № 135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями на дату оценки.
2. Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли № 297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли № 298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли № 299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития № 611 от 25.09.2014 г.
6. Стандарты оценки НП СРОО «СПО».
7. Гражданский Кодекс РФ.

### Основные определения, используемые в Отчете

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

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информацией определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Объектом-аналогом** объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

**Затратами на замещение объекта оценки** являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование объекта оценки, которое юридически законно, физически возможно, финансово осуществимо, и приводит к наивысшей рыночной стоимости.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Согласно договора на проведение работ по оценке, установлению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества – встроенного нежилого помещения общей площадью 225,2 м<sup>2</sup>, используемого под офис, расположенного по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19, по состоянию на 01 октября 2015 года (Договор № 434/15 от 01 октября 2015 г.).

В соответствии со статьей 209 (параграф 1,2, Глава 13) ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащей ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Таким образом, в соответствии с задачей оценки, целью оценки признается определение рыночной стоимости права собственности на нежилое помещение в соответствии с действующим законодательством РФ.**

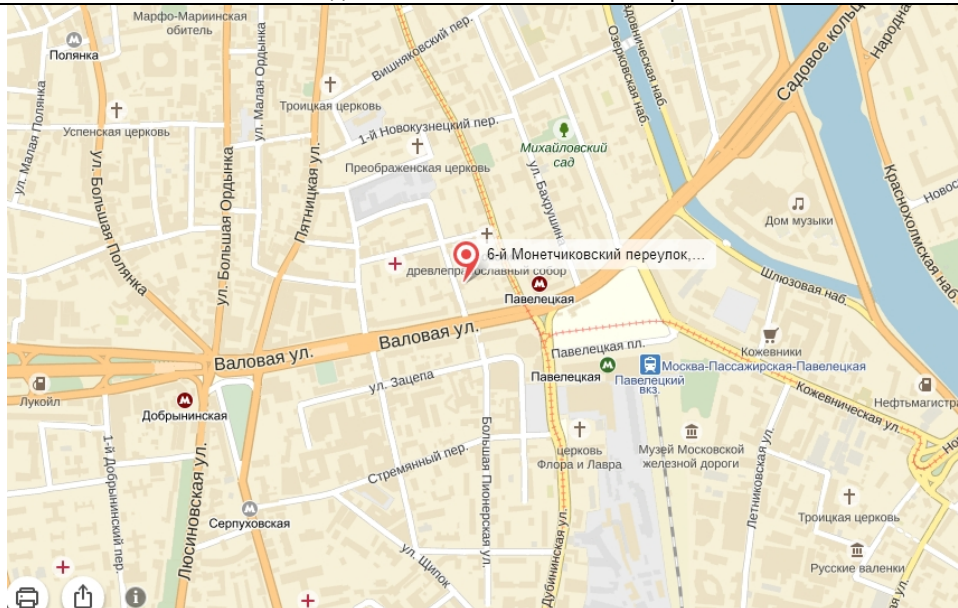
## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки** – встроенное нежилое помещение общей площадью 225,2 м<sup>2</sup>, используемое под офис, расположенное по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19, по состоянию на 01 октября 2015 года.

Описание объекта оценки приведено в Таблице 6.1.

Таблица 6.1

Адрес:	г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19
Кадастровый номер:	77:01:0002006:3595
Тип объекта недвижимости:	Встроенное нежилое помещение
Фактическое использование:	Офис. В настоящее время - медицинский центр
Общая площадь, м <sup>2</sup> :	225,2 м <sup>2</sup> . Помещения общей площадью 225,2 м <sup>2</sup> разделены на более мелкие помещения, которые составляют единый объект недвижимости.
Правоустанавливающие документы:	Выписка из ЕГРП № 78-00-4001/5001/2015-7342 от 27.04.2015 г.
Собственник:	ЗАО «ФИРМА НЕВА»
Обременения:	Аренда сроком на 5 лет с 01.07.2013 г. Арест. Обременения приведены согласно Выписке из ЕГРП № 78-00-4001/5001/2015-7342 от 27.04.2015 г. Объект оценки не находится в отчуждении третьих лиц, не обременен иными обязательствами, не указанными в Отчете. Обременение арестом в данном случае не учитывается, согласно данным Заказчика. Обременение арендой в данном случае также не учитывается, поскольку в соответствии с п. 8.1.1.6 и 8.1.1.8, имеют место рыночные условия. Отказ арендатора от изменения арендной платы по требованию арендодателя, а также при необходимости использования арендодателем помещения для собственных нужд.
<b>Общее описание здания</b>	
Год постройки:	1883 г.
Год последнего капитального ремонта:	Нет данных
Этажность:	3
<i>Конструктивные элементы:</i>	
1. Фундаменты	Бутовый ленточный
2. Стены и их наружная отделка	Кирпичные
3. Перегородки	Нет данных
4. Перекрытия и покрытия	Деревянные и металлические балки
5. Крыша	Железная
6. Санитарные и электротехнические устройства:	
<i>отопление</i>	Центральное
<i>водопровод</i>	Петроградский
<i>канализация</i>	Центральная
<i>вентиляция</i>	Естественная
<i>горячее водоснабжение</i>	Центральное
<i>электроснабжение</i>	От городской сети, скрытая проводка
<i>телефон</i>	Есть
Состояние фасада	Фасад имеет удовлетворительный внешний вид, местами имеются пятна сырости.
Данные технической экспертизы:	Техническая экспертиза состояния строительных конструкций не проводилась.
<b>Описание помещений</b>	
Площадь (м <sup>2</sup> )	225,2 м <sup>2</sup>
Потребность в ремонте, состояние помещений	хорошее
Экспликация помещений	План помещения не предоставлен
Возможное использование	офисное

Ориентация входа	со двора
Этаж	цоколь
Наличие отдельного входа	отдельный вход
Состояние инженерных коммуникаций	удовлетворительное
Наличие парковки	парковка ограничена
Описание конструктивных элементов:	
<i>полы</i>	Линолеум, кафельная плитка
<i>оконные проемы</i>	Металлопластик, имеются защитные роллеты
<i>дверные проемы</i>	Деревянные, металлопластик
<i>стены</i>	Гипрок, окраска, обои, кафель
<i>потолок</i>	Окраска, подвесной потолок
<b>Описание местоположения</b>	
Престижность микрорайона	престижно
Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	центр города, деловой и торговой активности
Плотность застройки	В микрорайоне новое строительство практически не ведется, район старой застройки.
Доступность объекта (транспортная)	до ст.м "Павелецкая" - 180м
Доступность объекта (пешеходная), людские потоки	плотность людских потоков достаточно высокая
Качество среды (рекреация и экология)	развита, экологическое состояние удовлетворительное
Район:	Петроградский
Квартал местоположения:	Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном 6-й Монетчиковский пер., 5-м Монетчиковским пер., Новокузнецкой ул. и Садовым кольцом. Фасад здания выходит на 6-й Монетчиковский пер.
Карта местоположения:	
Общее описание и границы района:	<p><b>Замоскворечье</b> – район и муниципальное образование в Центральном административном округе Москвы, расположенные в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля.</p> <p>На его территории площадью 432 га по состоянию на 1 января 2010 года проживают 50,8 тыс. человек. Границы района проходят по улицам Балчуг, Большой Ордынке, Серпуховской площади, улицам Мытной и Павла Андреева, 1-му Щипковскому переулку, Жукову проезду, Летниковской и Кожевнической улицам, а также Раушской, Космодамианской и Шлюзовой набережным.</p> <p>В районе Замоскворечье расположены станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Павелецкая», «Добрынинская», «Серпуховская».</p> <p><b>Историческое Замоскворечье</b> находится между Москвой-рекой и южной частью Садового кольца (улицы Крымский Вал, Валовая, Зацепский Вал) и управляется</p>

	<p>районом «Замоскворечье» (восточная часть) и районом «Якиманка» (западная часть); граница двух районов проходит по Балчугу и Большой Ордынке.</p> <p><b>История.</b> Первое документальное упоминание о московской местности под названием Заречье относится к 1365 году. Впоследствии здесь располагались слободы стрельцов, овчинников, кузнецов, кожевников, толмачей, что отразилось в топонимике района (Новокузнецкая улица, Кожевническая улица, Старый Толмачёвский переулок). В период доминирования Золотой Орды собранную в Москве дань везли из Кремля в Орду по дороге, которая сейчас носит название «улица Большая Ордынка». В Замоскворечье располагалась Татарская слобода, что нашло своё отражение в названиях улиц.</p> <p>Жизнь Замоскворечья существенно изменилась в царствование Петра I: в районе поселились купеческие семьи, такие как Шмелёвы, образовались большие дворянские усадьбы. Гуф — «певец Замоскворечья».</p> <p>В Замоскворечье сегодня находятся многие из важнейших культурных и исторических памятников, музеев и других достопримечательностей Москвы, в частности, Театральный музей имени А. А. Бахрушина, Дом-музей А. Н. Островского, Дом-музей С. А. Есенина. На улице Большая Ордынка расположен филиал Малого театра. Государственная Третьяковская галерея располагается в соседнем районе «Якиманка», в двух кварталах от границы двух районов.</p> <p>На территории района находятся православные храмы Москворецкого благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви.</p> <p>Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный на стрелке Москвы-реки и Водоотводного канала и включающий в себя Московский международный Дом музыки, пятизвездочный отель-башню «Swissotel Красные Холмы», бизнес-центр «Риверсайд Тауэрс».</p> <p>На территории района расположено 11 общеобразовательных школ и 10 детских садов.</p> <p><b>Транспорт:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Павелецкая» (радиальная и кольцевая), «Добрынинская», «Серпуховская».</li> <li>• Павелецкий вокзал (станция Москва-Пассажирская-Павелецкая).</li> <li>• Трамвайные линии по Садовническому проезду, Новокузнецкой улице, Дубининской улице, Кожевнической улице (маршруты А, 3, 35, 38, 39).</li> <li>• Троллейбусные маршруты Б, Бк, 1, 1к, 8, 71.</li> <li>• Автобусные маршруты К, 6, 13, 25, 41, 106, 158, 275, 632, 700.</li> </ul>
--	--

**Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Копия Выписки из ЕГРП № 78-00-4001/5001/2015-7342 от 27.04.2015 г.
2. Копия Договора аренды № М19/13-04 от 01.07.2013 г.

**Фотографии объекта оценки**

	
<p><b>Фото 1. Общий вид здания.</b></p>	<p><b>Фото 2. Состояние помещений.</b></p>





**Фото 3. Состояние помещений.**



**Фото 4. Состояние помещений.**



**Фото 5. Состояние помещений.**



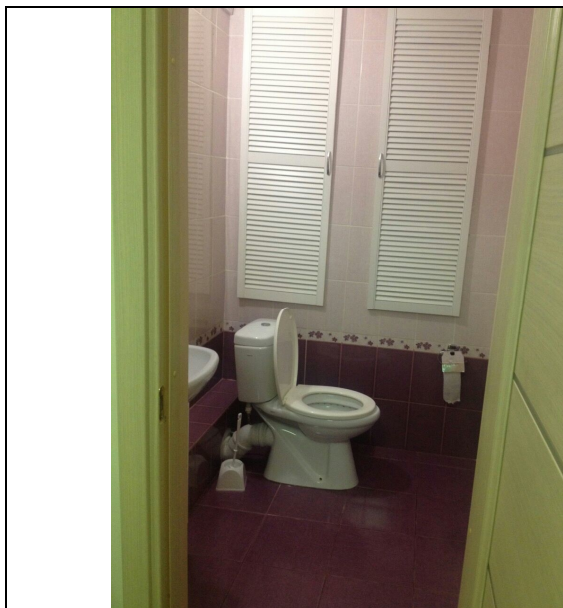
**Фото 6. Состояние помещений.**



**Фото 7. Состояние помещений.**



**Фото 8. Состояние помещений.**



**Фото 9. Состояние помещений.**



**Фото 10. Состояние помещений.**



**Фото 11. Состояние помещений.**



**Фото 12. Состояние помещений.**





**Фото 13. Состояние помещений.**



**Фото 14. Состояние помещений.**



**Фото 15. Состояние помещений.**



**Фото 16. Состояние помещений.**

### **Оцениваемые права**

С точки зрения оценки следует различать термины недвижимость и недвижимая собственность. Под недвижимостью понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) и руками человека (здания, строения, сооружения), т. е принимают во внимание физическую суть объекта собственности. Недвижимая собственность – это совокупность объекта и имущественных прав на него (интересы, польза и права, связанные с владением, пользованием, распоряжением недвижимостью), т.е. говорят об экономико-правовой характеристике объекта недвижимости. Объектами рынка недвижимости являются права на собственность, связанные с объектами, а субъектами рынка недвижимости – физические и юридические лица, включая государство, покупающие или продающие права на объекты недвижимости. Цена представляет собой денежное выражение стоимости товара в сфере производства либо стоимости в сфере обслуживания. На рынке недвижимости товаром является совокупность имущественных прав на объект: владение, пользование, распоряжение.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему



усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами; распоряжаться им иным образом.

Полное право собственности включает в себя всю триаду прав: владение, пользование и распоряжение. Если предметом сделки является имущественное право в виде полного права собственности на объект недвижимости, то в результате сделки один участник полностью теряет все права, получая взамен денежный эквивалент. Если же предметом сделки является имущественное право в виде права пользования, то продавец лишь на время теряет физическое владение объектом недвижимости. В этом случае продается услуга за пользование объектом недвижимости. Право пользования объектом в течение определенного временного периода за определенную плату называется арендой.

В данном отчете рассматривается право собственности на встроенное нежилое помещение, расположенное на первом этаже, помещения используются под офис.

Ограничения (обременения) права: аренда сроком на 5 лет с 01.07.2013 г., арест. Обременения приведены согласно Выписке из ЕГРП № 78-00-4001/5001/2015-7342 от 27.04.2015 г. Объект оценки не находится в отчуждении третьих лиц, не обременен иными обязательствами, не указанными в Отчете.

Обременение арестом в данном случае не учитывается, согласно данным Заказчика.

Обременение арендой в данном случае также не учитывается, поскольку в соответствии с п. 8.1.1.6 и 8.1.1.8, имеют место рыночные условия. Отказ арендатора от изменения арендной платы по требованию арендодателя, а также при необходимости использования арендодателем помещения для собственных нужд.

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ<sup>1</sup>**

### **Состояние экономики в мире и в РФ на дату оценки<sup>2</sup>**

В августе внимание российского общества<sup>3</sup> было сфокусировано на очевидном росте волатильности российской валюты, цен на нефть и связанных с этим активных дискуссиях в правительственных кругах. Если 1 августа курс доллара составлял 60,3 рубля за доллар при цене нефти 51,8 долл./барр. марки «Brent», то к 24 августа цена нефти снизилась до 44 долл./барр. при курсе рубля в 70,8 за доллар, а к 31 августа цена нефти вновь поднялась до 52,9 долл./барр. при цене 65 рублей за доллар. Таким образом, в августе продолжился очевидный тренд на снижение курса рубля. Минэкономразвития России ухудшило официальный прогноз спада ВВП на 2015 г. с 2,8 до 3,3% ВВП, министр экономического развития А. Улюкаев предположил, что цены на нефть и далее будут колебаться вокруг 50 долл./барр., предусмотренной бюджетными проектировками. Ранее многие чиновники прогнозировали, что цены на нефть могут существенно вырасти, основываясь на весенней динамике, однако летний спад сделал эти прогнозы весьма сомнительными. При этом Банк России 31 июля снизил ставку рефинансирования с 11,5% до 11%, в настоящее время активно обсуждается необходимость как минимум не понижать ее далее.

В августе т.г. в отставку ушел возглавлявший компанию 10 лет глава ОАО «РЖД» В. Якунин, выдвинутый кандидатом в Совет Федерации, а на его место назначен заместитель министра транспорта О. Белозеров, работавший в «Ленэнерго», структурах А. Ротенберга и возглавлявший «Росавтодор». Якунин справедливо считался одним из наиболее доверенных лиц президента России В. Путина. За 10 лет руководства компанией были пущены высокоскоростные поезда в Санкт-Петербург и Нижний Новгород, а также – вместе со ставшим стратегическим партнером «Трансмашхолдингом» – высокоскоростные поезда из аэропортов Москвы, Владивостока, Казани и Сочи. Однако железнодорожное полотно по России в целом практически не выросло, а количество перевозок и дальними, и пригородными поездами сократилось на 25–30%. Стоимость билетов на дальние поезда стала по многим направлениям проигрывать гражданской авиации, в пригородном же сообщении произошли многочисленные отмены маршрутов, вызвавшие в начале 2015 г. политический скандал при попытке ликвидировать в ряде регионов их полностью. Деятельность Якунина начала часто упоминаться в антикоррупционных расследованиях оппозиционеров, а сам он стал допускать довольно странные для чиновника высказывания, вроде того, что требование об оглашении декларации о доходах он считает нарушением своих прав. В Правительстве Якунин все больше сталкивался с Министерством финансов России, поддерживаемым премьер-министром Д. Медведевым, считавшим бюджетные претензии РЖД (в частности, претензии чуть ли не на триллион рублей из денег Фонда национального благосостояния (ФНБ) на строительство магистрали в Казань) сильно завышенными. Представляя нового руководителя, Д. Медведев пожелал О. Белозерову найти баланс между нареканиями (в качестве примера были упомянуты отмена пригородных электричек) и необходимостью быть прибыльной компанией. Таким образом, остается лишь надеяться, что изменения в руководстве ОАО «РЖД» послужат первым сигналом о необходимости оптимизации расходов для государственных компаний в кризисное время.

Также в августе 2015 г. государственную компанию «Русгидро» покинул ее многолетний (с 2009 г.) руководитель Е. Дод, его сменил первый зампред правления «Системного оператора ЕЭС» Н. Шульгинов. Компания, объединявшая большинство ГЭС и дальневосточного оператора

<sup>1</sup> Обзор подготовлен на основании аналитических обзоров «РИА НОВОСТИ», «Финмаркет», рынка коммерческой недвижимости «Деловой Петербург», «Недвижимость и строительство Петербурга», «Коммерческая недвижимость», «Деловая недвижимость», информации Комитета по коммерческой недвижимости и управлению Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга и Ленинградской области, размещенной в сети Internet.

<sup>2</sup> По данным интернет-сайта <http://www.eeg.ru/>

<sup>3</sup> <https://ideas.repec.org/s/gai/ruserr.html>

«РАО ЕС Востока», работала с небольшой прибылью, а в 2012 г. отбила попытку поглощения «Роснефтегазом» – аффилированной структурой «Роснефти», в итоге ее докапитализация была произведена из бюджета, а не путем вхождения «Роснефтегаза» в акционерный капитал. Сам «Роснефтегаз» – необычная структура, формально лишь управляющая государственным пакетом акций «Роснефти», но фактически получившая особый статус за счет права или вовсе не перечислять, или перечислять лишь часть дивидендов государству, также в августе оказался в центре внимания.

Правительство приняло решение перечислить в бюджет лишь 30 млрд руб. ее прибыли за 2014 г. (порядка 15%), однако вместо этого именно «Роснефтегазу» поручено профинансировать судостроительный проект «Звезда» на Дальнем Востоке, отказавшись от претензий на получение средств ФНБ.

Продолжился давний конфликт между «Роснефтью» и «ЛУКОЙЛом» относительно возможности работы частных компаний на шельфе. По иску «Роснефти», суд заблокировал оформление выигранной на конкурсе Роснедр лицензии на Восточно-Таймырский нефтегазовый участок (сухопутный, но примыкающий к шельфу). Представители «Роснефти» объявили, что «ЛУКОЙЛ» якобы не собирается его разрабатывать самостоятельно, а передаст иностранцам. Между тем, те же обвинения и существенно более основательные звучат в адрес самой «Роснефти», которая бесплатно получает от государства лицензии с последующим привлечением к работе иностранных партнеров.

В августе разрешился кризис с авиакомпанией «Трансаэро» – вторым по величине авиаперевозчиком России. Его долги составили порядка 250 млрд. руб., и выдача небольшой госгарантии в конце 2014 г. ситуацию не исправила – долг продолжал расти. Правительство санкционировало выкуп контрольного пакета акций у семьи Плешаковых государственной компанией «Аэрофлот» за 1 руб. С одной стороны, это продолжает довольно тревожную тенденцию снижения конкуренции в авиации (доля «Аэрофлота» существенно превысит половину), но вместе с тем, надо сказать, что цены и качество услуг «Аэрофлота» не вызвали существенных нареканий.

С резкой критикой в адрес естественных монополий выступил глава Федеральной антимонопольной службы (ФАС) России И. Артемьев, который сейчас получил полномочия и в тарифной сфере, обвинив их в «паразитировании на гражданах» и «шикарных особняках, футбольных командах и СМИ». Он выступил с инициативой сделать правилом индексацию тарифов на уровень ниже инфляции. Эта инициатива, вместе с прочими, показывает, что власти всерьез начали обсуждать сокращение расходов, что, конечно, следовало бы сделать уже давно.

В августе – в связи с годовщиной введения взаимных санкций странами ОЭСР и Россией – продолжилась тревожная тенденция эскалации призывов к усилению санкций России против своих оппонентов, невзирая на низкую долю России в мировой экономике, автоматически делающей их более болезненными, и наличие технических ресурсов для усиления санкций против самой России. Кроме того, проявилась тенденция использования патриотической риторики для фактического лоббирования создания товарного дефицита, искусственных предпочтений одних производителей перед другими и, как следствие, роста цен.

Так, министр сельского хозяйства России А. Ткачев – сам являющийся бенефициаром крупного бизнеса в аграрной сфере – выступил с такими инициативами, как физическое уничтожение обнаруженных партий незаконно ввезенной пищевой продукции, запрет импорта виноматериалов, шоколада, какао-бобов, запрет владения землей в России иностранцам. Принято из них было пока только первое. Апофеозом стало селекторное совещание по проблемам сельского хозяйства 3 августа в Краснодаре, на котором губернатор Ставропольского края В. Владимиров предложил ограничить численность скота в личных подсобных хозяйствах 5 головами крупного рогатого скота и 20 овцами, ссылаясь на санитарные нормы и тот факт, что есть очень крупные хозяйства с тысячами голов скота, которые не платят налоги. Крестьяне и пресса сразу вспомнили о инициативах сталинского и хрущевского периода по борьбе с мелкими производителями животноводства, обернувшихся его катастрофой. В настоящее время в России на личные хозяйства приходится весьма существенная доля скота – по статистике, это порядка

45% поголовья крупного рогатого скота, овец и коз и под 20% свиней и птицы, причем, по ряду оценок, эти цифры в реальности еще выше. Таким образом, несложно понять, что речь идет о инициативе, от которой выиграет крупный производитель и пострадает потребитель.

В партийно-политической сфере не произошло существенных изменений по сравнению с июлем т.г. при подготовке к единому дню голосования в сентябре. По итогам апелляций недовольных решениями региональных избирательных комиссий суды и ЦИК оставили в силе почти все оспариваемые решения – отказ в регистрации партии «Родина», позиционирующей себя как партия вице-премьера Д. Рогозина, поддерживающая с рядом нюансов курс В. Путина, и «Партии дела» предпринимателя В. Бабкина, примерно аналогичной по идейному содержанию.

Либеральная оппозиционная коалиция на базе партии «ПАРНАС» во главе с А. Навальным и М. Касьяновым получила отказ в трех регионах, но неожиданно оказалась допущена к выборам в четвертом – Костромской области, с преобладанием бедного и сельского населения. Этому способствовала активная публичная кампания с обвинениями власти в том, что на самом деле ее популярность мнимая, и она боится участия оппозиционеров в выборах. Таким образом, для «ПАРНАСа» эти выборы становятся вопросом политической репутации, равно как и для либеральной партии «Яблоко», имеющей право выдвижения кандидатов без сбора подписей и выдвинувшей списки во многих регионах, в том числе в Костроме. Активно ведут кампанию и четыре парламентские партии.

ЦИК России утвердил схему одномандатных округов на выборах в сентябре 2016 г. Ее сутью стало объединение городских и сельских территорий повсеместно, за исключением Москвы, Петербурга и Севастополя. В других регионах «городских» округов в чистом виде не осталось. Утверждение этой схемы служит укреплению позиций партии власти, так как на селе существенно сложнее и дороже и вести агитацию, и обеспечивать контроль над ходом голосования. Вместе с тем, подобная схема показывает и то, что власти весьма серьезно относятся к предстоящим выборам и не считают их итоги предопределенными.

Макроэкономические показатели экономики РФ на дату оценки представлены в Таблице 7.1.

Таблица 7.1. Основные макроэкономические показатели.

	2014	Янв.-июл. 2014	Янв.- июл. 2015	Июл. 2014	Июл. 2015
Рост потребительских цен, %	11,4	5,3	9,4	0,5	0,8
Рост цен производителей, %	5,9	4,3 <sup>1</sup>	11,5 <sup>1</sup>	0,8 <sup>1</sup>	0,7 <sup>1</sup>
Рост денежной базы, % <sup>2</sup>	6,3	-6,2	-12,3	0,4	1,0
Рост денежной массы, %	2,2	-3,1 <sup>1</sup>	1,2 <sup>1</sup>	0,6 <sup>1</sup>	0,6 <sup>1</sup>
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-34,4	-2,2	4,3	-0,1	-4,1
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-27,4	1,4	14,2	-0,2	-2,6

1 Данные на первое число месяца, т.е. за январь и январь-июнь 2015.

2 В узком определении.

	2014	Янв.-июл. 2014	Янв.-июл. 2015	Июл. 2014	Июл. 2015
ВВП, млрд. руб.	71 406	39 763 <sup>3</sup>	40 692 <sup>3</sup>	6 074 <sup>3</sup>	6 278 <sup>3</sup>
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	97,6	107,0	56,8	105,4	55,5
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	38,0	34,9	57,2	34,6	57,1

3 Оценка.

	Янв.-июн. 2015 в % к янв.-июн. 2014	Июн. 2015 в % к июн. 2014	Июн. 2015 в % к маю 2015
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	95,6	93,9	102,8
Индекс промышленного производства	97,3	95,2	100,6
Инвестиции в основной капитал	94,6	92,9	119,6

Исполнение федерального бюджета на кассовой основе		2014	Закон о бюджете 2015 <sup>4</sup>	Янв.-июл. 2015 <sup>5</sup>	Июн. 2015	Июл. 2015 <sup>5</sup>
Доходы	Млрд руб.	14497	12540	7794	1260	1174
	% ВВП	20,3	17,1	19,2	20,2	18,7
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	7434	5687	3505	505	529
	% ВВП	10,4	7,8	8,6	8,1	8,4
Расходы	Млрд руб.	14831	15215	8916	1114	1498
	% ВВП	20,8	20,8	21,9	17,9	23,9
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	416	585	290	53	27
	% ВВП	0,6	0,8	0,7	0,8	0,4
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	-334	-2675	-1122	146	-324
	% ВВП	-0,5	-3,7	-2,8	2,3	-5,2
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	82	-2090	-832	199	-297
	% ВВП	0,1	-2,9	-2,0	3,2	-4,7
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-7768	-8362	-4627	-359	-853
	% ВВП	-10,9	-11,4	-11,4	-5,8	-13,6

4 С учетом поправок от апреля 2015 года.

5 Предварительные данные.

**Валовой внутренний продукт (ВВП).** В августе Росстат опубликовал оценку динамики ВВП во II кв. 2015 г. Падение физического объема ВВП относительно уровня II кв. 2014 г. составило 4,6% после сокращения на 2,2% в I кв. По оценке ЭЭГ, с исключением сезонного фактора во II кв. по сравнению с I кв. ВВП сократился на 1,6% после снижения на 2,1% в I кв.

Согласно оценке ВВП методом использования доходов, в I кв. 2015 г. имело место значительное падение внутреннего спроса (9,8%). Наблюдались примерно равные темпы падения потребления домохозяйств (9,0%) и валового накопления основного капитала (8,8%). При этом валовое накопление упало главным образом за счет значительного сокращения материальных запасов: этим фактором объясняется 2,8 п.п. общего спада ВВП. Падение импорта в I кв. было существенно большим (25%), чем падение внутреннего спроса, и в итоге поставки на внутренний рынок сократились на 4,9%, что составило 3,4 п.п. общего спада ВВП. Положительный вклад в динамику ВВП (+1,4 п.п.) внес экспорт: значительное ослабление рубля в I кв. способствовало его дополнительному росту (4,5%).

В мае 2015 г. основные показатели реального сектора российской экономики продемонстрировали негативную динамику. По предварительным оценкам Минэкономразвития России<sup>4</sup>, в мае ВВП снизился на 4,9% в годовом сопоставлении (-3,4% в марте, -4,2% в апреле). По расчетам ЭЭГ, скорректированный на сезонность объем ВВП в мае сократился на 0,5% после падения на 0,4% в марте и на 0,3% в апреле. Выпуск базовых отраслей ОКВЭД с исключением сезонности в мае сократился на 0,6% после падения на 0,4% в марте и на 0,3% в апреле.

Со стороны предложения негативный вклад в динамику ВВП в мае внесло сокращение промышленного производства, объема строительных работ, выпуска в транспортном секторе. Негативная динамика в промышленности наблюдалась как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях. Единственным сектором, который внес положительный вклад в динамику ВВП в мае, стало сельское хозяйство. Со стороны спроса в мае отмечено сокращение оборота розничной торговли, объема платных услуг населению и инвестиций в основной капитал.

Очищенный от сезонности физический объем производства в 2007 г. – апреле 2014 г. представлен на Диаграмме 1.

<sup>4</sup> Здесь и далее данные Минэкономразвития взяты из Мониторинга Минэкономразвития о ситуации в экономике Российской Федерации в январе-июне 2015 г. от 28.07.2015 г.

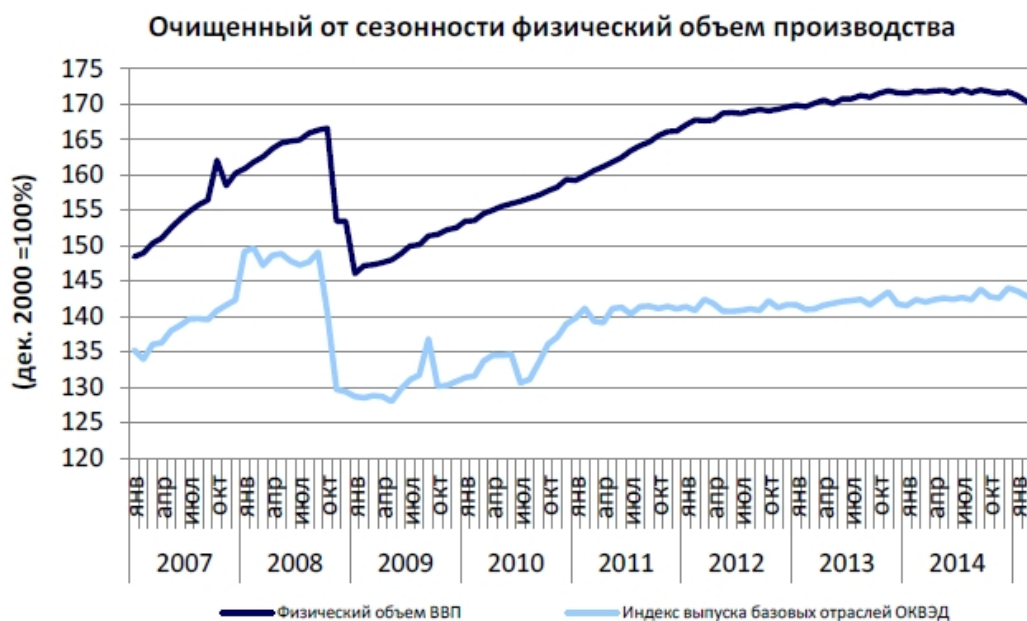


Диаграмма 1. Очищенный от сезонности физический объем производства.

**Промышленное производство.** В июне 2015 г. в годовом сопоставлении выпуск в промышленности сократился на 4,8% (–4,5% в апреле, –5,5% в мае). В июне относительно мая с исключением сезонности промышленное производство сократилось на 0,3% (–0,8% в апреле, –0,7% в мае). При этом сезонно-скорректированный выпуск обрабатывающих отраслей сократился на 0,6%, добыча полезных ископаемых уменьшилась на 0,2%, а производство и распределение электроэнергии, газа и воды – на 0,3%.

Среди обрабатывающих производств наилучшую динамику выпуска в годовом сопоставлении в июне 2015 г. продемонстрировало химическое производство (+3,9%), а также производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (+3,9%). Наименьшее падение выпуска наблюдалось в производстве кокса и нефтепродуктов (–2,8%). Наибольший спад отмечен в производстве машин и оборудования (–21,6%), производстве транспортных средств и оборудования (–19,9%), а также в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (–16,6%).

**Строительство.** В июне 2015 г. выпуск в строительстве упал на 10,0% в годовом сопоставлении (–5,2% в апреле, –10,3% в мае). С исключением сезонности объем строительных работ в июне снизился на 0,7% после сокращения на 0,8% в апреле и на 1,1% в мае. Тенденция к снижению выпуска в строительном секторе наблюдается с начала 2013 г.: по состоянию на январь 2013 г. объем строительных работ был на 9% ниже пика начала 2008 г., а к июню 2015 г. это отставание превысило 15%.

По данным Росстата, в июне 2015 г. введено в действие 6,3 млн. кв. м. площади жилых домов, что ниже уровня июня 2014 г. на 7,6%, в то время как до мая наблюдались двузначные темпы роста ввода жилья. Росту жилищного строительства в текущем году препятствует ухудшение условий ипотечного жилищного кредитования. По данным Банка России, средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, выросла с 13,2% в январе 2015 г. до 13,5% в июне. На этом фоне количество и объем предоставленных рублевых ипотечных кредитов уменьшились, соответственно, на 39,7% и 41,5%.

**Транспорт.** Грузооборот транспорта в июне 2015 г. снизился на 0,4% с исключением сезонности после падения на 0,4% в апреле и на 0,7% в мае. При этом объем грузоперевозок продемонстрировал негативную динамику, снизившись с исключением сезонности за апрель-июнь суммарно на 1,1% к уровню марта.

В июне 2015 г. по сравнению с июнем 2014 г. в структуре коммерческого грузооборота транспорта доля железнодорожного транспорта увеличилась на 0,6 п.п., доля автомобильного



транспорта снизилась на 0,3 п.п., доля внутреннего водного транспорта сократилась на 0,5 п.п., а доля морского транспорта выросла на 0,1 п.п.

**Инвестиции в основной капитал.** В апреле, мае и июне 2015 г. темпы сокращения инвестиций в основной капитал с исключением сезонности составили 0,5%, 1,6% и 0,6% соответственно. В годовом сопоставлении инвестиции в основной капитал в июне сократились на 7,1% после падения в апреле и мае на 4,8% и 7,6% соответственно. Падение инвестиций в 2014 г. и начале 2015 г. частично объясняется существенным сокращением объема строительных работ.

Динамика собственных средств предприятий в феврале-марте перешла в положительную зону и поддерживает динамику инвестиций. В январе-апреле сальдированный финансовый результат вырос почти в два раза в годовом сопоставлении по сравнению со снижением на 5% годом ранее. Однако при этом средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком свыше 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, выросла до 17,0% в марте 2015 г. против 11,1% годом ранее, что оказало негативное влияние на инвестиции. Инвестиционная активность также сдерживается значительной общей неопределенностью экономической ситуации.

**Инфляция.** В июле 2015 года инфляция резко ускорилась относительно значений, зафиксированных в предыдущие месяцы текущего года. За отчетный месяц потребительские цены в среднем выросли на 0,8%, оказавшись при этом ниже ожиданий экспертов. Ускорение роста цен было обусловлено единовременной индексацией регулируемых тарифов, которая в отчетном месяце составила 7,1% (против 2,8% в июле 2014 года). По расчетам, индексация тарифов объясняет порядка 0,6 п.п. прироста потребительских цен в июле текущего года. При этом цены на продовольственные товары продолжили снижаться в отчетном месяце (на 0,3%), что позволило частично компенсировать влияние значимого роста тарифов на ИПЦ.

Накопленная за семь месяцев 2015 года инфляция равнялась 9,4% против 5,3% в январе-июле прошлого года.

Вслед за увеличением месячных показателей прироста было зафиксировано ускорение инфляции в годовом выражении (до 15,6% против 15,3% в июне). Напомним, что в феврале - марте текущего года был побит рекорд по инфляции, установленный в период мирового продовольственного кризиса 2007-2008 гг. Тогда максимальный прирост потребительских цен был равен 15,1%, а в период мирового экономического кризиса 2008-2009 гг. темпы прироста цен, увеличившиеся на фоне девальвации, не превышали 14,1%. В начале текущего года инфляция составила 16,9%.

В ближайшие месяцы мы ожидаем замедления инфляции в годовом выражении за счет эффекта высокой базы в осенние месяцы прошлого года. В то же время, по всей видимости, тенденция к снижению годовой инфляции будет менее выраженной в условиях значимого ослабления рубля, наблюдавшегося в последний месяц. Ощутимое снижение инфляции относительно текущих значений возможно только в ноябре-декабре текущего года, однако возросшая неопределенность на валютном рынке затрудняет прогнозирование инфляции на данный период.

Что касается оценок инфляции на ближайшие месяцы, здесь также присутствуют определённые риски, которые могут потребовать пересмотра прогноза. Так, в середине августа было принято решение об ужесточении продовольственных антисанкций со стороны России в отношении ряда стран. Пока сложно оценить влияние данного фактора на продовольственную инфляцию. Отметим, что в настоящий момент мы ожидаем продолжения тенденции к снижению цен на продукты питания, где основной вклад по-прежнему будет вносить падение цен на фрукты и овощи, а также крупы и бобовые. Напомним, что в конце прошлого – начале текущего годов данные категории товаров подорожали наиболее значительно. Таким образом, сейчас наблюдается коррекция цен, которая будет продолжаться вплоть до октября текущего года (при относительной стабилизации валютного рынка).

Динамика индексов потребительских цен приведена на Диаграмме 2.



Диаграмма 2. Динамика индекса потребительских цен.

**Потребительские цены.** В июле 2015 года базовый индекс потребительских цен составил, как и месяцем ранее, 0,4% против 0,6% в июле прошлого года. В годовом выражении базовая инфляция замедлилась до 16,5% против 16,7% месяцем ранее. Напомним, что зафиксированная по итогам первого квартала 2015 года базовая инфляция (17,8%) представляла собой максимальное значение за весь период публикации данных о динамике БИПЦ (с 2003 года).

Показатель базовой инфляции, очищенной от сезонности, достигший пикового уровня в январе 2015 года (3,3%), в последующие месяцы ощутимо снизился – до 0,6% в июне и 0,5% в июле текущего года.

**Динамика международных резервов.** По итогам июля 2015 года международные резервы Российской Федерации снизились на 3,9 млрд. долл. (или на 1,1%) против прироста на 4,8 млрд. долл. месяцем ранее. Напомним, что за последние полтора года прирост резервов был зафиксирован лишь трижды – в июне 2014 года, а также в мае-июне 2015 года. В целом за 2014 год снижение резервов составило 124,1 млрд. долл., а за семь месяцев текущего года – еще 27,8 млрд. долл. По данным на 1 августа 2015 года объем золотовалютных резервов равнялся 357,6 млрд. долл., что по-прежнему представляет собой минимальный уровень с начала 2007 года.

**Динамика денежно-кредитных показателей.** В июле 2015 года объем денежной базы увеличился на 1,0% против прироста на 1,3% месяцем ранее. За период с начала года объем показателя уменьшился на 12,3% против снижения на 5,2% за семь месяцев 2014 года. В годовом выражении прирост объемов денежной базы по-прежнему находится в отрицательной области и составляет -1,7%. Напомним, что в целом за 2014 год объем денежной базы вырос на 6,3% (по сравнению с приростом на 8,0% в январе-декабре 2013 года). Добавим, что темпы роста денежной базы в годовом выражении последовательно снижались на протяжении первого полугодия 2014 года, тогда как во втором полугодии колебались в диапазоне 5-7%.

**Валютный рынок.** Средний курс рубля к доллару в июле сложился на уровне 57,07 руб./долл.; таким образом, по сравнению с июнем, номинальное ослабление составило 4,5%. Понижительной динамике курса способствовало существенное падение цен на нефть и соответствующий рост опасений относительно динамики выпуска, а также продолжение покупки валюты Банком России и общее уменьшение интереса инвесторов к активам стран с формирующимися рынками на фоне торможения роста ВВП Китая и ожиданий осеннего повышения процентных ставок ФРС США. В конце месяца наблюдалось некоторое укрепление рубля ввиду прекращения валютных интервенций, однако оно оказалось краткосрочным; по



состоянию на 31 июля курс доллара составил 60,52 руб. против 55,84 руб. на начало месяца. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с июнем составило 4,1%; по сравнению с декабрем 2014 г., укрепление сложилось в размере 4,3%.

Средний курс рубля к евро в июле сложился на уровне 62,86 руб./евро (ослабление на 2,7% по отношению к июньскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 64,65 руб. против 61,52 руб. на начало месяца. Реальный курс рубля к евро в июле снизился на 1,8% по сравнению с июнем; по сравнению с декабрем 2014 г., укрепление составило 18,2%.

Ослабление реального эффективного курса рубля к иностранным валютам в июле сложилось в размере 2,6% по сравнению с июнем; по отношению к декабрю 2014 г., укрепление составило 14,2%.

**Финансы населения.** Согласно обновленным данным Росстата, с октября 2014 года по июнь 2015 года реальная заработная плата уверенно снижалась на 0,1-1,2% в месяц (сезонность устранена). В годовом выражении реальная заработная плата по итогам июня снизилась на 3,5%. Негативные тенденции в динамике заработной платы отчетливо проявились на фоне резкого ускорения инфляции в указанный период. Напомним, что в целом за 2014 год по отношению к 2013 году реальная заработная плата увеличилась всего на 1,3%, тогда как годом ранее этот показатель был равен 4,8%. Ожидается, что тренд на снижение заработной платы в реальном выражении будет наблюдаться на протяжении всего текущего года.

В 2013 году и в начале 2014 года заработные платы в бюджетных секторах росли ускоренными темпами по сравнению с динамикой заработных плат в целом по экономике (исполнение «майских указов» президента). Однако со второго полугодия 2014 года различия в динамике заработной платы работников частного и государственного секторов экономики сокращались.

Ситуацию на рынке труда до недавнего времени оставалась достаточно стабильной. До марта 2015 года безработица находилась на рекордно низком уровне (5,1-5,3%, сезонность устранена). Лишь в марте-мае было зафиксировано незначительное увеличение уровня безработицы до 5,6-5,8%. Отметим, что, несмотря на распространение кризисных явлений в экономике, мы не прогнозируем резкого всплеска безработицы в условиях усиливающейся напряженности на рынке труда вследствие снижающейся численности экономически активного населения и дефицита трудовых ресурсов. По прогнозам, в ближайшие пять лет влияние неблагоприятных демографических тенденций проявится в полной мере, что негативно отразится на динамике экономического роста в среднесрочной и долгосрочной перспективах.

### **Признаки кризиса на рынке недвижимости<sup>5</sup>**

*1. Девальвация рубля* – один из признаков кризиса на рынке недвижимости.

Одним из основных признаков кризиса эксперты назвали падение рубля. Критическим для рынка недвижимости можно считать снижение курса национальной валюты на 30% и более, что и случилось в 2014 году. С одной стороны, считают эксперты, это спровоцировало повышенный спрос на недвижимость - люди побежали перекладывать рублёвые сбережения в квадратные метры. Но это всего лишь первая реакция рынка, и дальше спрос может снизиться.

### *2. Рост инфляции*

Раньше Минэкономразвития прогнозировало, что инфляция в 2014 году не превысит 5,5%. Однако в августе ведомство пересмотрело ситуацию и увеличило прогноз по этому показателю до 7,5%. В то же время, уже сейчас многие аналитики считают, что к концу года инфляция может превысить 9%. Это уже сегодня ведёт к повышению ставок по ипотеке, отмечают эксперты «Метриум Групп». Кроме того, с ростом инфляции повышается себестоимость строительства.

### *3. Снижение роста ВВП*

Согласно обновлённым прогнозам Минэкономразвития, рост валового внутреннего продукта в 2014 году составит 0,5% вместо заявленных ранее 2,5%. ВВП – это, по сути, главный

<sup>5</sup>[http://realty.mail.ru/articles/17254/priznakov\\_krizisa\\_na\\_rynke\\_nedvizhimosti/?utm\\_source=realty&utm\\_medium=admin&utm\\_campaign=read\\_also](http://realty.mail.ru/articles/17254/priznakov_krizisa_na_rynke_nedvizhimosti/?utm_source=realty&utm_medium=admin&utm_campaign=read_also)

индикатор здоровья экономики, и его снижение говорит о стагнации. Поэтому уровень благосостояния населения по факту снижается, что напрямую влияет на спрос на недвижимость.

#### *4. Снижение роста доходов населения*

Эксперты также отметили, ссылаясь на данные Минэкономразвития, что уже в 2015 году реальный рост доходов населения может снизиться втрое, и составит в итоге не более 0,4%. Таким образом, платёжеспособность потенциальных покупателей недвижимости падает на фоне постоянного роста уровня инфляции.

#### *5. Рост ипотечных ставок*

Еще один признак – повышение ипотечных ставок, которое наблюдается на протяжении всего года. На них влияет повышение ключевой ставки Центробанка РФ, последняя корректировка (уже четвертая в этом году) была в ноябре – ключевая ставка выросла до 9,5%. «АИЖК прогнозирует на декабрь повышение ипотечных ставок до 13-13,5%, – рассказала генеральный директор «Метриум Групп» Мария Литинецкая. – Критическим можно считать порог ипотечной ставки в размере 14-15%. При такой стоимости кредита количество ипотечных покупателей резко снизится. Это больше всего отразится на рынке недвижимости экономкласса, где доля ипотечных покупателей доходит до 70%».

#### *6. Рост стоимости проектного финансирования*

Еще одним признаком эксперты считают увеличение банками процентной ставки при финансировании проектов строительства. Если в благополучные времена приемлемой для застройщиков считалась ставка в 12% годовых, то сегодня она увеличилась до 15%. Психологический порог для них составляет примерно 18%. Если он будет достигнут, застройщики будут отказываться от новых проектов и отложат свои планы до лучших времен.

*7. Нестабильность валютных курсов валют и стагнация, если не рецессия, в экономике вынудят инвесторов занять выжидательную позицию.*

В ближайшие 3-6 месяцев, если нестабильная ситуация сохранится, эксперты ожидают снижения рыночных показателей. Антироссийские санкции, очередное повышение ключевой ставки Центробанка неминуемо приведут к повышению стоимости кредитов и приостановке проектов в различных сегментах.

Прогнозов довольно много, и они все разные. Например, профессор Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова Геннадий Стерник озвучил прогноз, что стагнация российского рынка жилой недвижимости продолжится до 2016 года, в 2017-м он вступит в период рецессии, а в 2019 году ожидается начало восстановительной стадии. По его словам, в ближайшие два года риелторам и застройщикам придется готовиться к снижению покупательского спроса, а в 2017-2018 годах – к его резкому падению. Прогнозы других экспертов предполагают кризисные явления на рынке недвижимости, причем в сопоставимой временной оценке, но с более явными признаками ценового обвала.

В условиях стагнации на рынке недвижимости, недостаточного уровня платежеспособного спроса, замирания цен сложнее всего будет застройщикам. Обычный продавец скорее отложит продажу квартиры, чем пойдет на существенное снижение цены. Застройщик же должен продолжить строительство, причем на фоне ухудшения и удорожания кредитования, инфляции и роста себестоимости строительства, а также высоких общих объемов строительства и присутствия на рынке значительного объема конкурентных предложений. Строительный бизнес, как отдельно взятый сегмент развивался опережающими темпами по отношению к остальной экономике<sup>6</sup>.

В России исторически сложилось, что западные инвесторы и девелоперы работают в основном на рынке коммерческой недвижимости. В инвестициях и строительстве жилья они практически не участвуют. Уже работающие на российском рынке западные игроки имеют длительный опыт сотрудничества с Россией. Они переживали вместе с нами экономические кризисы. Многие иностранные фонды и инвесторы ушли с российского рынка еще в кризис 2008г., не восстановив свое присутствие в России в докризисном объеме.

<sup>6</sup> <http://realty.vesti.ru/news/show/id/6782>

По оценке партнера, руководителя отдела исследований международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield Дениса Соколова, доля западных инвестиций в последние годы составляла около 25-30% от общего объема, а в 2014 году она составит не более 10%.

Также эксперты сходятся во мнении, что проекты, которые уже запущены в России, будут доведены до конца, возможно, более низкими темпами. Финансирование проектов, которые только анонсированы, с большой вероятностью будет приостановлено, а возможно и прекращено.

Если же говорить о прямых кредитах западных банков в девелопмент в России, то их довольно мало, да и вряд ли эти обязательства будут пересмотрены. В целом же, большую роль сыграет изменение стратегии в ключе проектов недвижимости российских банков и государства в целом, считает Анар Муртузаев.

Также эксперты, говоря о заметных санкциях против отдельных секторов российской экономики, считают, что они повлияют на рынок коммерческой недвижимости через ожидания изменения общей деловой активности в стране. «В зависимости от жесткости санкций темпы роста ВВП могут уйти к нулю или даже на отрицательную территорию. В первом случае можно ожидать снижения спроса в годовом исчислении на 20-25% относительно первоначальных прогнозов, во втором - спрос может остановиться на 1-1,5 квартала по аналогии с 2008г., а его снижение относительно прогнозов превысит 30%», - прогнозирует Валентин Гаврилов.

Тем не менее после шока, связанного с самим фактом объявления санкций, далее спрос начнет восстанавливаться и среднесрочное снижение уже не будет таким сильным.

При условии сохранения текущей нестабильной макроэкономической и политической ситуации, на рынке офисной недвижимости в 2015 г. аналитики компании Blackwood прогнозируют стагнацию в первом полугодии и, возможно, рецессию к концу 2015 г. Аналитики компании Blackwood прогнозируют снижение девелоперской активности: заморозка текущих проектов или пересмотр реализуемых проектов с уменьшением общей площади проектов, реконцепции объектов; проекты, реализация которых еще не началась, будут отложены.

Если говорить о рынке коммерческой недвижимости, то, по мнению Дениса Соколова, больше всего пострадают офисы, так как санкции влияют на иностранные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании формируют основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

Большинство западных инвесторов были напуганы санкциями в отношении России и заняли выжидательную позицию, объясняет управляющий партнер Capital Global Partners Светлана Кара. "Поэтому многие сделки либо были приостановлены, либо вовсе отменены, - отмечает она. - Однако я ожидаю, что падение объема инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам года составит около 20%". На место североамериканских и европейских игроков могут прийти ближневосточные и китайские инвесторы, считает Кара<sup>7</sup>.

**Влияние негативных проявлений в экономике на рынок недвижимости.** Негативные явления в экономике могут оказать непропорционально сильный удар по сектору недвижимости. Рынок инвестиций в России становится все более локальным. Российский капитал и ранее занимал доминирующую позицию, а теперь его вес становится еще больше, так как западные инвесторы заняли выжидательную позицию и оценивают страновые риски как высокие. Сложная экономическая ситуация, которая в последние несколько месяцев на фоне роста политических рисков усугублялась опережающим оттоком капитала и значительным ослаблением рубля, несомненно, оказывает определенное давление на рынок недвижимости и строительную индустрию.

Эксперты отмечают растущую зависимость состояния рынка недвижимости от макроэкономических событий, не случайно и общая оценка экономической ситуации в стране и состояния на рынке недвижимости были схожи. *В 2013 году экономика России продолжала замедлять рост, скатываясь к рецессии. И для рынка недвижимости 2013 год прошел под знаком стагнации, цены замедлили рост, рынок находился в стадии ожидания изменений. На 2014 год прогнозировался вялый рост цен на рынке недвижимости в рамках инфляции, без явных предпосылок к значительному падению цен. К позитивным тенденциям, благодаря которым*

<sup>7</sup> <http://realty.rbc.ru/articles/01/07/2014/562949991811876.shtml>

рынок в 2014 году не должен был стоять на месте, эксперты относили постоянное наращивание объемов жилищного строительства и ипотечного кредитования. Последний фактор скрашивал наметившееся снижение объемов реального платежеспособного спроса. Прогнозы делались на фоне существовавшей макроэкономической ситуации. Однако ситуация, как политическая, так и экономическая значительно менялась в 2014 году. Такого вихря событий, которые произошли в 2014 году, наверное, не ожидал никто. И ситуация на рынке недвижимости менялась вслед за происходящими в нашей жизни событиями, причем в разных векторах.

Если говорить о плюсах, то можно отметить, что из-за непонятной ситуации в экономике капитал из других секторов потек в недвижимость в связи с диверсификацией рисков некоторых игроков рынка. Сейчас мы видим новые деньги в сегменте недвижимости, эти инвесторы раньше не вкладывались в этот рынок, но сейчас рассматривают его как инструмент сохранения капитала.

Профессиональные международные институциональные инвесторы в настоящее время оценивают страновые риски как несовместимые с запуском новых проектов. Многие западные инвесторы продолжают достраивать уже запущенные проекты, но новый западный капитал и инвесторов мы вряд ли увидим на рынке в ближайшее время. К сожалению, такая ситуация связана не столько с нашим сектором экономики, сколько с политической и экономической ситуацией в стране.

*Стоит ожидать переоценки стоимости активов недвижимого имущества. Правда, в отличие от кризиса 2009-2010 гг., видна готовность некоторых инвесторов выходить из своих активов по рыночной стоимости, таких мотивированных продавцов не было на рынке в предыдущий кризис. Это хорошая, обнадеживающая картина, которая не позволит рынку резко затормозиться и будет стимулировать обороты с недвижимыми активами.* Однако ожидания девелоперов и инвесторов о формировании пакета новых перспективных проектов может не подтвердиться спросом на рынке. В связи с этим в ближайшее время увидим сокращение количества планируемых и строящихся инвестиционных проектов. При этом эксперты прогнозируют сокращение сделок и запуск новых проектов во всех секторах как в жилой и коммерческой недвижимости, так и на рынке земли.

*В текущей же ситуации аналитикам сложно прогнозировать развитие политической и экономической ситуации в стране. Мы наблюдаем поддержку новых проектов со стороны властей, создание новых интересных возможностей и инфраструктурных проектов, но на все это накладывается неопределенность по будущему спросу на жилье, офисную и торговую недвижимость. Уже сегодня отмечается избыток площадей, которые сдаются одновременно. Все это давит на рынок.*

Отсутствие экономического роста на фоне возросших объемов предложения создавали предпосылки для снижения платежеспособного спроса уже в конце прошлого – начале этого года, отмечает руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калюжнова. Но нестабильность в экономике и геополитический кризис вновь подстегнули интерес к жилью как к материальному активу. Всплеск спроса на фоне девальвации рубля наблюдается прямо сейчас, население массово скупает квартиры. Однако деньги рано или поздно у людей закончатся, поскольку платежеспособность падает, из-за инфляции снижаются реальные доходы.

**Прогнозы.** 5 мая 2015 г. Еврокомиссия выпустила очередной обзор перспектив европейской экономики. Эксперты организации ожидают существенного ускорения динамики ВВП Еврозоны в 2015 г. (прогноз роста был повышен на 0,2 п.п., до 1,5%) в связи с комбинацией следующих факторов: 1) падения цен на нефть, что способствует повышению частного потребления; 2) запуска новой программы монетарного стимулирования ЕЦБ, что уже привело, с одной стороны, к существенному ослаблению евро (и, тем самым, позволяет рассчитывать на рост внешней конкурентоспособности и увеличение чистого экспорта), а с другой – к улучшению динамики кредитования и инвестиций; 3) тенденции к уменьшению безработицы в большинстве стран блока.

Что касается других экономик, эксперты Еврокомиссии ожидают дальнейшего ускорения роста ВВП США в 2015 г. на фоне улучшения динамики частного потребления и снижения

темпов фискальной консолидации; впрочем, прогноз на 2015 г. был несколько уменьшен в связи с ухудшением динамики чистого экспорта. Мягкая денежно-кредитная политика, снижение цен на нефть и перенос повышения налога с продаж с 2015 г. на 2017 г. окажут поддержку выпуску в Японии. В целом темп роста ВВП развитых стран в 2015 г. может увеличиться на 0,5 п.п., в то время как для стран с формирующимися рынками этот показатель составит лишь 0,1 п.п.: повышение внешнего спроса будет компенсироваться структурным замедлением китайской и бразильской экономик, а также падением роста в странах-экспортерах нефти.

Прогноз для России (снижение ВВП на 3,5% в 2015 г. и рост на 0,2% в 2016 г.) остался неизменным по сравнению с предыдущим, февральским, выпуском доклада Еврокомиссии, несмотря на пересмотр прогноза цен на нефть в сторону повышения (на 12,1% в 2015 г. и на 7,3% в 2016 г.).

Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза Еврокомиссии приведены в Таблице 7.2.

Таблица 7.2. Основные показатели прогноза Еврокомиссии.

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
<b>Рост ВВП, %</b>				
<b>Весь мир</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>
Развитые страны	1,3	1,8	2,3	2,5
ЕС	0,0	1,4	1,8	2,1
Еврозона	-0,4	0,9	1,5	1,9
США	2,2	2,4	3,1	3,0
Япония	1,6	0,0	1,1	1,4
Формирующиеся рынки	4,9	4,6	4,4	5,0
Бразилия	2,5	0,2	-0,9	1,3
Россия	1,3	0,6	-3,5	0,2
Индия	6,9	7,2	7,6	7,9
Китай	7,6	7,4	7,0	6,8
<b>Рост объемов мировой торговли, %</b>	<b>3,5</b>	<b>3,2</b>	<b>4,0</b>	<b>4,9</b>
<b>Цены на нефть (Brent), долл./барр.</b>	<b>108,8</b>	<b>99,7</b>	<b>59,4</b>	<b>66,0</b>

Источник: Еврокомиссия

06 мая 2015 года Citibank обновил прогнозы развития российской экономики в 2015-2016 гг. Данные прогнозы приведены в таблице ниже.

Таблица 7.3. Прогноз развития экономики России в 2015-2016 гг. от Citibank.

	2014	2015	2016
<b>Темп роста ВВП, % к пред. г.</b>	<b>0,6</b>	<b>-3,0</b>	<b>1,6</b>
<b>Внутренний спрос, % к пред. г.</b>	<b>-0,5</b>	<b>-5,4</b>	<b>1,1</b>
<b>Потребление домохозяйств, % к пред. г.</b>	<b>0,5</b>	<b>-7,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Инвестиции в основной капитал, % к пред. г.</b>	<b>-3,5</b>	<b>-5,6</b>	<b>2,5</b>
<b>Экспорт товаров и услуг, % к пред. г.</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Импорт товаров и услуг, % к пред. г.</b>	<b>-3,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>2,5</b>
<b>Инфляция ИПЦ, %, среднегодовая</b>	<b>7,8</b>	<b>14,6</b>	<b>7,2</b>
<b>Уровень безработицы, %</b>	<b>5,2</b>	<b>7,0</b>	<b>6,5</b>
<b>Баланс счета текущих операций, млрд долл.</b>	<b>60,3</b>	<b>50,1</b>	<b>44,8</b>
<b>Баланс счета текущих операций, % ВВП</b>	<b>3,1</b>	<b>4,5</b>	<b>3,8</b>
<b>Баланс консолидированного бюджета, % ВВП</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,5</b>
<b>Курс доллара США, среднегодовой, руб./долл.</b>	<b>38,6</b>	<b>66,9</b>	<b>68,8</b>

Источник: Citibank

24 июля 2015 года J.P.Morgan опубликовал очередные прогнозы развития экономики России в 2015-2016 гг., представленные в таблице ниже.

Таблица 7.4. Прогноз развития экономики России в 2015-2016 гг. от J.P.Morgan.

	2014	2015	2016
Темп роста ВВП, % к пред. г.	0,6	-5,0	-1,8
Потребление домохозяйств, % к пред. г.	1,3	-8,4	-3,0
Государственное потребление, % к пред. г.	-0,1	-1,1	1,5
Инвестиции в основной капитал, % к пред. г.	-2,0	-12,5	-3,3
Экспорт товаров и услуг, % к пред. г.	-0,1	-2,5	0,4
Импорт товаров и услуг, % к пред. г.	-7,9	-32,0	-2,0
Уровень безработицы, %	5,2	8,0	8,0
Баланс счета текущих операций, % ВВП	3,1	6,2	6,5
Инфляция ИПЦ, %, среднегодовая	7,8	16,3	8,8
Ключевая ставка ЦБ, % на конец г.	17,0	10,0	8,0
Баланс расширенного бюджета, % ВВП	-1,2	-4,0	-4,2
Государственный долг, % ВВП	10,5	11,2	12,0

Источник: Morgan Stanley

МВФ выпустил обновленный прогноз мирового выпуска (World Economic Outlook Update). По сравнению с предыдущей, апрельской, версией прогноза темпы роста на 2015 г. были скорректированы на 0,3 п.п. в сторону понижения, на 2016 г. – оставлены без изменения. Эксперты Фонда отмечают, что пересмотр был связан, главным образом, с негативной динамикой ВВП США в первом квартале (что, в свою очередь, обусловило торможение роста в Канаде и Мексике), слабостью динамики частного потребления в Японии и более низкими, чем ожидалось, темпами роста ВВП Великобритании. В целом, прогноз роста выпуска для развитых стран на 2015 г. был понижен на 0,3 п.п., а для стран с формирующимися рынками – на 0,1 п.п.

В документе МВФ отмечается, что основные риски для мировой экономики включают рост волатильности на финансовых рынках (в том числе, с учетом неопределенности ситуации вокруг Греции и китайской экономики), укрепление доллара (что повышает дефолтные риски для корпоративных заемщиков в странах с формирующимися рынками), длительную стагнацию в Еврозоне и Японии.

Что касается российской экономики, МВФ существенно повысил прогнозы как на 2015 г., так и на 2016 г. с учетом некоторого восстановления цен на нефть и снижения геополитической напряженности; пересмотр составил 0,4 и 1,3 п.п. соответственно.

#### Выводы:

- Экономическая ситуация января–августа 2015 г. определялась одновременным сокращением инвестиционного и потребительского спроса.
- Инвестиции в основной капитал в I полугодии 2015 г. составили 94% и объем работ в строительстве – 95,3% от соответствующего показателя предыдущего года. Сложность ситуации в строительно-инвестиционном комплексе обусловлена тем, что сужение масштабов деятельности наблюдается уже третий год.
- Ослабление динамики потребительского спроса, которое фиксировалось на протяжении 2014 г., с января 2015 г. в годовом изменении характеризуется резким сокращением оборота розничной торговли и платных услуг населению. Оборот розничной торговли в марте оставил 91,3% и платных услуг населению – 98,0% от показателя годом ранее. Следует отметить, что в марте текущего года фиксируется падение оборота продовольственного рынка на 7,5% и непродовольственного – на 9,9% относительно марта 2014 г. Если на динамику спроса на продовольствие существенное влияние оказывает уровень инфляции и динамика доходов населения, то непродовольственный рынок продолжает испытывать влияние накопленных запасов населения в результате ажиотажного спроса ноября–декабря 2014 г.
- Сокращение внутреннего спроса определило динамику промышленного производства и инфраструктуры рынка. Промышленное производство в марте 2014 г. уменьшилось на 0,6%, а за I кв. 2015 г. на 0,4% относительно аналогичного периода прошлого года. Структурные особенности

функционирования промышленности в текущем году определяются сохранением положительной динамики добычи полезных ископаемых при усилении спада обрабатывающего производства. Объем добычи полезных ископаемых за январь–март 2015 г. вырос на 0,7% и в марте – на 0,4% к аналогичному периоду прошлого года.

- Ближайшие перспективы экономики РФ целиком зависят от способности правительства запустить инвестиционный рост.

- В 2015 году, по мнению экспертов, рубль будет иметь дальнейшую понижающую тенденцию в следующем году. На национальную валюту продолжат влиять такие факторы, как снижение спроса на нефть и несоответствие между спросом и предложением на нефтяном рынке, а также дальнейший рост инфляции и возможность падения ВВП.

### Краткий анализ социально-экономического положения Москвы<sup>8</sup>

#### Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-июне 2015 года

	В фактических ценах	Январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2015 г. в % к июню 2014 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2014 г. в % к январю-июню 2013 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	х	87,2	84,5	101,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	273131,6	101,5	95,0	111,3
Инвестиции в основной капитал по крупным организациям за январь-май, млн. руб.	198496,2	102,6 <sup>1)</sup>	107,4 <sup>2)</sup>	100,8 <sup>3)</sup>
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1835,9	117,5	77,8	131,6
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2176729,1	90,3	96,3	102,6
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности, млн. тонн	10,2	78,2	85,3	94,3
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, руб.	61489,0	105,6 <sup>4)</sup>	111,0 <sup>5)</sup>	111,1 <sup>6)</sup>
Реальная заработная плата одного работника за январь-май, %	х	90,6 <sup>1)</sup>	95,1 <sup>2)</sup>	103,9 <sup>3)</sup>
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	х	116,5	116,3	107,1
Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчины трудоспособного возраста), рассчитанная по среднероссийским нормам потребления (на конец июня), руб.	4550,4	116,9 <sup>7)</sup>	116,9 <sup>7)</sup>	108,1 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	34,7	147,5 <sup>9)</sup>	147,5 <sup>9)</sup>	90,9 <sup>10)</sup>

<sup>1)</sup> Январь-май 2015 г. в % к январю-маю 2014 г. в сопоставимой оценке.

<sup>2)</sup> Май 2015 г. в % к маю 2014 г. в сопоставимой оценке.

<sup>3)</sup> Январь-май 2014 г. в % к январю-маю 2013 г. в сопоставимой оценке.

<sup>4)</sup> Январь-май 2015 г. в % к январю-маю 2014 г. в фактических ценах.

<sup>5)</sup> Май 2015 г. в % к маю 2014 г. в фактических ценах.

<sup>6)</sup> Январь-май 2014 г. в % к январю-маю 2013 г. в фактических ценах.

<sup>7)</sup> Июнь 2015 г. в % к июню 2014 г. в фактических ценах.

<sup>8)</sup> Июнь 2014 г. в % к июню 2013 г. в фактических ценах.

<sup>9)</sup> Июнь 2015 г. в % к июню 2014 г.

<sup>10)</sup> Июнь 2014 г. в % к июню 2013 г.

<sup>8</sup> По данным интернет-сайта [http://nstar-spb.ru/news/saint\\_petersburg/v\\_2014\\_godu\\_v\\_sankt\\_peterburge\\_prodolzili\\_uverennyu\\_rost\\_pokazateli\\_sotsialnoy\\_sfer/](http://nstar-spb.ru/news/saint_petersburg/v_2014_godu_v_sankt_peterburge_prodolzili_uverennyu_rost_pokazateli_sotsialnoy_sfer/)



**Демографическая ситуация.** Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2015 г. составила 12197,6 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2015 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 2,2% и составило 67,1 тыс. человек, число умерших возросло на 4,9% и составило 61,7 тыс. человек.

За январь-июнь 2015 г. браков зарегистрировано 39965, или на 1,7% меньше, чем за январь-июнь 2014 г., разводов зарегистрировано 20791 - меньше на 6,9%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов УФМС России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-мае 2015 г. в Москву пришло 132,0 тыс. человек, выбыло - 63,2 тыс. человек, миграционный прирост составил 68,8 тыс. человек.

**Динамика числа хозяйствующих субъектов.** В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, по состоянию на 1 июля 2015 г. насчитывалось 1383 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 228 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (36,7% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (28,5%), транспорт и связь (11,3%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (8,4%), обрабатывающие производства (4,9%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2015 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (46,8%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (20,3%), строительства (8,8%), обрабатывающих производств (6,8%).

Из общего числа предприятий 90,5% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,3% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 4,8% - в иностранной собственности, 0,6% - в смешанной российской собственности и 2,0% - в смешанной российской и иностранной собственности.

**Финансовые результаты работы крупных и средних предприятий и организаций (в ценах соответствующих периодов).** За январь-май 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних предприятий и организаций (без банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1708 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2014 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1056,8 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 61,6%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2015 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 337,2 млрд. рублей прибыли (в 10,2 раза больше, чем в январе-мае 2014 г.), в строительстве - 6,8 млрд. рублей прибыли (55,3% к январю-маю 2014 г.), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 807,2 млрд. рублей прибыли (113% к январю-маю 2014 г.), на предприятиях транспорта и связи - 235,5 млрд. рублей прибыли (в 2,2 раза больше, чем в январе-мае 2014 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2015 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. увеличилась на 0,4 процентных пункта и составила 30,5%. Сумма убытка на 1 июня 2015 г. составила 212,6 млрд. рублей, на 1 июня 2014 г. убыток составлял 227,8 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 19,5 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 27,6 млрд. рублей), в строительстве - 15,6 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 10,9 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи - 33,5 млрд.



рублей (на 1 июня 2014 г. - 37,5 млрд. рублей), в торговле - 32,7 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 45,7 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность крупных и средних предприятий и организаций на 1 июня 2015 г. составила 12719 млрд. рублей, из которых 7,8% или 996,8 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 июня 2014 г. кредиторская задолженность составляла 10038,9 млрд. рублей, в том числе просроченная - 703,3 млрд. рублей (7%). На 1 июня 2015 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 17,2% (на 1 июня 2014 г. - 14,8%), в строительстве - 0,7% (на 1 июня 2014 г. - 1,1%), в торговле - 10,6% (на 1 июня 2014 г. - 9,8%), на транспорте и в связи - 1% (на 1 июня 2014 г. - 1,7%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2015 г. сложилась в сумме 13310,4 млрд. рублей, из нее 5,7% или 755,9 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 июня 2014 г. дебиторская задолженность составляла 10493,6 млрд. рублей, в том числе просроченная - 677,7 млрд. рублей (6,5%). На 1 июня 2015 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,8% (на 1 июня 2014 г. - 3,7%), в строительстве - 1,7% (на 1 июня 2014 г. - 1%), в торговле - 7,8% (на 1 июня 2014 г. - 8,9%), на транспорте и в связи - 6,3% (на 1 июня 2014 г. - 9,8%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 июня 2015 г. составила 17119,3 млрд. рублей, что на 34,1% больше задолженности на 1 июня 2014 года.

**Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды.** Индекс промышленного производства в январе-июне 2015 г. по сравнению с январем-июнем 2014 г. составил 87,2%, в том числе по обрабатывающим производствам - 85,1%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 96,1%.

Рост производства достигнут только на предприятиях целлюлозно-бумажного производства, издательской и полиграфической деятельности - на 19,1%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство резиновых и пластмассовых изделий (на 57,9%), производство машин и оборудования (на 45,1%), производство транспортных средств и оборудования (на 42,8%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (на 40,6%), химическое производство (на 34,5%), текстильное и швейное производство (на 32,6%), производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (на 27,8%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (на 26,0%), прочие производства (на 19,0%), производство кокса и нефтепродуктов (на 11,6%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 5,2%), производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 4,6%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (на 3,9%), обработка древесины и производство изделий из дерева (на 0,4%).

В январе-июне 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, произошло снижение объемов производства мяса и субпродуктов, мясных (мясодержащих) консервов, рыбы и рыбных продуктов переработанных и консервированных, цельномолочной продукции, хлеба и хлебобулочных изделий, водки, игристых и шампанских вин, столовых вин, безалкогольных напитков, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) чая, мороженого и замороженных десертов, майонезов.

За этот период было увеличено производство колбасных изделий, мясных (мясодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, плодоовощных консервов, сливочного масла, сыра и творога, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смесей из них, макаронных изделий, кондитерских изделий, минеральной воды, коньяка, пива, кроме отходов пивоварения.

Московские предприятия в январе-июне 2015 г. по сравнению с январем-июнем 2014 г. снизили выпуск стульев, столов (кухонных, для столовой и гостиной), кресел, деревянных кроватей, диванов, кушеток, соф, шкафов (кухонных, для спальни, столовой и гостиной), светильников и устройств осветительных, счетчиков производства и потребления жидкостей,

счетчиков производства и потребления электроэнергии, часов всех видов, легковых автомобилей, ювелирных изделий, оборудования для кондиционирования воздуха (кондиционеров).

Было увеличено производство обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, диванов-кроватей.

Предприятиями текстильного и швейного производства за январь-июнь 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года было снижено производство готовых хлопчатобумажных и шерстяных тканей, трикотажных изделий, костюмов, юбок и юбок-брюк женских или для девочек, брюк, бриджей, шортов, мужских или для мальчиков, рубашек, ветровок, штормовок и аналогичных изделий, головных уборов, обуви. Возрос выпуск пальто и полупальто, трикотажных чулочно-носочных изделий, постельного белья, плащей, теплых курток, платьев, сарафанов женских или для девочек.

Предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды в январе-июне 2015 г. выработано 23,5 млрд. кВт.ч электроэнергии (98,9% к январю-июню 2014 г.), 40,7 млн. Гкал теплоэнергии (88,8%).

**Инвестиции и строительство.** За январь-май 2015 г. на развитие экономики и социальной сферы города крупными организациями использовано 198,5 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимой оценке составило 102,6 % к январю-маю 2014 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2015 г. составил 273,1 млрд. рублей, или 101,5 % к уровню соответствующего периода 2014 года.

На территории г.Москвы в январе-июне 2015 г. введены жилые дома общей площадью 1835,9 тыс. кв. метров, что на 17,5% больше, чем в январе-июне 2014 года.

Из объектов социально-культурной сферы в январе-июне 2015 г. введены в эксплуатацию: дошкольные образовательные организации на 1520 мест, общеобразовательные организации на 2074 ученических места, амбулаторно-поликлинические организации на 1220 посещений в смену, больничный корпус на 216 коек.

**Транспорт.** Автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности в январе-июне 2015 г. перевезено 10,2 млн.тонн грузов, что на 21,8% меньше, чем в январе-июне 2014 г.; грузооборот составил 2,5 млрд.тонно-километров, или 109,0 % к уровню января-июня 2014 года.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, крупных и средних организаций за шесть месяцев с начала текущего года перевезено 615,9 млн. человек (99,6 % к январю-июню 2014 г.).

**Потребительский рынок товаров и услуг.** Оборот розничной торговли за январь-июнь 2015 г. составил 2176,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,7% меньше, чем за январь-июнь 2014 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 81,2% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 18,8% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2014 г. - 82,0% и 18,0% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2015 г. по сравнению с январем-июнем 2014 г. снизили оборот розничной торговли на 11,1%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 3,3%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 51,7% общего объема, на непродовольственные товары - 48,3%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 12,3%, непродовольственных товаров - на 6,9%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 июля 2015 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2014 г. на 8,0% и составили 31 день.

Оборот общественного питания в январе-июне 2015 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. в сопоставимых ценах на 8,3% и составил 85,9 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-июнь 2015 г. оказано на 644,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-июня 2014 г. на 3,0%.

**Цены и тарифы.** В январе-июне 2015 г. (июнь 2015 г. в % к декабрю 2014 г.) сводный индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 109,7%.

Продукты питания в июне 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. подорожали на 12,7%.

Из наблюдаемых видов овощей и фруктов наиболее значительное подорожание отмечалось на свеклу (в 1,8 раза), морковь и чеснок (в 1,5 раза), замороженные овощи, сухофрукты, орехи и виноград (в 1,4 раза). На треть выросли цены на лимоны, на 10,6-26,6% - на бананы, репчатый лук, капусту белокочанную и картофель.

На треть подорожали оливковое масло, рис, горох и фасоль, на четверть - подсолнечное масло, мороженая рыба, шоколад, чай и кофе.

Из остальных наблюдаемых видов продуктов молоко и молочная продукция стали дороже на 9,5%, колбасные изделия, говядина, сыры, мука, хлеб и хлебобулочные изделия, пшено, гречневая и манная крупы, безалкогольные напитки и мороженое - на 10,1-17,0%.

В июне 2015 г. средняя цена за килограмм говядины составила 358,66 рубля, колбасы вареной - 493,70, масла сливочного - 571,16, масла подсолнечного - 109,58, сыра - 539,53, сметаны - 217,65, творога жирного - 326,43, за литр пастеризованного молока - 59,91, за десяток яиц - 69,43, за килограмм сахара - 54,52, хлеба пшеничного высшего сорта - 66,58, риса - 89,37, вермишели - 96,95, картофеля - 40,38, капусты - 37,84, моркови - 56,54 рубля.

Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину мужчины трудоспособного возраста, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен, в конце июня 2015 г. составила в г. Москве 4550,4 рублей в расчете на месяц и повысилась по сравнению с концом декабря 2014 г. на 15,4%.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 11,2%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-июне 2015 г. вырос на 9,5%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на шерстяные ткани (на 35,7%), ювелирные изделия (на 25,1%), инструменты (на 24,0%). Парфюмерно-косметические товары, велосипеды, легковые автомобили, ковры и ковровые изделия, моющие и чистящие средства подорожали на 13,8-16,9%.

На 9,8-12,3% стали дороже телерадиотовары, мебель, строительные материалы, различные виды отечественных и импортных сигарет, металлическая посуда, товары для физической культуры и спорта.

Уровень цен на бензин автомобильный в июне текущего года по сравнению с декабрем 2014 г. вырос на 0,7 %.

В июне 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. цены и тарифы на услуги выросли на 6,8%.

В группе услуг пассажирского транспорта практически на четверть увеличились тарифы на полет в салоне экономического класса самолета и проезд в поездах дальнего следования, в среднем на 14,9% - стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте, на 12,9% - в метро.

На 17,4% выросла абонентская плата за телевизионную антенну, на 9,9% - за радиотрансляционную точку.

На 10,2-18,5% подорожали услуги в сфере зарубежного туризма, ветеринарные услуги, услуги правового характера и санаторно-оздоровительные услуги.

В июне 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в г. Москве (по данным выборочного обследования) на первичном рынке выросла в среднем на 1,0%, на вторичном рынке - на 3,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2015 г. (в % к декабрю 2014 г.) составил 114,4% против 103,6 % в июне 2014 г. (в % к декабрю 2013 г.).

Наибольший рост цен наблюдался в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования - на 32,0%, в прочих производствах - на 24,2%, из них в производстве ювелирных изделий цены выросли на 26,5%. Увеличение цен произошло в металлургическом

производстве и производстве готовых металлических изделий - на 14,6%, из них цены выросли в производстве чугунных и стальных труб на 43,3%, в производстве цветных металлов - на 13,3%.

Повышение цен наблюдалось в производстве кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов (на 23,8%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 14,4%), в производстве транспортных средств (на 12,9%), производстве машин и оборудования (на 10,7%), химическом производстве (на 7,4%). В меньшей степени повышение цен произошло в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - на 3,5%, из них в производстве, передаче и распределении электроэнергии цены выросли на 5,3%, снизились цены в производстве, передаче и распределении пара и горячей воды (тепловой энергии) - на 0,3%.

При общем росте цен в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака на 4,7%, значительно выросли цены в производстве табачных изделий - на 46,2%, макаронных изделий - на 35,9%, пряностей и приправ - на 31,0%, пива - на 14,1%, молочных продуктов - на 10,1%. В меньшей степени росли цены в производстве виноградного вина - на 9,1%, минеральных вод и других безалкогольных напитков - на 7,0%, мяса и мясопродуктов - на 1,7%. В производстве продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов цены снизились на 2,4%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. повысился на 4,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 2,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 7,1%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 9,3%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции выросли на 0,8%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в июне 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. повысился на 8,4%, в том числе на внутреннем водном транспорте - на 45,4%, на железнодорожном транспорте - на 13,2%, на автомобильном транспорте - на 6,4%, на трубопроводном транспорте - на 4,1%. Понижались тарифы на воздушном транспорте на 16,2%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями в июне 2015 г. к декабрю 2014 г. составил 114,0%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в июне 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. снизились на 9,9%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц в июне 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. повысились на 4,7%. Возросли тарифы на услуги национальной почты (на 11,5%), проводного радиовещания (на 4,3%), местной телефонной связи (на 2,8%), электросвязи (на 0,8%), документальной электросвязи (на 0,2%).

**Денежные доходы населения.** В январе-июне 2015 г. по сравнению с январем-июнем 2014 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 0,3%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2015 г. увеличились на 15,3% и составили 56,8 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-июнь 2015 г., по предварительным данным, увеличились на 1,5% по сравнению с январем-июнем 2014 г., в то время, как в первом полугодии 2014 г. по сравнению с соответствующим периодом 2013 г. они уменьшились на 9,5%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-мае 2015 г. составила 75023 рубля и выросла по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 5,6%. Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 525561 рубль, добычу сырой нефти и природного газа - 271390 рублей, производство аппаратуры для приема, записи и воспроизведения звука и изображения - 201310 рублей, бухгалтерский учет и аудит - 182034 рубля, консультирование по аппаратным средствам вычислительной техники - 176819 рублей,

деятельность в области права, рекламную деятельность - 151116 рублей, производство табачных изделий - 146920 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 138507 рублей, финансовую деятельность - 124055 рублей, оптовую торговлю - 110480 рублей, производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 92594 рубля.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях обрабатывающих производств - 71417 рублей, строительной деятельности - 59277 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 56567 рублей, ведущих образовательную деятельность - 55557 рублей, гостиниц и ресторанов - 42226 рублей.

**Рынок труда.** Численность экономически активного населения, по оценке, в январе-мае 2015 г. составила 7075,2 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 6954,9 тыс. человек или 98,3% от экономически активного населения.

В мае 2015 г. из общей численности работающих на предприятиях и в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, было занято: в организациях осуществляющих операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг - 19%, в оптовой и розничной торговле - 14%, в организациях, ведущих образовательную деятельность и в финансовых организациях - по 11%, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг - 9%, в обрабатывающих производствах, на предприятиях транспорта и связи, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - по 8%, в строительстве - 4%.

Наиболее заметное увеличение численности работников в мае 2015 г. по сравнению с маем 2014 г. наблюдалось в организациях, осуществляющих операции с недвижимым имуществом - на 31,3 тыс. человек, оптовую торговлю - на 20,2 тыс. человек.

В ряде видов деятельности наблюдалось уменьшение численности работающих. По сравнению с маем 2014 г. численность работников в учреждениях здравоохранения уменьшилась на 24,5 тыс. человек, в учреждениях образования - на 22,9 тыс. человек.

На конец июня 2015 г. по данным Департамента труда и занятости населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 49,7 тыс. человек, из них 34,7 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2014 г. увеличилась на 14,7 тыс. человек, или на 42,0%, по сравнению с маем 2015 г. - не изменилась.

По состоянию на конец июня 2015 г. наблюдалось увеличение численности официально зарегистрированных безработных по сравнению с июнем 2014 г. на 11,2 тыс. человек, или на 47,5%. По сравнению с маем 2015 г. их численность увеличилась на 0,4 тыс. человек, или на 1,3%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности экономически активного населения в июне 2015 г. составил 0,5%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования по проблемам занятости показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,9%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец июня 2015 г. составила 107 тыс. человек, из них 70,7 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и занятости населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 47 человек, что в 3,0 раза больше, чем в июне 2014 года.

### **Выводы**

По данным официальной статистики в 2015 году показатели социально-экономического развития Москвы, несмотря на сложную политическую ситуацию в стране и в мире, а также колебания цен на основные экспортные товары страны и другие внешние факторы, показали стабильный результат.

### **Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости**

**Коммерческая недвижимость** представляет собой нежилой фонд, который применяют для ведения коммерческой деятельности и получения прибыли. Кроме этого, коммерческая

недвижимость, включает в себя также: участки недр, земельные и иные угодья, леса, отдельные водные объекты, многолетние насаждения и прочее имущество, которое прикреплено и прочно связано с землей (сооружения, здания, объекты). Вещные права на землю также относятся к недвижимости. Все космические объекты, все подлежащие регистрации морские и воздушные суда в обязательном порядке относят к недвижимости. Если планируется коммерческое использование, то недвижимость становится коммерческой. Сегодня на российском рынке недвижимости, проблема ее единой классификации стоит крайне остро. Естественно, что в таких условиях, коммерческая недвижимость исключением не является. Другими словами, единой классификации попросту не существует.

Ниже приведена простейшая классификация<sup>9</sup>. Коммерческая недвижимость включает:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения и пр.

Встроенные помещения коммерческого назначения имеют функциональное назначение, определяемое техническими характеристиками этих помещений и местоположением. На функционал влияют также имеющиеся мощности по системам инженерного обеспечения (электричество, вода, канализация). Это определяет функционал в широком смысле, т.е. принадлежность помещения к рынку торговых, офисных или промышленно-складских помещений.

Функционал в узком смысле, т.е. вариации конкретного использования помещения в пределах сектора, определяемого функционалом в широком смысле, могут меняться и меняются часто. Например, для сектора встроенных помещений торгового назначения характерными видами использования могут быть как классическое торговое (которое, кстати, тоже разделяется на продовольственную и непродовольственную торговлю, специализированную торговлю конкретным видом товара (например, бутики или магазины сотовой связи) и т.п.), так и общественное питание, аптеки, отделения банков по работе с физ. лицами, турфирмы и т.п.

Именно поэтому под торговой функцией понимается использование помещения под все функции, связанные с продажей товара или услуги широкому кругу лиц непосредственно в этом помещении. Под офисной функцией понимается использование помещения для работы персонала (научно-исследовательского, управленческого), а под промышленно-складским – использование помещения для производства товаров или складирования.

### **Обзор рынка офисных помещений г. Москва<sup>10</sup>**

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект<sup>11</sup>**

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение площадью 225,2 м<sup>2</sup>, расположенное в цоколе в жилом доме, состоящее из более мелких помещений;
- назначение объекта – нежилое;

<sup>9</sup> <http://www.advecs.com/realty/commercial.php>.

<sup>10</sup> <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-657/>

<sup>11</sup> Согласно главе V. Анализ рынка ФСО-7, п. 11б, если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

- имеются инженерные коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация, электричество;
- текущее использование объекта оценки: объект оценки используется под офисную функцию.

Вышеперечисленные факторы позволяют позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений коммерческого назначения.

Объект оценки имеет достаточно привлекательное местоположение, находится в хорошем состоянии. Срок экспозиции подобных объектов (необходимый маркетинговый период) – до 6 месяцев, согласно данным риэлтеров, занимающихся реализацией подобных объектов.

Наиболее вероятными потенциальными покупателями объекта оценки могут являться юридические лица и индивидуальные предприниматели, желающие приобрести объект коммерческой недвижимости для организации нового бизнеса или расширения уже существующего.

В целом 2014 год оказался одним из самых непростых на рынке коммерческой недвижимости в целом и офисной – в частности. Данный период времени ознаменовался высокой степенью неопределенности, вызванной политическими и экономическими факторами.

В 2014 году темпы прироста офисной недвижимости превысили все предшествовавшие показатели рынка с 2008 года. Объем ввода нового предложения офисных площадей по сравнению с 2013 годом увеличился практически на 60% и составил 1,4 млн. кв. м. Общий объем предложения на конец 2014 года достиг почти 15 млн. кв. м.

Экономическая и внешнеполитическая нестабильность, а также девальвация рубля негативно сказались на всех показателях рынка коммерческой недвижимости, поэтому в 2015 г. вряд ли стоит ожидать начала строительства новых проектов. Застройщики будут достраивать объекты, уже находящиеся в продвинутой стадии, тогда как новые проекты, за редкими исключениями, начинать не будут. Исключения могут составить лишь офисные и торговые проекты в центре Москвы.

На начало марта 2015 года в столичных бизнес-центрах пустует 2,3 млн. кв. м. Это на 60% больше прошлогоднего объема строительства офисных площадей и почти 15% всего столичного рынка качественных офисов.

Обеспеченность на 1000 жителей составила почти 1250 кв. м., что на 80% выше аналогичного показателя в Санкт-Петербурге, но по-прежнему ниже в сравнении с уровнем крупных европейских городов.

Активность спроса оказалась недостаточной для того, чтобы поглотить рекордные объемы нового предложения. В результате уровень вакантных площадей повысился.

Москва заняла 26-е место в мире по стоимости продажи премиальных офисов: как подсчитала компания Knight Frank, в столице не осталось бизнес-центров дороже \$6 тыс. за 1 кв. м, год назад цена была выше почти на четверть.

В Москве за 2014 год было куплено и арендовано около 1,1 млн. кв. м. офисов, что меньше примерно на 25%, чем в 2013 году.

Основная активность происходит со стороны сделок покупки небольших офисных помещений, крупных покупок практически не происходит, в 2014 году было зарегистрировано всего лишь две такие сделки.

Арендные ставки на офисные площади упали на 20%. Собственники стараются предоставить арендаторам максимально комфортные условия аренды, как, например, готовы сами финансировать отделку, фиксировать курс и ставку аренды на первые 2–3 года и даже компенсировать штрафы за досрочное прекращение аренды. Арендаторам иногда удается договориться о скидке в 40-60%.

Ниже представлена таблица основных показателей офисной недвижимости в зависимости от района города.

#### ***Предложение на рынке офисной недвижимости г. Москва.***

По итогам 2014 года общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил около 15 млн. кв. м., из них:

- 4,2 тыс. кв. м. – класс «А»;
- 6,8 тыс. кв. м. – класс «В+»;
- 2,7 тыс. кв. м. – класс «В»;
- 1,2 тыс. кв. м. – класс «С».

В целом 2014 год охарактеризовался высоким объемом ввода нового предложения, который составил 1,4 млн. кв. м., что больше почти на 60% по сравнению с 2013 годом.

Столь высокий прирост предложения стал следствием восстановления строительной активности после кризиса 2008–2009 гг.: на фоне растущего рынка, получив доступ к финансированию, девелоперы начинали новые проекты, причем делали ставку на объекты класса «А», учитывая небольшую разницу в стоимости строительства.

Существенная доля нового ввода — 23% (или 340 тыс. кв. м.) обеспечена офисными помещениями, вышедшими вдоль ТТК в Западном направлении. Далее по географическому распределению лидирует зона ММДЦ «Москва-Сити», где завершилось строительство 205 тыс. кв. м. площадей или 15% от совокупного объема ввода.

Стоит также отметить ввод нескольких крупных технопарков и бизнес-парков на Юго-Западе в районе МКАД совокупной офисной площадью более 230 тыс. кв. м. Их появление подтверждает укрепление тенденции децентрализации офисного строительства и возникновение высокотехнологичных современных деловых кварталов за пределами города.

В 2015 году запланирован ввод около 1 млн. кв. м., это неизбежно приведет к дальнейшему росту вакантных площадей и установлению рублевых ставок. Однако реальный объем ввода объектов в 2015 году может оказаться 700 тыс. кв. м., так как сложная ситуация в экономике заставляет многих девелоперов пересмотреть свои планы.

По данным Russian Research group в январе 2015 года объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 33% по количеству и на 36% по общей площади, составив 1 534 объекта общей площадью 841 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 29%, а их общая площадь - на 24%. За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 33%, а по общей площади - на 38%.

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2015 года снизился на 31% по количеству и на 44% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 776 объектов общей площадью 1 145 тыс. кв. м. и общей стоимостью 4,565 млрд. \$.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре уменьшилось на 32%, а их общая площадь – на 48% до 160 объектов площадью 140 тыс. кв. м. Объем предложения на продажу офисов за пределами центра по количеству за месяц уменьшился на 30% и на 43% по общей площади до 616 объектов общей площадью 1 005 тыс. кв. м.

В структуре рынка коммерческой недвижимости как по общей площади, так и по общей стоимости, лидирующее положение в период январь – начало марта занимают офисные помещения.

На рис. 2 представлены данные Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», отражающие доли офисной недвижимости в общем объеме предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости за период январь – начало марта.

#### ***Спрос на рынке офисной недвижимости г. Москва.***

Доля вакантных площадей в 2014 году достигла рекордного для рынка офисной недвижимости Москвы уровня, превысив значения 2008–2009 гг.

На начало 2015 года уровень заполняемости офисных помещений по классам составляет:

- класс «А» – 72,1%;
- класс «В+» – 83,7%;
- класс «В» – 87,5%;
- класс «С» – 93,2%.



На протяжении 2014 года некоторые крупные объекты вводились в эксплуатацию, будучи полностью вакантными, а также высвобождались офисные блоки в связи с переездом компаний в здания, ставки аренды в которых ниже текущих. Кроме того, стоит отметить тенденцию выхода на рынок значительного объема площадей с качественной отделкой, предлагаемых на условиях субаренды.

Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг» и Аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости» составили рейтинг из 10 пустых офисных зданий в Москве.

Общая площадь пустующих площадей бизнес-центров составила 625,2 тыс. кв. м. В двух объектах из десяти нет ни одного арендатора, еще в восьми – количество свободных площадей превышает 50%.

В 2015 году количество пустующих площадей может вырасти до 35% в классе «А» и до 16% в классе «В».

По итогам 2014 года объем чистого поглощения сократился почти на 70% и составил 400 тыс. кв. м., в то время как в 2013 году данный показатель был на 25% выше, что подтверждает тенденцию превышения темпов строительства над реальной потребностью в офисных площадях.

Неопределенность, вызванная значительными валютными колебаниями, привела к смещению интереса компаний в сторону офисных объектов, собственники которых предложили коммерческие условия в российских рублях.

Структура спроса на офисные площади в 2014 году претерпела некоторые изменения: лидерство перешло к компаниям сферы «Природных ресурсов», а также «Профессиональных услуг». Последние активно развивались и за год их доля увеличилась. Также существенный объем сделок пришелся на компании секторов «IT и телекоммуникации» и «Производство».

Наибольший объем поглощения по-прежнему концентрируется в центральной части города, где заключено свыше 30% сделок от общего годового объема. Следующие по востребованности офисные помещения расположены в бизнес-центрах на территории ММДЦ «Москва-Сити» (14%), «Ленинградского» (10%) и «Тульского» (10%) бизнес-районов. Оставшиеся 35% спроса относительно равномерно распределяются по другим деловым районам Москвы.

По мнению экспертов Colliers International рынок офисной недвижимости частично повторяет сценарий 2008 года, а именно «рынок продавца/ арендодателя» реформируется в «рынок покупателя/арендатора». Это означает усиление позиций арендатора в переговорах по аренде офисных площадей, появление возможности улучшить текущие коммерческие условия, ориентируясь на рублевые ставки, или найти более выгодные предложения сопоставимого качества, что так или иначе будет стимулировать спрос.

#### ***Коммерческие условия на рынке офисной недвижимости г. Москва.***

Нестабильная геополитическая ситуация и негативная динамика макроэкономических показателей привела к снижению спроса, а вместе с растущим уровнем вакантности наблюдается снижение арендной ставки.

Средняя запрашиваемая ставка аренды на офисы класса «А» снизилась в 2014 году до 590 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС) и достигла минимального значения за последние десять лет.

Ставка аренды на офисные площади класса «А», номинированная в российских рублях по итогам 2014 года составила 30 144 руб./кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Средняя запрашиваемая ставка аренды на офисы класса «В», номинированная в долларах США, в Москве по итогам 2014 года составила 314 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), а в российских рублях 17 150 руб./кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

В бизнес-центрах класса «С» по итогам 2014 года средняя стоимость аренды составляет 9 960 руб./кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Средняя запрашиваемая арендная ставка на офисы класса «С» за Третьим транспортным кольцом, номинированная в долларах США, составляет 200 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

По данным Russian Research group в январе 2015 года средняя арендная ставка в центре города за месяц составила 545 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), при этом ставки по объектам, которые выставляются уже не первый месяц, снизились на 16%.

За пределами Садового Кольца средняя ставка составила 339 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Средневзвешенная цена офисной недвижимости в центре города выросла и составила 7 482 \$/кв. м. Рост цены был связан с выходом в январе крупного объекта на Б. Якиманке (11 571 кв. м., 11 064 \$/кв. м.).

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в январе снизилась до 3 498 \$/кв. м. На цены повлияло снижение цен по давно экспонируемым объектам, однако за счет начала экспонирования ряда крупных дорогих объектов общее снижение оказалось значительно ниже.

Сегодня ряд собственников, ставки аренды, на офисные площади которых номинируются в долларах США, не готовы официально снижать запрашиваемую ставку аренды, а в некоторых случаях и заранее озвучивать ее, однако в случае заинтересованности потенциального клиента в переговорах согласны обсуждать привлекательные коммерческие условия и предоставлять значительный дисконт. По состоянию на конец 2014 года 34% вакантных офисных площадей класса «А» предлагалось по ставкам аренды, номинируемым в рублях. Основными барьерами для собственников при номинировании арендных ставок в рублях являются условия их кредитного договора. В свою очередь, в силу большей готовности собственников фиксировать коммерческие условия в национальной валюте рынок офисов класса «В» становится более привлекательным: помимо низких ставок аренды нивелируются колебания курсов валют.

#### ***Ценообразующие факторы на рынке офисной недвижимости г. Москва.***

Для офисной недвижимости основными ценообразующими факторами являются:

- Класс (состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.),
- Доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов,
- Наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.),
- Уровень контроля доступа (вневедомственная охрана, сторожа, пропускная система и т.д.),
- Наличие более чем одного провайдера услуг связи.

#### ***Тенденции и прогнозы на рынке офисной недвижимости г. Москва<sup>12</sup>.***

Эксперты рынка офисной недвижимости сходятся во мнении, что в 2015 году большинство компаний сохранят тенденцию к сокращению издержек. В связи с этим пониженный спрос на аренду офисных помещений, скорее всего, сохранится. Не останутся в убытке только те собственники коммерческих объектов, которые будут готовы предложить арендаторам выгодные условия сотрудничества.

В связи с неблагоприятной политической и экономической ситуацией в стране компании будут пересматривать планы по развитию и стараться оптимизировать расходы.

В 2015 году рынок офисной недвижимости будет адаптироваться к новым условиям.

В 2015 году ожидается ввод около 700 тыс. кв. м. офисных площадей, несмотря на заявления девелоперов о вводе более 1 млн. кв. м.

Согласно прогнозу JLL спрос на офисные площади в Москве может сократиться на 25-30% относительно 2014 года и составить 700-800 тыс. кв. м, что сопоставимо с 2009 годом.

Уровень свободных площадей продолжит расти. Доля вакантных площадей в офисном сегменте класса «А» в 2015 году может достигнуть 35%.

В течение года запрашиваемые ставки аренды, номинированные в долларах США, будут демонстрировать дальнейшее снижение и приведут к переходу в условные единицы за счет принятия сторонами фиксированного курса или валютного коридора.

<sup>12</sup> <http://officesworld.ru/analiz-rynka-ofisnoi-nedvijimosti-v-moskve-i-kv-2015g/>

Переход офисного рынка на ставки аренды, номинированные в российских рублях, продолжится и может окончательно сформировать рублевый рынок аренды.

По оценке CBRE, рынок будет находиться в фазе стабилизации в течение следующих 2–3 кварталов 2015 года, а восстановление рыночного баланса и появление факторов, способствующих восстановлению арендных ставок, тогда ожидается к началу 2016 года.

По оценкам специалистов, в 2015 году ожидается снижение объемов строительства (в среднем, на 40% по сравнению с прошлым, 2014 годом). При этом проекты, на данный момент имеющие высокую степень готовности, будут завершены и выведены на рынок. Этого нельзя сказать об объектах на нулевой или низкой стадии строительства – они, вероятнее всего, будут «заморожены». По прогнозам аналитиков, в 2015 году будет достроено не более 800 – 900 тыс. кв. м. офисных площадей, тогда как было запланировано более 2 миллионов кв.м.

Наибольшим спросом, как у небольших компаний, так и у крупных корпораций, будут пользоваться готовые помещения «с отделкой». Также не исключено увеличение количества сделок по покупке офисов (многие руководители бизнеса не преминут воспользоваться сложившейся ситуацией на рынке и решатся на приобретение собственного помещения на выгодных условиях).

Ожидается, что арендная ставка продолжит снижение, причем среди главных бизнес-«трендов» будет стремление арендодателей перейти к рублевому курсу.

#### ***Выводы по результатам обзора рынка офисных помещений г. Москва***

- Темпы прироста нового предложения превысили все предшествовавшие показатели рынка с 2008 года. Объем ввода нового предложения по сравнению с 2013 годом увеличился практически на 60% и составил 1,4 млн. кв. м. Общий объем предложения офисных площадей на начало 2015 года составил около 15 млн. кв. м.

- Наибольшая часть новых офисных площадей расположена вдоль Третьего транспортного кольца в западном направлении. Доля нового ввода в данном районе составляет 23% от общего объема ввода.

- Доля вакантных площадей достигла рекордных позиций, превысив значения 2008 – 2009 годов. Доля вакансии в классе «А» около 28%, в классах «В» и «В+» - около 15%. На рынке офисной недвижимости есть объекты со 100% свободными площадями.

- Объем поглощения в 2014 году сократился почти на 70% и составил 400 тыс. кв. м. Лидерами по поглощению офисных площадей стали компании сферы «Природных ресурсов» и «Профессиональных услуг». Их доли от общего объема поглощения составляют 23% и 17% соответственно

- Растет доля арендаторов, которых интересуют офисные объекты, где арендная ставка представлена в российских рублях.

- В целом в 2014 году ставки аренды на офисную недвижимость снизились. В сегменте класса «А» до 590 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), класса «В» - 314 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Офисы класса «С» можно арендовать от 200 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

- Цены предложений на встроенные коммерческие помещения, расположенные на 1 этаже на первой линии основных деловых коридоров вблизи объекта оценки колеблются от 200 405 руб. /кв.м. до 300 000 руб./кв.м. Предложения к продаже помещений приведены в Таблице 10.1.

## 8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

**Обследование объекта:** процесс оценки начинается с общего осмотра и описания дефектов, фотографирование объекта оценки.

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов и коллегами-оценщиками.

**Анализ наиболее эффективного использования:** вывод сделан на основе собранной информации без учета существующих ограничений, специфики функциональных особенностей объекта, его состояния.

**Применение подходов к оценке объекта:** для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительного анализа продаж и доходный. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости. В данном случае использовался сравнительный подход.

**Подготовка отчета о рассчитанной стоимости:** на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости (НЭИ).

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

*Физическая осуществимость:* физически реальные способы использования объекта недвижимости с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

*Законодательная разрешенность:* непротиворечие предполагаемого использования объекта недвижимости действующему законодательству.

*Финансовая оправданность:* рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, обеспечивающие положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдами по альтернативным инвестициям.

*Максимальная эффективность:* рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется: для земельного участка как свободного и для земельного участка с улучшениями.

При анализе НЭИ участка земли с существующими улучшениями под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение чистой текущей стоимости объекта. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов. Результаты АНЭИ используются: при определении величины функционального износа; при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат капитала; при выборе объектов для сравнительного анализа; при проведении расчетов доходного подхода.

Так как объект оценки является встроенным помещением, то анализ наиболее эффективного использования для земельного участка как условно свободного не проводился.

### **Анализ наиболее эффективного использования существующих улучшений**

Оцениваемый объект расположен в цоколе здания, расположенного в г. Москва, в 180 м от метро «Павелецкая». Объект оценки имеет отдельный вход со двора 6-го Монетчиковского пер.

В качестве возможных вариантов использования встроенных помещений обычно рассматривают 2 варианта: использование помещения под торговую (или сервисную) функцию (магазин, кафе, салон красоты, медицинский центр и пр.) или под офисную функцию.

Анализируя тип окружающей застройки и коммерческое использование помещений рядом расположенных зданий, которое является наиболее типичным, можно сделать вывод, что объект оценки может быть использован под офисную или универсальную функцию.

Оцениваемые помещения в течение длительного времени использовались под офисную (административную) функцию – под офис туристической фирмы, в настоящее время – под медицинский центр. Ставки аренды на торговые (торгово-сервисные)

помещения практически не отличаются от ставок на офисные помещения. Собственнику по большому счету все равно, под что будет использовано помещение. Исходя из этого, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием встроенных нежилых помещений общей площадью 225,2 м<sup>2</sup> будет и дальнейшее их использование под офисную функцию. Отделка помещений находится в хорошем состоянии, проведение ремонта не требуется.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование помещений под коммерческую (офисную) функцию в текущем состоянии.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

По мнению Оценщика, наиболее достоверным подходом к оценке земельного участка из трех существующих подходов оценки можно считать именно сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

Основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения: при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Подход сравнения продаж, называемый также рыночным подходом, подходом рыночной информации, прямым сравнением стоимости, является наиболее широко применяемым методом оценки. Несмотря на различные названия, традиционно применяемые в различных странах, сущность метода остается одной и той же – стоимость недвижимости определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов<sup>13</sup>.

Метод сравнения продаж основан на основополагающем рыночном ценообразующем принципе «спроса и предложения», в соответствии, с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения в данном месте, в данное время, на данном рынке.

Этот метод является методом непосредственного моделирования факторов спроса и предложения.

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Метод прямого сравнения продаж опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранных по принципу наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами ценообразующих факторов.

Объекты сравнения называются аналогами и отбираются из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное объекту оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

При сравнении стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.: журналы «Коммерческая недвижимость», за январь-сентябрь 2015 г.; а также на основании объявлений о продаже, размещенных в сети Интернет.




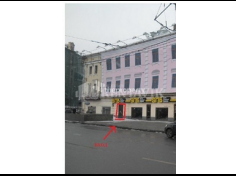
Оценщиком были проанализированы следующие издания: журналы «Коммерческая недвижимость», еженедельник «Бюллетень недвижимости», сайты Интернет. Оценщик провел собственный анализ рынка коммерческих помещений на первых этажах вблизи объекта оценки, см. Таблицу 10.1. Разброс цен составляет от 200 405 рублей / м<sup>2</sup> до 300 000 рублей / м<sup>2</sup> с учетом НДС. Прайс-листы, подтверждающие стоимость объектов-аналогов, представлены в Приложении 2.

<sup>13</sup> Е.И. Тарасевич «Экономика недвижимости», Санкт-Петербург, 2007 г., стр. 337.

Таблица 10.1

Офисные помещения	ОО	ОС1	ОС2	ОС3	ОС4	ОС5
<b>Местоположение</b>	г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 67	г. Москва, ул. Летниковская, д. 4, к. 5	г. Москва, Дербеневская наб., д. 11а	г. Москва, Серпуховская площадь, д. 36/71с1	г. Москва, ул. Крымский вал, д. 3
<b>1. Качество прав</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
1.1. Обременение объекта договорами аренды	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
1.2. Сервитуты и общественные обременения	нет	нет	нет	нет	нет	нет
1.3. Качество права на земельный участок	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
<b>2. Условия финансирования</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя	нет	нет	нет	нет	нет	нет
2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	рубли	рубли	рубли	рубли	рубли	рубли
<b>3. Особые условия</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>
3.1. Наличие финансового давления на сделку	нет	нет	нет	нет	нет	нет
3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой	нет	нет	нет	нет	нет	нет
3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<b>4. Условия рынка</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
<b>5. Местоположение</b>	<b>престижно</b>	<b>престижно</b>	<b>престижно</b>	<b>престижно</b>	<b>престижно</b>	<b>очень престижно</b>
5.1. Престижность микрорайона	престижно	престижно	престижно	престижно	престижно	очень престижно
5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	центр деловой и торговой активности	центр деловой и торговой активности	центр деловой и торговой активности	центр деловой и торговой активности	центр деловой и торговой активности	центр деловой и торговой активности
5.3. Доступность объекта (транспортная)	до ст.м "Павелецкая" - 180 м	до ст.м "Добрынинская" - 260 м	до ст.м "Павелецкая" - 370 м	до ст.м "Павелецкая" - 1,3 км	до ст.м "Добрынинская" - 200 м	до ст.м "Октябрьская" - 110 м
5.4. Доступность объекта (пешеходная), людские потоки	плотность людских потоков достаточно высокая	плотность людских потоков достаточно высокая	плотность людских потоков высокая	плотность людских потоков высокая	плотность людских потоков высокая	плотность людских потоков высокая
5.5. Качество среды (рекреация и экология)	развита, экологическое состояние удовлетворительное	развита, экологическое состояние удовлетворительное	развита, экологическое состояние удовлетворительное	развита, экологическое состояние удовлетворительное	развита, экологическое состояние удовлетворительное	развита, экологическое состояние удовлетворительное
<b>6. Физические характеристики</b>						
6.1. Архитектурно-планировочные решения	соответствует современным требованиям	соответствует современным требованиям	соответствует современным требованиям	соответствует современным требованиям	соответствует современным требованиям	соответствует современным требованиям
6.2. Размеры помещений, площадь (м2)	225,2	247	194	232	237	140
6.3. Потребность в ремонте, состояние помещений	хорошее	евроремонт	евроремонт	евроремонт	евроремонт	евроремонт



6.4. Назначение	офис	любое	любое	любое	любое	любое
6.5. Ориентация входа	со двора	с улицы, со двора	с улицы, со двора	со двора	с улицы, со двора	с улицы
6.6. Этаж	цоколь	1 этаж	цоколь	1 этаж	1 этаж + подвал	цоколь
6.7. Наличие отдельного входа	отдельный	2 отдельных	отдельный	отдельный	2 отдельных	отдельный
6.8. Состояние инженерных коммуникаций	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
6.8.1. Доступные коммуникации	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение
6.9. Общее описание	Помещения цоколя под офис.	Презентабельный офис в дореволюционном кирпичном жилом доме. Помещение включает: 1) зону приемной (23.9 кв.м) с сан.узлом, кухней, а также проходом к двум кабинетам для руководства; 2) кабинет руководителя №1 (45,9 кв.м), со своим сан.узлом и душем, а также с гардеробной комнатой; 3) кабинет руководителя №2 (21,9 кв.м), со своим сан.узлом; 4) 4 кабинета (от 18 до 35 кв.м), со своим сан.узлом, кухней и отдельным входом.	Эффективная планировка, 6 окон. «Клубный особняк», общей площадью 3600 кв.м.	Офисный блок класса В+ с хорошим ремонтом и двумя выходами в бизнес-центре "Полларс". Блок делится на 2 части: 120 кв.м и 112 кв.м, смешанная планировка, панорамное остекление.	Помещение свободного назначения. 1 этаж и подвал отдельно стоящего здания. Первая линия домов. Два отдельных входа, витринные окна. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Высота потолков 3,6 м, электрическая мощность 100 кВт.	Продается нежилое помещение 140 кв.м. м. Октябрьская, ул. Крымский вал, д. 3. Офисный центр, цокольный этаж. Охраняемая территория, есть кафе. Рядом банки. От собственника (физическое лицо).
6.10. Фотография объекта	-					нет
<b>7. Экономические характеристики</b>	<b>стандартные</b>	<b>стандартные</b>	<b>стандартные</b>	<b>стандартные</b>	<b>стандартные</b>	<b>стандартные</b>
7.1. Эффективность управления расходами	нет возможности снизить расходы	нет возможности снизить расходы	нет возможности снизить расходы	нет возможности снизить расходы	нет возможности снизить расходы	нет возможности снизить расходы
7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует

<b>8. Сервис и дополнительные элементы</b>						
8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами	все коммунальные услуги и услуги связи	все коммунальные услуги и услуги связи	все коммунальные услуги и услуги связи	все коммунальные услуги и услуги связи	все коммунальные услуги и услуги связи	все коммунальные услуги и услуги связи
8.2. Наличие парковки	парковка ограничена	парковка на 2 машино-места	парковка ограничена	парковка наземная и подземная	парковка ограничена	парковка ограничена
8.3. Состояние системы управления и безопасности	охранная, противопожарная сигнализации	охранная, противопожарная сигнализации	охранная, противопожарная сигнализации	охранная, противопожарная сигнализации центральная система кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения и система контроля доступа	охранная, противопожарная сигнализации	охранная, противопожарная сигнализации
8.4. Наличие оборудования для бизнеса	кондиционирование, вентиляция	кондиционирование, вентиляция	кондиционирование, вентиляция	кондиционирование, вентиляция	кондиционирование, вентиляция	кондиционирование, вентиляция
<b>Агентство, телефон</b>	-	Представитель собственника, тел. 8-926-227-41-57 (Владимир)	Представитель собственника, тел. 8-906-740-95-08	Агентство АН «ОБМЕН.РУ», тел. (495) 223-70-00	АН Рентавик, тел. +74955894744 (Владимир)	Представитель собственника, тел. 8-903-743-0944 (Лариса)
<b>Стоимость предложения, руб. с НДС</b>	?	<b>49 500 000</b>	<b>40 305 320</b>	<b>56 640 000</b>	<b>70 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Стоимость предложения, руб./м2 с НДС</b>	?	<b>200 405</b>	<b>207 759</b>	<b>244 138</b>	<b>295 359</b>	<b>300 000</b>
<b>Источник информации</b>	-	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_247_m_603111055">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_247_m_603111055</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_194_m_577039980">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_194_m_577039980</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_232_m_632215654">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_232_m_632215654</a>	<a href="http://theproperty.ru/12103469/">http://theproperty.ru/12103469/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_140_m_579734587">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_140_m_579734587</a>

Цены объектов уточнены при телефонном опросе агентов, занимающихся реализацией объекта. Оценщиком было принято решение рассчитать стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода именно по этим объектам, так как количество представленных к продаже объектов является достаточным (общее количество – 5) для реализации сравнительного подхода. Данные результаты выборки возможно рассматривать как объекты-аналоги.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, обременения; условия финансирования; условия продажи; состояние рынка; местоположение; физические характеристики; экономические характеристики; характер использования; компоненты, не связанные с недвижимостью.

При исследовании рынка в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских качеств собственно объекта и среды его функционирования. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта достаточно велико, посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Итак, метод прямого сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения.
2. Определение факторов, по которым осуществляется сравнение объекта недвижимости, права на который оцениваются (далее – факторы сравнения).
3. Определение по каждому фактору сравнения характера и степени отличий каждого объекта аналога от объекта недвижимости, права на который оцениваются.
4. Определение по каждому фактору корректировок цен, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, права на который оцениваются.
5. Выполнение корректировок по каждому фактору сравнения каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта недвижимости, права на который оцениваются.
6. Определение размера итоговой корректировки для каждого аналога.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, права на который оцениваются, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При исследовании рынка в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских качеств собственно объекта и среды его функционирования. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта достаточно велико, посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

В Таблице 10.2 приведен перечень групп факторов, рекомендуемых к использованию в анализе<sup>14</sup>.

Таблица 10.2

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи	Элементы группы для договоров аренды
<i>Качество прав</i>	Обременение объекта договорами аренды	Наличие обременений прав пользования
	Сервитуты и общественные обременения	Ограничения срока и условий продления договора
	Качество права на земельный участок	Отсутствие регистрации договора
<i>Условия финансирования</i>	Льготное кредитование продавцом покупателя	Условия назначения ставок аренды
	Платеж эквивалентом денежных средств	Платеж эквивалентом денежных средств
<i>Особые условия</i>	Наличие финансового давления на сделку	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой	Нерыночная связь арендной ставки с ценой продажи
	Обещание субсидий или льгот на	Специальные условия

<sup>14</sup> Согласно монографии Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости». Санкт-Петербург, издательство «МКС», 2007 г.

	развитие	стимулирования арендаторов
<i>Условия рынка</i>	Отличие цены предложения от цены сделки	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени	Изменение цен во времени
<i>Местоположение</i>	Престижность района	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
	Качество окружения (рекреация и экология)	Качество окружения (рекреация и экология)
<i>Физические характеристики</i>	Характеристики земельного участка	Архитектурно-планировочные решения
	Размеры и материалы строений	Размеры и форма помещений
	Наличие износа и потребность в ремонте строений	Потребность в ремонте помещений
	Состояние окружающей застройки	Состояние окружающей застройки
<i>Экономические характеристики</i>	Возможности ресурсосбережения	Эффективность управления расходами
	Соответствие объекта принципу ННЭИ	Соответствие объекта принципу ННЭИ
<i>Сервис и дополнительные элементы</i>	Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки, гаража, паркинга	Наличие парковки, гаража, паркинга
	Состояние системы безопасности	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса	Наличие оборудования для бизнеса

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м<sup>2</sup> помещения, что является типичным на рынке. Основными ценообразующими факторами для объекта недвижимости – встроенного коммерческого помещения офисного назначения, являются: престижность местоположения; площадь, соответствие требованиям рынка; людские потоки; транспортная доступность, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения и метро; наличие отдельного входа; наличие парковки; коммуникации; состояние помещений, отделка; ориентация входа; этаж.

### Описание количественных корректировок

#### 1. Качество прав.

- 1.1. *Качество прав на помещение.* Корректировка на права собственности проводится исходя из предположения о том, что при продаже объектов сравнения будет передано полное право собственности (пользования, владения и распоряжения) на нежилые помещения. Корректировка на качество прав в данном случае не применялась.
- 1.1. *Обременение объекта договорами аренды.* В данном случае обременений арендой не выявлено, следовательно, корректировка не производилась.
- 1.2. *Сервитуты и общественные обременения.* Корректировка на наличие сервитутов и общественных обременений не проводилась, поскольку этот параметр одинаков как для объекта оценки, так и для объектов сравнения – обременения отсутствуют.

#### 2. Условия финансирования.

- 2.1. *Льготное кредитование продавцом покупателя.* Корректировка на льготное кредитование продавцом покупателя в данном случае не проводилась, поскольку этот параметр одинаков как для объекта оценки, так и для объектов сравнения – льготное кредитование не предусмотрено.
- 2.2. *Платеж эквивалентом денежных средств.* Корректировка на платеж в данном случае не проводилась, поскольку этот параметр одинаков как для объекта оценки, так и для объектов сравнения – платеж в рублях наличными.

#### 3. Особые условия.

- 3.1. *Наличие финансового давления на сделку.* Корректировка на наличие финансового давления на сделку в данном случае не проводилась, поскольку этот параметр одинаков

как для объекта оценки, так и для объектов сравнения – финансового давления на сделку нет

3.2. *Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой.* Корректировка на нерыночную связь цены продажи с арендной ставкой в данном случае не проводилась, поскольку этот параметр одинаков как для объекта оценки, так и для объектов сравнения – нерыночной связи цены продажи с арендной ставкой нет.

3.3. *Обещание субсидий и льгот на развитие.* Корректировка на обещание субсидий и льгот на развитие в данном случае не проводилась, поскольку этот параметр одинаков как для объекта оценки, так и для объектов сравнения – обещания субсидий и льгот на развитие отсутствуют.

#### **4. Условия рынка.**

4.1. *Отличие цены предложения от цены сделки (торг).* Корректировка на условия сделки (торг) определялась на основе анализа рыночной информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок. По мнению менеджеров риэлтерских фирм, цены продаж коммерческой недвижимости в Москве, как правило, превышает цены предложений объектов недвижимости от 5,0 до 15%. Среднее значение скидки на предложение по продаже офисных помещений составляет 10%.

4.2. *Отличие цены предложения от цены сделки (комиссионные риэлтера).* Корректировка на условия сделки (комиссионные риэлтера) определялась на основе анализа комиссионных агентств недвижимости. Комиссионные риэлтера по данным специалистов по недвижимости (АН «Александр-Недвижимость», АН «Адвекс-Недвижимость», АН «Итака») составляют, в среднем, 5%.

4.3. *Время продажи.* Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. В данном случае рассматривались объекты, представленные к продаже в сентябре 2015 года, поэтому корректировка на время продажи в данном случае не проводилась.

#### **5. Экономические характеристики.**

5.1. *Эффективность управления расходами.* Корректировка на эффективность управления расходами в данном случае не проводилась, поскольку этот параметр одинаков как для объекта оценки, так и для объектов сравнения – нет возможности снизить расходы.

5.2. *Соответствие объекта принципу НЭИ (наиболее эффективного использования).* Корректировка на соответствие объекта принципу НЭИ в данном случае не проводилась, поскольку этот параметр одинаков как для объекта оценки, так и для объектов сравнения – рассматриваются объекты в наилучшем использовании, возможность репрофилирования будет рассматривать новый собственник.

В данном случае вышеуказанные корректировки являются не единственными для расчета стоимости объекта. На стоимость влияет также местоположение; физические характеристики самого объекта; наличие или доступность коммуникаций; этаж расположения и пр. Эти элементы имеют значительное влияние, но выполнить корректировку без дополнительных расчетов на практике не представляется возможным.

Для таких параметров была использована техника качественного анализа.

Техника реализуется путем анализа данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. Существенно, что все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы представляются в виде подструктуры взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей.

Данный метод позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и объект оцениваемого права по основным ценообразующим признакам.

Степень значимости факторов для рынка коммерческой недвижимости выделить достаточно сложно. Аналитических материалов, представленных в печатных изданиях, проводимых агентствами недвижимости или специалистами в этой области, практически нет. Поэтому для определения факторов и их весов применялся экспертный метод, который включал интервью с сотрудниками оценочных фирм, агентств недвижимости, а также с учетом

аналитических обзоров ежегодного бюллетеня информационно-издательского центра «Недвижимость Петербурга». Привлекаемые эксперты:

а) Румянцев Анатолий Юрьевич, генеральный директор ООО «Центр оценки и экспертизы», оценщик.

б) Беленький Дмитрий Владимирович, заместитель генерального директора ООО «Городская экспертиза».

в) Пунин Антон Викторович, оценщик ООО «Городская оценка».

В Таблице 10.3 приведены результаты проведенного исследования. Расчеты значимости ценообразующих факторов были выполнены с помощью метода анализа иерархий<sup>15</sup>.

Метод анализа иерархий предусматривает декомпозицию проблемы на отдельные ее части, обеспечивая ее структурирование и упрощение с выделением иерархии, содержащей различные главные цели, подцели, критерии и уровни мероприятий (альтернативы, инвестиционные объекты), подлежащие оценке. Относительная значимость различных количественных и качественных критериев определяется в отдельности для каждого вышестоящего элемента путем сопоставления пар. Таким же образом в модель интегрируется фактор выгоды мероприятий. Для частичных целевых функций типа альтернативы можно определить общий показатель, отражающий относительную значимость или выгоду альтернатив в отношении совокупной иерархии и тем самым главной цели.

Алгоритм реализации метода включает в себя следующие шаги:

- Формирование иерархии целей.
- Определение приоритетов, расчет локальных векторов приоритетов, или факторов взвешивания.
- Расчет приоритетов целей и мероприятий для иерархии в совокупности.

При формировании иерархии целей проводится декомпозиция проблемы принятия решений с выделением главных целей, подцелей и различных целевых функций (альтернатив или инвестиционных объектов). Элементы одинаковых уровней должны быть сопоставимыми друг с другом и обладать полнотой (учетом всех существенных альтернатив и целевых функций) и одинаковой степенью значимости. В ходе проведения анализа выявляются наиболее важные элементы проблемы. Весь процесс подвергается проверке и переосмыслению до тех пор, пока не будет уверенности, что процесс охватил все важные характеристики, необходимые для представления и решения проблемы. Процесс может быть проведен над последовательностью иерархий: в этом случае результаты, полученные в одной из них, используются в качестве входных данных при изучении следующей.

При определении приоритетов относительная значимость каждого элемента определяется в отношении каждого элемента вышестоящего уровня иерархии посредством сравнения альтернатив со всеми другими элементами того же уровня. Значимость при этом может интерпретироваться в отношении целевых критериев как вклад в достижение главной цели.

Необходимым условием является то, что лицо, принимающее решение может присвоить всем парам  $i$  и  $k$  из множества элементов  $A$  одного уровня одно измеренное на шкале относительных показателей значение  $v_{ik}$ , показывающее, во сколько раз  $i$  более значимо, чем  $k$ , в отношении определенного элемента следующего более высокого уровня.

<sup>15</sup> Саати Т., Кернс К. «Аналитическое планирование. Организация систем». Москва: «Радио и связь», 1991.

Таблица 10.3

№ п/п	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Среднее значение	Вес фактора
1	Престижность местоположения	1	3	3	2	4	4	2	3	3	4	3	2,7277	20,6%
2	Площадь, соответствие требованиям рынка	1/3	1	1/3	1/4	2	1/2	1/4	2	1/3	1/2	1/4	0,5078	3,8%
3	Людские потоки	1/3	3	1	2	3	4	2	4	3	3	2	2,0974	15,9%
4	Состояние помещений, отделка	1/2	4	1/2	1	3	4	2	3	3	3	2	1,9185	14,5%
5	Наличие мебели, оборудования	1/4	1/2	1/3	1/3	1	1/2	1/4	1/2	1/2	1/2	1/3	0,4203	3,2%
6	Коммуникации	1/4	2	1/4	1/4	2	1	1/3	1/3	1/2	1/2	1/2	0,5268	4,0%
7	Наличие парковки	1/2	4	1/2	1/2	4	3	1	2	2	2	1/2	1,3350	10,1%
8	Наличие отдельного входа	1/3	1/2	1/4	1/3	2	3	1/2	1	1/2	1/3	1/2	0,5976	4,5%
9	Транспортная доступность, близость к метро, центрам активности	1/3	3	1/3	1/3	2	2	1/2	2	1	1/2	1/2	0,8189	6,2%
10	Ориентация входа	1/4	2	1/3	1/3	2	2	1/2	3	2	1	1/2	0,9050	6,8%
11	Этаж	1/3	4	1/2	1/2	3	2	2	2	2	2	1	1,3704	10,4%
	Сумма	4 3/7	27	7 1/3	7 5/6	28	26	11 1/3	22 5/6	17 5/6	17 1/3	11	13,23	100%
	L max	0,91	1,04	1,16	1,14	0,89	1,04	1,14	1,03	1,10	1,19	1,15	11,79	
	Индекс согласованности экспертных оценок												0,08	
	Индекс случайной согласованности												1,5	
	Отношение согласованности												5,25%	

При этом должен действовать принцип обратной пропорциональности (относительное значение  $i$  и  $k$  должно соответствовать обратному значению этого показателя, получаемому при сравнении  $k$  с  $i$ ). В отношении элемента следующего, более высокого уровня действует правило:

$$v_{ik} = 1/v_{ki}, \text{ для всех } i, k \in A.$$

Относительная величина  $v_{ik}$  не должна быть бесконечной, так как тогда соответствующие целевые критерии или альтернативы несопоставимы, обуславливая тем самым повтор анализа проблемы целей.

По своей сути относительная величина  $v_{ik}$  это отношение интенсивности проявления фактора  $i$  к интенсивности проявления фактора  $k$ :

$$v_{ik} = w_i/w_k; \text{ где}$$

$w_i$ -интенсивность проявления  $i$ -того фактора;

$w_k$ -интенсивность проявления  $k$ -того фактора.

В случае, когда интенсивности  $W$  неизвестны заранее, измерения интенсивности проявления элемента  $i$  относительно  $k$  проводятся по следующей шкале по значениям как от 1 до 9, так и от 1/9 до 1.

Таблица 10.4. Шкала сравнения альтернатив.

Балл	Определение	Пояснение
1	Одинаковая значимость	Оба сравниваемых элемента имеют одинаковую значимость для элемента следующего, более высокого уровня
3	Чуть более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного большей значимости одного элемента над другим (умеренное превосходство одного над другим)
5	Более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного более высокой значимости одного элемента над другим (существенное превосходство одного над другим)
7	Очень высокая значимость	Очень высокая значимость элемента явно проявилась в прошлом (значительное превосходство одного над другим)
9	Абсолютно доминирующая значимость	Речь идет о максимально возможном различии между двумя элементами
2,4,6,8	Промежуточные значения	-

При проведении парных сравнений с использованием вышеприведенной шкалы лицо принимающее решение (ЛПР) (или опрашиваемый эксперт) задает себе следующие вопросы:

- для сравнения критериев, – какой из них важнее или имеет большее влияние на результат;
- при сравнении альтернатив, – какая из альтернатив более желательна;
- при сравнении сценариев, – какой из сценариев более вероятен.

Расчет локальных векторов приоритетов осуществляется в соответствии с нижеприведенной схемой.

Схема 1. Расчет локальных векторов приоритетов.

Исходная матрица оценок критериев	Оценка компонента собственного вектора	Нормализованная оценка компонента собственного вектора																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A1</th> <th>A2</th> <th>...</th> <th>An</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>A1</th> <td>V11</td> <td>V12</td> <td>...</td> <td>V1n</td> </tr> <tr> <th>A2</th> <td>V21</td> <td>V22</td> <td>...</td> <td>V2n</td> </tr> <tr> <th>...</th> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <th>An</th> <td>Vn1</td> <td>Vn2</td> <td>...</td> <td>Vnn</td> </tr> </tbody> </table>		A1	A2	...	An	A1	V11	V12	...	V1n	A2	V21	V22	...	V2n	...	...	...	...	...	An	Vn1	Vn2	...	Vnn	$a_1 = (V_{11} * V_{12} * \dots * V_{1n})^{1/n}$ $a_2 = (V_{21} * V_{22} * \dots * V_{2n})^{1/n}$ ... $a_n = (V_{n1} * V_{n2} * \dots * V_{nn})^{1/n}$	$w_1 = a_1 / \text{сумма}$ $w_2 = a_2 / \text{сумма}$ ... $w_n = a_n / \text{сумма}$
	A1	A2	...	An																							
A1	V11	V12	...	V1n																							
A2	V21	V22	...	V2n																							
...	...	...	...	...																							
An	Vn1	Vn2	...	Vnn																							
	Сумма																										

В ходе процесса принятия решений о влиянии каждого ценообразующего фактора используется субъективная информация, а, следовательно, возникают условия неопределенности. Причинами возникновения неопределенности являются: неполнота знаний ЛПР о свойствах объектов, недостаточная степень уверенности ЛПР в правильности своих экспертных оценок, противоречивость знаний, нечеткость предоставления информации.

Последствиями проявления неопределенности являются систематические и случайные ошибки опроса ЛПР. Ошибки в экспертных оценках приводят к несогласованности данных и нарушению таких свойств суждений как связность и транзитивность. Качество, точность и обоснованность принимаемого решения тем хуже, чем больше нарушены свойства связности и транзитивности между экспертными оценками исходного факторного пространства.



Для оценки и устранения несогласованности экспертных оценок при реализации метода анализа иерархий проводится процедура проверки органичности оценки приоритетов. Она основана на расчете численного значения показателя согласованности, называемого отношением согласованности (OS):

$$OS=IS/SS, \text{ где}$$

IS – индекс согласованности экспертных оценок;

SS – значение случайной согласованности экспертных оценок матрицы размерностью n.

Индекс согласованности (IS) определяется по формуле:

$$IS=(L_{\max} - n)/(n-1), \text{ где}$$

$\lambda_{\max}$  – наибольшее собственное значение обратно симметричной матрицы, определяемое по формуле:

$$L_{\max}=\sum(R_j*\sum V_{ij} (i=1,n)), j=1,n;$$

$$R_j=(V_{i1} * V_{in})/n*(\sum(V_{i1} * V_{in})/n)-1 (i=1,n)$$

Величина SS – то значение индекса согласованности экспертных оценок, которое получилось бы при случайном выборе количественных суждений из шкалы значений 1/9, 1/8, ..., 1, ..., 8, 9, но образовании обратно симметричной матрицы. Ниже в Таблице приведены средние значения согласованности для случайных матриц разного порядка.

Таблица 10.5

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Построение иерархии выбора и оценки объекта осуществлялось от вершины (ставки аренды 1 кв. м), через промежуточные уровни-критерии (основные ценообразующие характеристики) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (ставок аренды 1 кв. м различных аналогов).

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, обременения; условия финансирования; условия продажи; состояние рынка; местоположение; физические характеристики; экономические характеристики; характер использования; компоненты, не связанные с недвижимостью. При исследовании рынка в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских собственно объекта и среды его функционирования. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта достаточно велико, посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Расчет производился с помощью кодировки факторов. По каждому показателю была использована своя шкала оценок. Кодировка факторов представлена в следующей таблице.

Таблица 10.6

Наименование показателя / код	1	2	3
<b>Местоположение</b>	<b>не достаточно престижно</b>	<b>достаточно престижно</b>	<b>очень престижно</b>
Престижность района	не достаточно престижно	достаточно престижно	очень престижно
Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	в стороне от транспортных и людских потоков, а также центров деловой и торговой активности	вблизи транспортных и людских потоков, а также центров деловой и торговой активности	центр деловой и торговой активности
Доступность объекта (транспортная)	более 1,0 км от метро	0,5-1,0 км от метро	менее 0,5 км от метро
Доступность объекта (пешеходная), людские потоки	плотность людских потоков средняя	плотность людских потоков достаточно высокая	плотность людских потоков высокая
<b>Физические характеристики</b>			
Размеры помещений, площадь (м <sup>2</sup> )	более 200 м <sup>2</sup>	100-200 м <sup>2</sup>	до 100 м <sup>2</sup>

Потребность в ремонте, состояние помещений	без отделки / требуется ремонт	хорошее	отличное, евроремонт
Ориентация входа	со двора	с улицы	с улицы и со двора
Этаж	2 этаж и выше	1-2 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	общий вход	отдельный вход	-
Наличие мебели, оборудования	нет	есть	-
Доступные коммуникации	нет какого-либо вида коммуникаций	все стандартные коммуникации, без системы кондиционирования	все стандартные коммуникации, система кондиционирования
Наличие парковки	мало места для парковки	достаточно места для парковки	-

Кодировка факторов приведена ниже в Таблице 10.7.

Таблица 10.7

Наименование показателя	ОО	ОС1	ОС2	ОС3	ОС4	ОС5
<b>1. Местоположение</b>						
Престижность района	2	2	2	2	2	3
Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	3	3	3	3	3	3
Доступность объекта (транспортная)	3	3	3	1	3	3
Доступность объекта (пешеходная), людские потоки	2	2	3	3	3	3
<b>2. Физические характеристики</b>						
Размеры помещений, площадь (м2)	1	1	2	1	1	2
Потребность в ремонте, состояние помещений	2	3	3	3	3	3
Ориентация входа	1	3	3	1	3	2
Этаж	1	3	1	3	1	1
Наличие отдельного входа	2	2	2	2	2	2
Доступные коммуникации	2	2	2	2	2	2
Наличие парковки	1	1	1	1	1	1
Наличие мебели, оборудования	2	2	2	2	2	2

Расчет приоритетов для ценообразующих характеристик и объектов сравнения для иерархии в совокупности приведен в Таблице 10.8.

Таблица 10.8

№ п/п	Престижность местоположения	ОО	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1	1	1	1	2/3	0,93	15%
1	Аналог 1	1	1	1	1	1	2/3	0,93	15%
2	Аналог 2	1	1	1	1	1	2/3	0,93	15%
3	Аналог 3	1	1	1	1	1	2/3	0,93	15%
4	Аналог 4	1	1	1	1	1	2/3	0,93	15%
5	Аналог 5	1 1/2	1 1/2	1 1/2	1 1/2	1 1/2	1	1,40	23%
Сумма		6 1/2	6 1/2	6 1/2	6 1/2	6 1/2	4 1/3	6,08	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок								0,00	
Индекс случайной согласованности								1,24	
Отношение согласованности								0,00%	

№ п/п	Площадь, соответствие требованиям рынка	ОО	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1	1/2	1	1	1/2	0,79	13%
1	Аналог 1	1	1	1/2	1	1	1/2	0,79	13%
2	Аналог 2	2	2	1	2	2	1	1,59	25%
3	Аналог 3	1	1	1/2	1	1	1/2	0,79	13%
4	Аналог 4	1	1	1/2	1	1	1/2	0,79	13%
5	Аналог 5	2	2	1	2	2	1	1,59	25%
Сумма		8	8	4	8	8	4	6,35	100%

Lmax	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00
Индекс согласованности экспертных оценок								0,00
Индекс случайной согласованности								1,24
Отношение согласованности								0,00%

№ п/п	Людские потоки	00	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1	2/3	2/3	2/3	2/3	0,76	13%
1	Аналог 1	1	1	2/3	2/3	2/3	2/3	0,76	13%
2	Аналог 2	1 1/2	1 1/2	1	1	1	1	1,14	19%
3	Аналог 3	1 1/2	1 1/2	1	1	1	1	1,14	19%
4	Аналог 4	1 1/2	1 1/2	1	1	1	1	1,14	19%
5	Аналог 5	1 1/2	1 1/2	1	1	1	1	1,14	19%
Сумма		8	8	5 1/3	5 1/3	5 1/3	5 1/3	6,11	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок								0,00	
Индекс случайной согласованности								1,24	
Отношение согласованности								0,00%	

№ п/п	Состояние помещений, отделки	00	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	2/3	2/3	2/3	2/3	2/3	0,71	12%
1	Аналог 1	1 1/2	1	1	1	1	1	1,07	18%
2	Аналог 2	1 1/2	1	1	1	1	1	1,07	18%
3	Аналог 3	1 1/2	1	1	1	1	1	1,07	18%
4	Аналог 4	1 1/2	1	1	1	1	1	1,07	18%
5	Аналог 5	1 1/2	1	1	1	1	1	1,07	18%
Сумма		8 1/2	5 2/3	5 2/3	5 2/3	5 2/3	5 2/3	6,06	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок								0,00	
Индекс случайной согласованности								1,24	
Отношение согласованности								0,00%	

№ п/п	Наличие мебели, оборудования	00	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
1	Аналог 1	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
2	Аналог 2	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
3	Аналог 3	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
4	Аналог 4	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
5	Аналог 5	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
Сумма		6	6	6	6	6	6	6,00	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок								0,00	
Индекс случайной согласованности								1,24	
Отношение согласованности								0,00%	

№ п/п	Коммуникации	ОО	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
1	Аналог 1	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
2	Аналог 2	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
3	Аналог 3	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
4	Аналог 4	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
5	Аналог 5	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
Сумма		6	6	6	6	6	6	6,00	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок									0,00
Индекс случайной согласованности									1,24
Отношение согласованности									0,00%

№ п/п	Наличие парковки	ОО	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
1	Аналог 1	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
2	Аналог 2	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
3	Аналог 3	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
4	Аналог 4	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
5	Аналог 5	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
Сумма		6	6	6	6	6	6	6,00	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок									0,00
Индекс случайной согласованности									1,24
Отношение согласованности									0,00%

№ п/п	Наличие отдельного входа	ОО	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
1	Аналог 1	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
2	Аналог 2	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
3	Аналог 3	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
4	Аналог 4	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
5	Аналог 5	1	1	1	1	1	1	1,00	17%
Сумма		6	6	6	6	6	6	6,00	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок									0,00
Индекс случайной согласованности									1,24
Отношение согласованности									0,00%

№ п/п	Транспортная доступность, близость к метро, центрам активности	ОО	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1	1	3	1	1	1,20	19%
1	Аналог 1	1	1	1	3	1	1	1,20	19%

2	Аналог 2	1	1	1	3	1	1	1,20	19%
3	Аналог 3	1/3	1/3	1/3	1	1/3	1/3	0,40	6%
4	Аналог 4	1	1	1	3	1	1	1,20	19%
5	Аналог 5	1	1	1	3	1	1	1,20	19%
Сумма		5 1/3	5 1/3	5 1/3	16	5 1/3	5 1/3	6,40	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок								0,00	
Индекс случайной согласованности								1,24	
Отношение согласованности								0,00%	

№ п/п	Ориентация входа	ОО	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1/3	1/3	1	1/3	1/2	0,51	8%
1	Аналог 1	3	1	1	3	1	1 1/2	1,54	23%
2	Аналог 2	3	1	1	3	1	1 1/2	1,54	23%
3	Аналог 3	1	1/3	1/3	1	1/3	1/2	0,51	8%
4	Аналог 4	3	1	1	3	1	1 1/2	1,54	23%
5	Аналог 5	2	2/3	2/3	2	2/3	1	1,03	15%
Сумма		13	4 1/3	4 1/3	13	4 1/3	6 1/2	6,69	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок								0,00	
Индекс случайной согласованности								1,24	
Отношение согласованности								0,00%	

№ п/п	Этаж	ОО	1	2	3	4	5	Среднее значение интенсивности влияния	Вес объекта по данному фактору
0	Объект оценки	1	1/3	1	1/3	1	1	0,69	10%
1	Аналог 1	3	1	3	1	3	3	2,08	30%
2	Аналог 2	1	1/3	1	1/3	1	1	0,69	10%
3	Аналог 3	3	1	3	1	3	3	2,08	30%
4	Аналог 4	1	1/3	1	1/3	1	1	0,69	10%
5	Аналог 5	1	1/3	1	1/3	1	1	0,69	10%
Сумма		10	3 1/3	10	3 1/3	10	10	6,93	100%
Lmax		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	
Индекс согласованности экспертных оценок								0,00	
Индекс случайной согласованности								1,24	
Отношение согласованности								0,00%	

Итоговое значение рыночной стоимости офисных помещений было получено путем сведения рассчитанных выше показателей. См. Таблицу 10.9. По скорректированным ценам аналогов были построены множественные регрессионные модели зависимости базовой скорректированной цены помещений от ценообразующих факторов. Критерием выбора наилучшей модели являлся максимум коэффициента детерминации  $R^2$ . Были рассмотрены линейная и экспоненциальная зависимости.

Сводка полученных результатов представлена в Таблице 10.9.

Таблица 10.9

№ п/п	Характеристики	Вес фактора	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Престижность местоположения	20,6%	15%	15%	15%	15%	15%	23%
2	Площадь, соответствие требованиям рынка	3,8%	13%	13%	25%	13%	13%	25%
3	Людские потоки	15,9%	13%	13%	19%	19%	19%	19%

4	Состояние помещений, отделка	14,5%	12%	18%	18%	18%	18%	18%
5	Наличие мебели, оборудования	3,2%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
6	Коммуникации	4,0%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
7	Наличие парковки	10,1%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
8	Наличие отдельного входа	4,5%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
9	Транспортная доступность	6,2%	19%	19%	19%	6%	19%	19%
10	Ориентация входа	6,8%	8%	23%	23%	8%	23%	15%
11	Этаж	10,4%	10%	30%	10%	30%	10%	10%
	Интегральный коэффициент качества объекта	-	<b>14,69%</b>	<b>17,67%</b>	<b>17,07%</b>	<b>16,84%</b>	<b>16,59%</b>	<b>18,13%</b>
	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	-	X	<b>200 405</b>	<b>207 759</b>	<b>244 138</b>	<b>295 359</b>	<b>300 000</b>
	Корректировка на тип передаваемых прав, %	-	X	0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка на условия финансирования, %	-	X	0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка на торг, %	-	X	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Корректировка на условия сделки, %	-	X	0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка на комиссионные риэлтера, %	-	X	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Корректировка на время продажи, %	-	X	0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	X	<b>171 346</b>	<b>177 634</b>	<b>208 738</b>	<b>252 532</b>	<b>256 500</b>
	Интегральный коэффициент качества объекта	-	14,69%	17,67%	17,07%	16,84%	16,59%	18,13%
	Скорректированная цена с учетом интегрального коэффициента, руб./кв. м			142 470	152 900	182 173	223 656	207 875
	Суммарная корректировка, %			<b>29%</b>	<b>26%</b>	<b>25%</b>	<b>24%</b>	<b>31%</b>
<b>Построение парной регрессионной модели</b>								
	Линейная модель	<b>208 879</b>	Коэффициент детерминации			<b>80,00%</b>	<b>0,894</b>	
	Экспоненциальная модель	<b>209 905</b>	Коэффициент детерминации			<b>70,07%</b>	<b>0,837</b>	
	Итого по стоимости помещения, руб. с НДС	<b>208 879</b>	за 1 м2	руб.				
	Итого по стоимости помещения, руб. с НДС	<b>47 039 524</b>		руб.				
	Итого по стоимости помещения, руб. без НДС	<b>39 864 003</b>		руб.				

Таким образом, рыночная стоимость встроенных нежилых помещений, расположенных в цоколе здания, расположенного по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19, составляет 208 879 рублей / м<sup>2</sup> с учетом НДС. Рыночная стоимость помещения площадью 225,2 м<sup>2</sup> составляет 47 039 524 рубля с учетом НДС или 39 864 003 рубля без учета НДС.

Таким образом, рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 225,2 м<sup>2</sup>, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 39 864 003 рубля без учета НДС 18%.

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Подход с точки зрения дохода, представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Использование данного подхода возможно на базе информации о доходах и расходах, связанных с эксплуатацией объекта оценки на каком-либо временном интервале. Расчет выполняется в виде составления реконструированного отчета о доходах и расходах.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе:

**1. Оценка затрат.** Необходимо провести расчет требуемых затрат исходя из наилучшего и наиболее эффективного использования застроенного земельного участка.

**2. Оценка потенциального валового дохода** на основе анализа текущих ставок аренды сравнимых объектов. Обычно доход от использования недвижимости определяется как годовой стабильный доход от сдаваемого в аренду объекта при его наилучшем и наиболее эффективном использовании. Этот доход должен быть типичным и соответствовать условиям рынка в данном районе.

**3. Оценка потерь** от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовый доход.

**4. Расчет издержек по эксплуатации** оцениваемой недвижимости основывается на основе анализа фактических издержек по ее содержанию и/или типичных на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

5. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого операционного дохода в текущую стоимость:

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

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

- метод анализ дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где *NOI* – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки;

*R* - коэффициент капитализации.

- метод капитализации по расчетным моделям (КПМ-метод).

**Метод прямой капитализации** переводит величину годового дохода в текущую стоимость:

Расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов, сопоставимых с объектом оценки с использованием метода



сравнительного анализа их арендных ставок. Коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной экстракции на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Метод прямой капитализации не производит раздельного учета возврата капитала и дохода на капитал, поэтому он не учитывает предположений инвестора относительно отдачи, предполагаемого срока владения недвижимостью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Метод прямой капитализации практически всегда оценивает полное право собственности и наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным.

$$V = \frac{NOI}{R}$$

Оценка недвижимости КПМ-методом выполняется с использованием следующей формулы:

В КПМ-методе коэффициент капитализации определяется по формуле:

$$R = Y + K_k * SFF(n, i_p)$$

Где  $Y$  – норма отдачи на капитал,

$i_p$  – ставка процента фонда возмещения,

$K_k$  – коэффициент коррекции коэффициента капитализации на изменение потока доходов во времени,

$n$  – срок экономической жизни объекта.

*АДДП-метод* основан на учете периода владения собственностью, вида потоков расходов и доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая в основном является функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвестора.

Данный метод основан на принципе ожидания и замещения и применим к объектам недвижимости:

- приносящим доход;
- имеющим неравные потоки доходов и расходов;
- имеющим аннуитетные потоки;
- приносящим доход объектам недвижимости после проведения реконструкции (то есть при отсутствии дохода в первые годы прогнозного периода).

$$V = \sum_{j=1}^m \frac{CF_j}{(1+Y)^j} + \sum_{q=1}^n \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+i)^n}$$

Стоимость объекта, рассчитанная АДДП-методом есть текущая стоимость всех будущих денежных потоков и реверсии с учетом степени риска и альтернативных вариантов использования капитала и вычисляется по формуле:

где:  $CF_j$  - объем капиталовложений по  $j$ -му этапу;

$m$  - период освоения капиталовложений;

$NOI$  - денежный поток периода  $q$ ;

$V_p$  - стоимость реверсии,

$Y$  - норма дисконтирования,

$n$  - период владения,

$q$  - номер платежного периода.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, «объектов, незавершенных строительством», объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменений.

Рынок аренды встроенных помещений в г. Москва достаточно развит. В открытых источниках информации имеется достаточно информации об аренде встроенных

коммерческих помещений на дату оценки. Следовательно, возможно рассчитать рыночную ставку аренды встроенных помещений.

Однако, учитывая общую экономическую ситуацию (см. главу «Анализ рынка»), налицо многочисленные кризисные явления и на рынке недвижимости.

### **Признаки кризиса на рынке недвижимости<sup>16</sup>**

*1. Девальвация рубля* – один из признаков кризиса на рынке недвижимости.

Одним из основных признаков кризиса эксперты назвали падение рубля. Критическим для рынка недвижимости можно считать снижение курса национальной валюты на 30% и более, что и случилось в 2014 году. С одной стороны, считают эксперты, это спровоцировало повышенный спрос на недвижимость - люди побежали перекладывать рублёвые сбережения в квадратные метры. Но это всего лишь первая реакция рынка, и дальше спрос может снизиться.

*2. Рост инфляции*

Раньше Минэкономразвития прогнозировало, что инфляция в 2014 году не превысит 5,5%. Однако в августе ведомство пересмотрело ситуацию и увеличило прогноз по этому показателю до 7,5%. В то же время, уже сейчас многие аналитики считают, что к концу года инфляция может превысить 9%. Это уже сегодня ведёт к повышению ставок по ипотеке, отмечают эксперты «Метриум Групп». Кроме того, с ростом инфляции повышается себестоимость строительства.

*3. Снижение роста ВВП*

Согласно обновлённым прогнозам Минэкономразвития, рост валового внутреннего продукта в 2014 году составит 0,5% вместо заявленных ранее 2,5%. ВВП – это, по сути, главный индикатор здоровья экономики, и его снижение говорит о стагнации. Поэтому уровень благосостояния населения по факту снижается, что напрямую влияет на спрос на недвижимость.

*4. Снижение роста доходов населения*

Эксперты также отметили, ссылаясь на данные Минэкономразвития, что уже в 2015 году реальный рост доходов населения может снизиться втрое, и составит в итоге не более 0,4%. Таким образом, платёжеспособность потенциальных покупателей недвижимости падает на фоне постоянного роста уровня инфляции.

*5. Рост ипотечных ставок*

Еще один признак – повышение ипотечных ставок, которое наблюдается на протяжении всего года. На них влияет повышение ключевой ставки Центробанка РФ, последняя корректировка (уже четвертая в этом году) была в ноябре - ключевая ставка выросла до 9,5%. «АИЖК прогнозирует на декабрь повышение ипотечных ставок до 13-13,5%, - рассказала генеральный директор «Метриум Групп» Мария Литинецкая. - Критическим можно считать порог ипотечной ставки в размере 14-15%. При такой стоимости кредита количество ипотечных покупателей резко снизится. Это больше всего отразится на рынке недвижимости экономкласса, где доля ипотечных покупателей доходит до 70%».

*6. Рост стоимости проектного финансирования*

Еще одним признаком эксперты считают увеличение банками процентной ставки при финансировании проектов строительства. Если в благополучные времена приемлемой для застройщиков считалась ставка в 12% годовых, то сегодня она увеличилась до 15%. Психологический порог для них составляет примерно 18%. Если он будет достигнут, застройщики будут отказываться от новых проектов и отложат свои планы до лучших времен.

<sup>16</sup>[http://realty.mail.ru/articles/17254/priznakov\\_krizisa\\_na\\_rynke\\_nedvizhimosti/?utm\\_source=realty&utm\\_medium=admin&utm\\_campaign=read\\_also](http://realty.mail.ru/articles/17254/priznakov_krizisa_na_rynke_nedvizhimosti/?utm_source=realty&utm_medium=admin&utm_campaign=read_also)

7. *Нестабильность валютных курсов валют и стагнация, если не рецессия, в экономике вынудят инвесторов занять выжидательную позицию.*

В ближайшие 3-6 месяцев, если нестабильная ситуация сохранится, эксперты ожидают снижения рыночных показателей. Антироссийские санкции, очередное повышение ключевой ставки Центробанка неминуемо приведут к повышению стоимости кредитов и приостановке проектов в различных сегментах.

Прогнозов довольно много, и они все разные. Например, профессор Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова Геннадий Стерник озвучил прогноз, что стагнация российского рынка жилой недвижимости продолжится до 2016 года, в 2017-м он вступит в период рецессии, а в 2019 году ожидается начало восстановительной стадии. По его словам, в ближайшие два года риелторам и застройщикам придется готовиться к снижению покупательского спроса, а в 2017-2018 годах – к его резкому падению. Прогнозы других экспертов предполагают кризисные явления на рынке недвижимости, причем в сопоставимой временной оценке, но с более явными признаками ценового обвала.

В условиях стагнации на рынке недвижимости, недостаточного уровня платежеспособного спроса, замирания цен сложнее всего будет застройщикам. Обычный продавец скорее отложит продажу квартиры, чем пойдет на существенное снижение цены. Застройщик же должен продолжить строительство, причем на фоне ухудшения и удорожания кредитования, инфляции и роста себестоимости строительства, а также высоких общих объемов строительства и присутствия на рынке значительного объема конкурентных предложений. Строительный бизнес, как отдельно взятый сегмент развивался опережающими темпами по отношению к остальной экономике<sup>17</sup>.

Российская экономика находится в кризисном состоянии. Нынешний кризис совершенно иной, чем в 2008г. Тогда он был глобальный, но в то же время наблюдались точки роста для экономики. Ожидалось, что российский и глобальный рынок пройдут состояние размораживания, что позволит вернуться к проектам через полгода-год. Сейчас же кризис исключительно российский, вызванный внешним и внутренним политическим влиянием. Стоит учитывать, что все это сейчас происходит на фоне отдаления России от рынков капитала и выключения из мирового экономического пространства. В результате Россия может быть выключена из процесса интеграции в мировую экономику, что негативно отразится на секторе недвижимости. При этом такая ситуация в России складывается на фоне оздоровления и роста сегмента недвижимости крупнейших развитых и развивающихся экономик мира<sup>18</sup>.

Цены на объекты показывают некоторое снижение вслед за уменьшающимися достижимыми арендными ставками. Свое влияние также оказывают и выросшие риски. Так, например, рост доходности по суверенным еврооблигациям России вырос более чем на 100 базисных пунктов.

В результате выросших рисков и негативного влияния на арендные денежные потоки, требуемые инвесторами премии также увеличились. Цены на объекты уменьшились за год на 5-20% в зависимости от структуры арендных договоров и устойчивости арендного потока.

Продавцы, по понятным причинам, не спешат проявлять активность, ожидая стабилизации ситуации. При этом возможное углубление кризисных явлений может создать на рынке возможности по приобретению трофейных активов, которые в обычной ситуации были бы слишком дорогими.

**Влияние негативных проявлений в экономике на рынок недвижимости.** Негативные явления в экономике могут оказать непропорционально сильный удар по сектору недвижимости. Рынок инвестиций в России становится все более локальным.

<sup>17</sup> <http://realty.vesti.ru/news/show/id/6782>

<sup>18</sup> [http://top.rbc.ru/spb\\_sz/12/09/2014/948599.shtml](http://top.rbc.ru/spb_sz/12/09/2014/948599.shtml)

Российский капитал и ранее занимал доминирующую позицию, а теперь его вес становится еще больше, так как западные инвесторы заняли выжидательную позицию и оценивают страновые риски как высокие. Сложная экономическая ситуация, которая в последние несколько месяцев на фоне роста политических рисков усугублялась опережающим оттоком капитала и значительным ослаблением рубля, несомненно, оказывает определенное давление на рынок недвижимости и строительную индустрию.

Эксперты отмечают растущую зависимость состояния рынка недвижимости от макроэкономических событий, не случайно и общая оценка экономической ситуации в стране и состояния на рынке недвижимости были схожи. В 2013 году экономика России продолжала замедлять рост, скатываясь к рецессии. И для рынка недвижимости 2013 год прошел под знаком стагнации, цены замедлили рост, рынок находился в стадии ожидания изменений. На 2014 год прогнозировался вялый рост цен на рынке недвижимости в рамках инфляции, без явных предпосылок к значительному падению цен. К позитивным тенденциям, благодаря которым рынок в 2014 году не должен был стоять на месте, эксперты относили постоянное наращивание объемов жилищного строительства и ипотечного кредитования. Последний фактор скрашивал наметившееся снижение объемов реального платежеспособного спроса. Прогнозы делались на фоне существовавшей макроэкономической ситуации. Однако ситуация, как политическая, так и экономическая значительно менялась в 2014 году. Такого вихря событий, которые произошли в 2014 году, наверное, не ожидал никто. И ситуация на рынке недвижимости менялась вслед за происходящими в нашей жизни событиями, причем в разных векторах.

Если говорить о плюсах, то можно отметить, что из-за непонятной ситуации в экономике капитал из других секторов потек в недвижимость в связи с диверсификацией рисков некоторых игроков рынка. Сейчас мы видим новые деньги в сегменте недвижимости, эти инвесторы раньше не вкладывались в этот рынок, но сейчас рассматривают его как инструмент сохранения капитала.

Профессиональные международные институциональные инвесторы в настоящее время оценивают страновые риски как несовместимые с запуском новых проектов. Многие западные инвесторы продолжают достраивать уже запущенные проекты, но новый западный капитал и инвесторов мы вряд ли увидим на рынке в ближайшее время. К сожалению, такая ситуация связана не столько с нашим сектором экономики, сколько с политической и экономической ситуацией в стране.

Стоит ожидать переоценки стоимости активов недвижимого имущества. Правда, в отличие от кризиса 2009-2010 гг., видна готовность некоторых инвесторов выходить из своих активов по рыночной стоимости, таких мотивированных продавцов не было на рынке в предыдущий кризис. Это хорошая, обнадеживающая картина, которая не позволит рынку резко затормозиться и будет стимулировать обороты с недвижимыми активами. Однако ожидания девелоперов и инвесторов о формировании пакета новых перспективных проектов может не подтвердиться спросом на рынке. В связи с этим в ближайшее время увидим сокращение количества планируемых и строящихся инвестиционных проектов. При этом эксперты прогнозируют сокращение сделок и запуск новых проектов во всех секторах как в жилой и коммерческой недвижимости, так и на рынке земли.

В текущей же ситуации аналитикам сложно прогнозировать развитие политической и экономической ситуации в стране. Мы наблюдаем поддержку новых проектов со стороны властей, создание новых интересных возможностей и инфраструктурных проектов, но на все это накладывается неопределенность по будущему спросу на жилье, офисную и торговую недвижимость. Уже сегодня отмечается избыток площадей, которые сдаются одновременно. Все это давит на рынок.

Отсутствие экономического роста на фоне возросших объемов предложения создавали предпосылки для снижения платежеспособного спроса уже в конце прошлого – начале этого года, отмечает руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калюжнова. Но

нестабильность в экономике и геополитический кризис вновь подстегнули интерес к жилью как к материальному активу. Всплеск спроса на фоне девальвации рубля наблюдается прямо сейчас, население массово скупает квартиры. Однако деньги рано или поздно у людей закончатся, поскольку платежеспособность падает, из-за инфляции снижаются реальные доходы.

Ставка аренды помещений вблизи объекта оценки по данным сайтов avito.ru, officevmoskve.ru, moskva.naydidom.com, rent21.ru, www.realty-gorod.ru, irr.ru и пр. колеблется в диапазоне от 1 000 до 10 000 рублей / м<sup>2</sup> в месяц. Адекватно рассчитать арендную ставку по данной выборке не представляется возможным.

Сложность определения рыночной стоимости помещения доходным подходом заключается в корректном определении коэффициента капитализации. В условиях кризиса, при ежедневном изменении ситуации, спрогнозировать изменение данного показателя практически невозможно.

Учитывая все вышесказанное, доходный подход для расчета рыночной стоимости встроенных помещений в данном случае не применялся.

**Вывод: в связи с отсутствием необходимой и достоверной информации Оценщик отказался от применения доходного подхода.**

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Процедура оценки включает следующие последовательные этапы: расчет полной стоимости воспроизводства (замещения); оценка величины прибыли инвестора; расчет выявленных видов износа; определение рыночной стоимости земельного участка (права долгосрочной аренды); расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по затратам на воспроизводство или на замещение.

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, даются определения этих понятий.

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

*Затратами на замещение* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитывается восстановительная стоимость и накопленный износ. Наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов.

К прямым затратам относятся затраты, непосредственно связанные со строительством объекта, включая прибыль и накладные расходы подрядчика. Способ расчета прямых затрат должен согласовываться с принятым методом расчета накопленного износа.

К косвенным затратам относят затраты, сопутствующие возведению здания или сооружения, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ.

В рамках затратного подхода для определения стоимости объектов недвижимости сравнительно недавно построенных в настоящее время применяются следующие методы: ресурсный и базисно-индексный.

Объект оценки является встроенным нежилым помещением, применение затратного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки в данном случае затруднительно. Это связано со следующими ограничениями.

В распоряжении Оценщика нет данных о площади земельного участка, относящегося ко всему зданию, нет адекватных достоверных данных об износе, нет технического паспорта на весь дом со встроенными коммерческими помещениями. К тому же, практика оценки сложилась таким образом, что встроенные помещения в рамках затратного подхода не оцениваются, поскольку могут значительно отличаться от самого здания по отделке, состоянию, назначению и пр.

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

Поэтому расчет рыночной стоимости встроенного помещения в рамках затратного подхода не производился.

**Таким образом, затратный подход в данном случае не применялся.**

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

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

#### **Анализ преимуществ и недостатков использованных методов**

*Сравнительный подход* построен на результатах анализа рыночной информации, но точность полученной в его рамках стоимости в значительной мере зависит от точности используемых данных. Метод сравнительного анализа продаж позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточная информация о сделках с сопоставимыми объектами. Оценщик не имеет информации по сделкам, имевшим место с подобными объектами за последние полгода, но имеется достоверная информация по ценам предложений. Поэтому сравнительный подход был реализован по ценам предложений объектов в листингах на продажу с соответствующей корректировкой на цены сделок.

*Затратный подход* характеризует состояние объекта недвижимости и сумму средств, необходимых для инвестирования в строительство объекта, с точки зрения собственника. Затратный подход в данном случае не применялся, ввиду специфики оцениваемого объекта.

*Доходный подход* основан на использовании ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), величина которой зависит от ряда факторов, таких как стабильность экономической и политической ситуации в стране, существующие тенденции на рынке недвижимости, финансовом рынке и др. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконта и денежного потока. Эта неточность связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации и может внести некоторую погрешность в расчеты.

Итоговая величина **рыночной стоимости** встроенного нежилого помещения общей площадью 225,2 м<sup>2</sup>, используемого под офис, расположенного по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19, по состоянию на 01 октября 2015 года, рассчитанной для целей установления начальной продажной цены в деле о банкротстве, составляет без НДС 18%:

**16 700 000 (Шестнадцать миллионов семьсот тысяч) рублей.**

Утверждаю \_\_\_\_\_

генеральный директор ООО «Городская оценка» Морева О.Н.

## 14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Части первая и вторая.
2. Федеральный Закон РФ № 135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли № 297 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли № 298 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли № 299 от 20.05.2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития № 611 от 25.09.2014 г.
7. Стандарты оценки НП СРОО «СПО».
8. «Бюллетень недвижимости», 2015 г.
9. Е.И. Тарасевич «Оценка недвижимости». СПбГТУ, 1997 г.
10. Саати Т., Кернс К. «Аналитическое планирование. Организация систем». Москва: «Радио и связь», 1991.
11. Е.С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб: Изд. МКС, 2003.
12. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, С-Пб, 2001.
13. «Оценка недвижимости» под редакцией д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 2007 год.
14. Интернет сайты: [www.bn.ru](http://www.bn.ru), [www.emls.ru](http://www.emls.ru) и другие.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком.

Приложение 2. Копии прайсов.

Приложение 3. Копии выписок из единого государственного реестра СРО оценщиков НП СПО.

Приложение 4. Копия страховых полисов на осуществление оценочной деятельности.

Приложение 5. Копия дипломов о профессиональной переподготовке.



**Приложение 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком.**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

**ВЫПИСКА**

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

Дата 27.04.2015№ 78-00-4001/5001/2015-7342

На основании запроса от 27.02.2015, поступившего на  
рассмотрение 02.03.2015, сообщаем, что правообладателю

ЗАО "ФИРМА "НЕВА", ИНН: 7813034418 в период с 29.10.2014 по 03.03.2015 принадлежали  
следующие объекты недвижимого имущества :

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002006:3595
	наименование объекта:	помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	225.2 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, пер.6-й Монетчиковский, д.19
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.06.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-12/012/2006-024
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.05.2006 с ТИМАРЛЛИЕВЫМ С.З., ПОЛТАВЦЕВЫМ В.Н., КАШИРСКИМ А.В., СТРЖАЛКОВСКИМ В.И., СОЛУЯНОВЫМ В.К. и КУРИЛКИНЫМ А.Е.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	Аренда, цоколь, помещение I - комнаты с 1 по 17
	номер государственной регистрации:	77-77-11/059/2013-620
1.3.2.	вид:	Наложить арест на объект недвижимого имущества: г.Москва, пер.6-й Монетчиковский, д.19, кад.№ 77:01:0002006:3595, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 225, 2 кв.м
	номер государственной	77-77-15/022/2014-695

	регистрации:	
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:31:0001198:2302
	наименование объекта:	Нежилое помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	126.8 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	г. Санкт-Петербург, проспект Чернышевского д.13 лит.А пом.10Н
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.05.2006
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0399/2009-484
	основание государственной регистрации:	Постановление губернатора Санкт-Петербурга о переводе жилой квартиры в нежилой фонд от 28.02.2005 №187-пг; Договор купли-продажи от 05.05.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	78-78-88/015/2014-163
2.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	78-78-42/083/2014-100
3. 3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:07:0003168:2162
	наименование объекта:	помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	205 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	город Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Профессора Попова, д.28 литера А, пом.7Н
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.11.2008
	номер государственной регистрации:	78-78-31/033/2008-129
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Администрации Петроградского района Санкт-Петербурга от 28.04.2008 №448-р; Кадастровый паспорт помещения от 04.09.2008; Договор купли-продажи №03 от 11.11.1994г. от 11.11.1994; Договор купли-продажи от 05.05.2006г. от 05.05.2006
	дата государственной регистрации прекращения	

	права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	78-78-79/004/2014-399
3.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	78-78-31/036/2014-109
3.3.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.
	номер государственной регистрации:	78-78-31/017/2008-497
4. 4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:01:0000000:32683
	наименование объекта:	Встроенные нежилые помещения
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	45 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	188900, Ленинградская область, Выборгский район, г.Выборг, пр.Суворова, д.25.
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность, доля в праве целая
	дата государственной регистрации:	05.06.2006
	номер государственной регистрации:	47-78-15/027/2006-142
	основание государственной регистрации:	Договор от 04.05.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение (обременение) права:	
4.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	47-47-15/069/2014-192
4.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	47-47-15/005/2014-500

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

**Выписка выдана:** Конкурсный управляющий ЗАО «Фирма «Нева» А.М Колин Адрес: ул. Пестеля, д.27, пом.27, Санкт-Петербург, 191028.

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

Государственный регистратор



Дмитриев Д.Ю.



## Договор аренды № М19/13-04

г. Москва

«01» июля 2013 г.

**Закрытое акционерное общество «ФИРМА НЕВА»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Пирогова Максима Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Медицина и Красота на Павелецкой», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Хангельдовой Каринэ Крикоровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает во временное владение и пользование Арендатора нежилое помещение, общей площадью 225,2 (Двести двадцать пять целых два десятых) метра, расположенное по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19, цокольный этаж, помещение № I, комнаты №№ 1-17 (далее – «Помещение»), а Арендатор обязуется принять Помещение.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 29.06.2006 г., запись регистрации № 77-77-12/012/2006-024.

1.3. Данное Помещение на момент заключения настоящего Договора никому не продано, не сдано в аренду, не подарено, не заложено, не находится под арестом, не является объектом ипотеки или доверительного управления, а так же не является ветхим и не подлежит сносу.

1.4. Помещение, передаваемое в аренду по настоящему Договору, является отопляемым и передается в состоянии, не требующем его капитального ремонта и пригодном для его нормальной эксплуатации в целях, предусмотренных п. 1.5. настоящего Договора.

1.5. Помещение передается Арендатору для его использования с целью организации медицинского центра (оказание медицинских услуг населению). В случае, если целью использования Помещения является деятельность, требующая оформления соответствующих разрешений (лицензий), Арендатор до момента начала такой непосредственной деятельности в Помещении обязан получить такие разрешения (лицензии).

Использование Помещения в иных целях, а также передача его в субаренду без согласования с Арендодателем запрещается.

1.6. Арендодатель не передает Арендатору, одновременно с передачей Помещения, являющегося объектом настоящего Договора, никаких прав на земельный участок, на котором расположено это Помещение.

1.7. Арендодатель подтверждает свое согласие на размещение Арендатором рекламной информации внутри Помещения, а также на фасадной части Здания, прилегающего к Помещению, при условии осуществления Арендатором всех согласований, необходимость которых установлена действующим законодательством, с уполномоченными государственными органами.

1.7.1. Согласие Арендодателя на размещение рекламной информации не распространяется на рекламу, не сопряженную с целью использования помещения, установленной п. 1.5.

1.8. Сроки, установленные настоящим Договором, определяются календарными днями.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН****2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать Арендатору указанное в п. 1.1. Помещение по Акту приема-передачи одновременно с подписанием настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечить Арендатору возможность пользования Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора и в пределах прямой и непосредственной гражданско-правовой ответственности.

2.1.3. Поддерживать в исправном состоянии инженерные сети, находящиеся в Помещении; в случае выхода их из строя не по вине Арендатора, производить за свой счет их ремонт и замену.

2.1.4. Без задержки рассматривать все вопросы, возникающие между Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора.

2.1.5. Принять от Арендатора Помещение по Акту приема-передачи в случае окончания срока аренды или в случае досрочного прекращения настоящего Договора.

2.1.6. В случае продажи недвижимости, являющейся предметом настоящего Договора, или изменения собственника Помещения, уведомить об этом Арендатора не позднее, чем за 90 (девяносто) дней до предполагаемого отчуждения Помещения. Переход права собственности на сданное в аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора аренды.

Под датой отчуждения Помещения Стороны понимают дату получения новым собственником свидетельства о праве собственности на Помещение.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_



2.1.7. Оказывать Арендатору необходимое содействие при заключении Договоров на предоставление услуг связи: телефон, интернет, других дополнительных услуг с провайдером по усмотрению Арендатора.

2.1.8. Предоставить Арендатору контакты уполномоченных лиц и Управляющей компании, ответственных за устранение аварий, поломок, повреждений Помещения и его инженерной инфраструктуры.

2.1.9. Своевременно информировать Арендатора о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора или его сотрудников.

2.1.10. Рассматривать и направлять ответ на все запросы и уведомления Арендатора, направленные последним в рамках действия и исполнения настоящего Договора, в течение 15 (пятнадцати) дней, а по вопросам, требующим немедленного реагирования (авария, проверка контролирующих государственных органов и пр.) – незамедлительно.

2.1.11. Принять Помещение по истечению срока действия Договора или при его досрочном расторжении.

**2.2. Арендодатель имеет право:**

2.2.1. Не реже, чем один раз в течение 11 (одиннадцати) месяцев, проводить инвентаризацию состояния Помещения.

2.2.2. Давать Арендатору обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений условий настоящего Договора с указанием сроков для устранения таких нарушений, которые должны неукоснительно соблюдаться Арендатором.

2.2.3. Осуществлять иные действия, связанные с осуществлением работ по содержанию и эксплуатации Помещения и здания.

2.2.4. Потребовать возмещения убытков, возникших вследствие не надлежащего исполнения арендатором настоящего Договора.

2.2.5. В рамках исполнения обязательств, установленных п. 2.2.3, привлекать третьих лиц, а также делегировать им полностью или частично свои права и полномочия, предусмотренные настоящим Договором.

**2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. Принять указанное в п. 1.1 настоящего Договора Помещение по Акту приема-передачи одновременно с подписанием настоящего Договора.

2.3.2. Поддерживать в исправном состоянии иное принадлежащие Арендодателю имущество, пользование которым осуществляется Арендатором в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.3.2.1. Арендатор в течение всего срока Договора производит поддержание Помещения в исправном состоянии и осуществляет текущий ремонт Помещения, включая наружный фасад в размере площади согласно п. 3.5.2 Договора, за свой счет

2.3.3. Немедленно извещать Арендодателя о любой порче Помещения.

2.3.3.1. В случае возникновения пожара или аварии в инженерных сетях Помещения принимать все необходимые (в т.ч. немедленно известить Арендодателя и вызвать пожарную охрану) и разумные меры для их ликвидации и предохранения от порчи Помещения и инженерных сетей.

2.3.4. В случае проведения ремонта, перепланировки, реконструкции и переоборудования арендованного Помещения и инженерных сетей производить работы только в соответствии с нормами и правилами действующего законодательства России и по письменному согласованию с Арендодателем и при условии согласования в установленном порядке со всеми государственными органами.

2.3.5. Утилизировать отходы только в специально отведенные контейнеры. Не использовать канализацию для утилизации. Обеспечить соблюдение требований законодательства РФ о порядке и условиях утилизации отходов всеми сотрудниками Арендатора.

2.3.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 90 (девяносто) дней о предстоящем освобождении Помещения в связи с волеизъявлением Арендатора расторгнуть настоящий Договор досрочно и в одностороннем порядке по основаниям, не связанным с нарушением условий Договора Арендодателем.

2.3.7. Возместить в полном объеме убытки Арендодателя в случае нанесения вреда Помещению, имуществу или иным помещениям, расположенным в здании, а также находящемуся в них оборудованию в результате действия (бездействия) Арендатора (его сотрудников).

2.3.8. Осуществлять уборку Помещения самостоятельно и за свой счет.

2.3.9. Вносить арендную плату и производить иные платежи в размере и в сроки, установленные в настоящем Договоре.

2.3.10. В момент подписания настоящего Договора предоставить Арендодателю свои уставные и иные документы, а также иную информацию о себе в письменном виде.

Арендодатель

Арендатор

2



2.3.11. При установке или замене замков Арендатор обязан немедленно передать запасные ключи от Помещения Арендодателю в печатанном виде с обязательным составлением соответствующего акта.

2.3.12. Не предпринимать каких либо действий для получения коммерческой информации об отношениях Арендодателя с третьими лицами.

2.3.13. Своевременно информировать Арендодателя о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендодателя.

2.3.14. Рассматривать и направлять ответ на все запросы и уведомления Арендодателя, направленные последним в рамках действия и исполнения настоящего Договора, в течение 5 (пяти) дней, а по вопросам, требующим немедленного реагирования (авария, проверка контролирующих государственных органов пр.) – незамедлительно.

2.3.15. Сдать Помещение по истечению срока действия Договора или при его досрочном расторжении.

2.3.16. В течение 1 (одного) месяца с даты подписания Акта приема-передачи заключить договор на вывоз мусора с подрядной организацией.

#### **2.4. Арендатор имеет право:**

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.2. Вносить в Помещение и/или здание и выносить из них принадлежащее Арендатору имущество.

2.4.3. Требовать от Арендодателя выполнения условий настоящего Договора.

### **3. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЯ**

3.1. Передача Помещения оформляется Актом приема-передачи, подписываемым уполномоченными представителями обеих Сторон, подписанием которого Стороны подтверждают, что Помещение передано Арендатору и находится в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с целевым назначением и отвечает всем требованиям Арендатора.

#### **3.2. Эксплуатация Помещения:**

3.2.1. Арендатор осуществляет свою деятельность, сопряженную с эксплуатацией Помещения, в строгом соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы, в т.ч. содержит Помещение в исправности и в надлежащем санитарном состоянии; обеспечивает пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки. В случае необходимости, самостоятельно и за свой счет согласовывает с государственными органами условия осуществления своей деятельности в Помещении. Арендатор несет полную ответственность перед соответствующими государственными органами за ненадлежащее состояние Помещения, оформление деятельности Арендатора, а равно за любые иные действия в течение всего срока аренды по настоящему Договору.

Все действия, сопряженные с ознакомлением с нормами и правилами, а также приведение Помещения в соответствие с ними, в т.ч. по предписаниям соответствующих государственных инспекций, осуществляются Арендатором с предварительным письменным уведомлением Арендодателя.

#### **3.3. Общие условия эксплуатации:**

3.3.1. В процессе эксплуатации Помещения Арендатор обязуется:

3.3.1.1. Соблюдать требования трудового законодательства и иных нормативно-правовых актов, содержащих нормы трудового права, а также установленный действующим законодательством порядок привлечения к трудовой деятельности иностранных граждан и лиц без гражданства.

3.3.1.2. Беспрепятственно допускать в Помещение представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его технического состояния и профилактического осмотра, равно как и проверки соблюдения Арендатором иных условий настоящего Договора.

3.3.1.3. Самостоятельно и за свой счет обеспечивать охрану материальных ценностей, находящихся в Помещении.

3.3.1.4. В случае необходимости установки счетчиков согласовать с Управляющей компанией и Арендодателем места установки счетчиков потребления холодной и горячей воды, а также электроэнергии, а также самостоятельно оплатить услуги по приобретению и установке счетчиков.

#### **3.4. Общая, техническая и пожарная безопасность, санитарное состояние:**

3.4.1. В течение 14 (четырнадцати) дней с момента заключения настоящего договора Арендатор обязуется оборудовать за свой счет Помещение первичными средствами пожаротушения. Назначить лиц, ответственных за общее пожарное состояние Помещения, представив Арендодателю и в Управляющую компанию копию приказа о таких назначениях с указанием в данном приказе сведений, подтверждающих факт установки в Помещении соответствующего оборудования.

3.4.2. В случае риска возникновения обстоятельств, связанных с возможностью пожара, ситуаций, вследствие которых возможно причинение вреда имуществу и (или) вреда жизни и здоровью людей, а равно в случае фактического наступления данных обстоятельств, незамедлительно уведомить Арендодателя и принять меры по их предотвращению.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор Налив

3



3.4.3. Площадь Помещения прилегает к не предоставляемой в аренду площади, относящейся к зданию, на которой расположено оборудование обеспечивающее возможность эксплуатации здания, в связи с чем Арендатор обязуется предпринять все меры, направленные на сохранность указанного оборудования от доступа, не санкционированного Управляющей компанией.

3.4.4. Беспрепятственно допускать в Помещение сотрудников Управляющей компании и организаций, с целью проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета и контроля.

3.4.5. В случае привлечения Арендодателя к административной или к гражданской ответственности вследствие действия или бездействия Арендатора, возместить денежные суммы, взысканные с Арендодателя, а также иные расходы, которые Арендодатель нес в связи с наступлением данных обстоятельств.

### **3.5. Текущий ремонт и прочие ремонтно-монтажные работы:**

3.5.1. Арендатор обязуется за свой счет устранять повреждения, причиненные Помещению в процессе его использования, а также повреждения, возникшие в результате действия/бездействия Арендатора (его сотрудников), либо его посетителей. При устранении Арендодателем последствий, возникших по вине Арендатора, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю стоимость такого устранения. В случае приостановления деятельности Арендатора на время ликвидации последствий, возникших по вине Арендатора или его посетителей, арендная плата уплачивается им в полном размере.

3.5.2. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Помещения и фасада жилого дома, в котором расположено Помещение, не более площади, соответствующей высоте Помещения, умноженной на длину по периметру расположения Помещения, в т.ч. связанный с устранением повреждений и неисправностей, возникших вследствие эксплуатации Помещения Арендатором.

3.5.3. В кратчайшие сроки предоставить в Управляющую компанию и иные уполномоченные государственные органы схемы электропроводки, перепланировки и иных изменений конструкции Помещения, при этом Арендатор не освобождается от обязанности производить указанные действия с соблюдением требований законодательства, в т.ч. с предварительным согласованием. Данный пункт применяется в случае проведения Арендатором согласованных с Арендодателем изменений электропроводки, иных изменений, а также реконструкции и/или перепланировки.

### **3.6. Использование электроэнергии:**

3.6.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, в пределах своей прямой и непосредственной гражданской ответственности, возможность пользоваться в Помещении электроэнергией.

3.6.1.1. Любые вмешательства Арендатора в конструктивную целостность электрощита без согласования с Арендодателем не допускаются.

3.6.2. Увеличение мощности сверх имеющейся в Помещении (25 кВт) допускается только по согласию Арендодателя.

3.6.3. Арендодатель вправе отказать Арендатору в увеличении мощности без разъяснения причин и мотивации.

### **3.7. Использование системы отопления:**

3.7.1. Режим работы системы отопления устанавливается в соответствии с режимом работы системы отопления в г. Москва.

3.7.2. Не допускается использование системы отопления вопреки ее прямому назначению (слив воды), а также внесение каких-либо изменений в ее работу.

### **3.8. Использование системы канализации и водоснабжения:**

3.8.1. Помещение оборудовано санитарными узлами, использование которых осуществляется исключительно в соответствии с их прямым назначением.

3.8.2. Текущий ремонт санитарных узлов осуществляется Арендатором.

### **3.9. Особые условия:**

3.9.1. Стороны относят условия раздела 3 настоящего Договора к существенным условиям, грубое или неоднократное нарушение которых является основанием для досрочного расторжения договора в одностороннем порядке.

## **4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Арендная плата по настоящему договору состоит из постоянной составляющей и переменной составляющей.

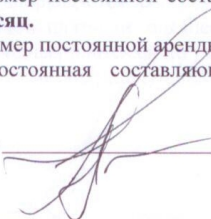
### **4.2. Постоянная составляющая арендной платы.**

4.2.1. Размер постоянной составляющей арендной платы составляет **310 000 (Триста десять тысяч) рублей в месяц.**

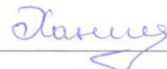
4.2.2. Размер постоянной арендной платы включает НДС 18% (47 288, 14 рублей)

4.2.3. Постоянная составляющая оплачивается Арендатором путем безналичного перечисления

Арендодатель



Арендатор



4



денежных средств в соответствии с реквизитами Арендодателя, указанными в настоящем договоре.

**4.3. Переменная составляющая** арендной платы является компенсацией затрат Арендодателя (Управляющей компании) за услуги исполнителей по предоставлению электроэнергии, отопления, горячей и холодной воды, сточных вод, загрязненных вод, услуг телефонной связи (при условии предоставления Арендатору телефонных номеров).

4.3.1. Размер переменной составляющей определяется путем сложения стоимости потребляемой электроэнергии, отопления, горячей и холодной воды, сточных вод, загрязненных вод и иных услуг.

4.3.2. Количество потребляемой Арендатором электроэнергии, горячей и холодной воды определяется путем снятия показаний с учетных устройств (счетчиков) (при наличии таких счетчиков).

4.3.3.1. Снятие показаний с учетных устройств осуществляется Арендатором ежемесячно в присутствии представителя Управляющей компании (при необходимости) и Арендодателя, о чем составляется соответствующий акт.

4.3.3.2. Расчет суммы компенсации потребляемой Арендатором электроэнергии, горячей и холодной воды, сточных вод, загрязненных вод, иных услуг осуществляется путем сопоставления показаний счетчиков с тарифами, установленными в г. Москва. При отсутствии счетчика (счетчиков), размер суммы компенсации определяется на основании счетов, выставленных Управляющей компанией и/или исполнителями, предоставляющими отдельные услуги и другими организациями.

4.3.3.3. Расчет суммы компенсации стоимости отопления Помещения осуществляется путем сопоставления площади Помещения с тарифами, установленными в г. Москва.

4.3.3.4. Стоимость ТО фиксирована и отражена в договоре обслуживающей организации.

4.3.3.5. Расчет суммы компенсации услуг телефонной связи осуществляется на основании счетов организации, предоставляющей такую связь.

**4.4. Порядок получения счетов и срок их оплаты:**

4.4.1. Оплата переменной составляющей осуществляется на основании выставленных Арендодателем счетов.

4.4.2. В период до 5 (пятого) числа каждого месяца Арендатор самостоятельно получает счета у Арендодателя на переменную составляющую.

4.4.3. Оплата переменной составляющей осуществляется ежемесячно в течение 5 (пяти) дней с момента получения Арендатором счетов.

4.4.4. Оплата переменной составляющей осуществляется Арендатором ежемесячно, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.4.5. Оплата постоянной составляющей осуществляется Арендатором ежемесячно, до 05 (пятого) числа текущего месяца аренды, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, на основании счета Арендодателя, который Арендатор обязан самостоятельно получить до последнего числа месяца, предшествующего оплачиваемому. Неполучение или несвоевременное получение Арендатором счета не снимает с него обязанности по полной и своевременной оплате арендной платы.

4.4.5. Обязательства по оплате возникают с момента подписания Акта приема-передачи помещения.

**4.5. Гарантийный платеж:**

4.5.1. В срок до 05 июля 2013 г. включительно Арендатор вносит Гарантийный платеж в размере **ежемесячной постоянной составляющей арендной платы**, который является гарантией уплаты Арендатором всех требуемых платежей в соответствии с условиями настоящего Договора, а также возмещения иных убытков, причиненных Арендодателю.

4.5.2. В случае увеличения размера постоянной составляющей арендной платы, Арендатор обязан перечислить Арендодателю денежные средства в размере, необходимом для соответствия общей суммы гарантийного платежа текущей ставке постоянной составляющей арендной платы.

**4.6. Порядок оплаты и условия его изменения:**

4.6.1. Средства, поступившие в счет оплаты по настоящему Договору, направляются Арендатором вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на уплату пени и/или штрафов;
- 2) на внесение просроченных платежей;
- 3) на внесение текущих (срочных) платежей.

4.6.2. Под датой оплаты любых платежей по настоящему Договору понимается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.6.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год и на размер, не более 10 (десяти) процентов. При изменении размера Арендной платы Арендатору направляется соответствующее письменное уведомление с прилагаемым новым расчетом ставок арендной платы не позднее 10 (десятого) числа календарного месяца, при этом обязанность по внесению арендных платежей по указанным Арендодателем в уведомлении ставкам возникает у Арендатора с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором было направлено такое уведомление.

Арендодатель



Арендатор



5



4.6.4. По инициативе любой из Сторон, Стороны производят сверку взаимных расчетов по уплате арендной платы и иных платежей. При этом Сторона, получившая Акт сверки взаимных расчетов, обязана в течение 5 (пяти) дней с момента получения Акта сверки взаимных расчетов подписать его и направить другой Стороне либо в этот же срок направить мотивированный отказ от его подписания. В ином случае, Акт сверки взаимных расчетов считается принятым в редакции направившей его Стороны.

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

5.3. Стороны подтверждают, что Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды в случае надлежащего соблюдения Арендатором условий настоящего Договора.

5.3.1. Обращение Арендатора к Арендодателю о заключении нового договора должно быть направлено не менее, чем за 90 (девяносто) дней до момента даты прекращения настоящего Договора.

5.4. Порядок и условия досрочного расторжения договора определены соответствующими разделами настоящего Договора.

#### 6. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. В течение 5 (пяти) дней до прекращения срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с целевым назначением

6.1.2. В случае решения сторон о заключении нового договора, равно как и в ином случае, стороны производят осмотр Помещения и, путем составления Акта, подтверждают факт соответствующего состояния Помещения.

6.2. Возврат Помещения оформляется Актом приема-передачи, подписываемым уполномоченными представителями обеих Сторон.

6.3. Подписанием Акта приема-передачи Стороны подтверждают, что Помещение передано (возвращено) Арендодателю и находится в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с целевым назначением и соответствует состоянию на момент передачи Помещения Арендатору, а Арендодатель не имеет каких-либо претензий по поводу состояния переданного (возвращаемого) ему Помещения, либо отражают нанесенный ущерб с приблизительной стоимостью работ по приведению Помещения в надлежащее состояние.

6.4. В случае несвоевременного вывоза Арендатором своего имущества, в том числе, если вывоз имущества обусловлен расторжением и (или) прекращением Договора, Арендодатель осуществляет демонтаж, хранение вещей Арендатора самостоятельно или, при необходимости, привлекает для этих целей третьих лиц. Все расходы, понесенные Арендодателем при выполнении настоящего пункта, подлежат возмещению Арендатором, в том числе за Арендодателем сохраняется право взыскания с Арендатора арендной платы за период хранения имущества, в размере указанном в настоящем Договоре.

6.5. В случае, если срок хранения имущества Арендатора превысит 45 (сорок пять) дней с момента прекращения действия настоящего Договора по любым основаниям, Арендодатель вправе утилизировать имущество или реализовать его в счет возмещения расходов, при этом Арендодатель вправе реализовывать имущество, как свое собственное, по ценам на его усмотрение.

6.6. Независимо от оснований прекращения Договора, для вывоза имущества Арендатора из Помещения, Арендатор предъявляет Арендодателю документы, подтверждающие внесение всех платежей, подлежащих перечислению Арендодателю в соответствии с настоящим Договором на момент вывоза вещей Арендатора.

6.6.1. Наличие у Арендатора перед Арендодателем задолженностей по арендной плате, равно как и любых иных неисполненных финансовых обязательств, является основанием для действий Арендодателя, направленных на прекращение доступа в помещение Арендатора, в том числе, в случаях, если в помещении находится имущество Арендатора.

6.7. При прекращении действия Договора по любым основаниям, все неотделимые улучшения, сделанные Арендатором, переходят в собственность Арендодателя, при этом Арендодатель не выплачивает Арендатору каких-либо возмещений, за исключением предварительного письменного согласования между сторонами иных условий.

6.7.1. Под неотделимыми улучшениями понимается установленные любым способом предметы интерьера, элементы внешней отделки, элементы внутренней отделки (скрытые работы), а также иные изменения Помещения, относимые, согласно обычаям делового оборота, к улучшениям помещения, если отделение (демонтаж) данных улучшений ухудшит состояние Помещения по сравнению с его состоянием на момент заключения настоящего Договора.

Арендодатель



Арендатор



6



6.7.1.1. Арендатор вправе при согласии Арендодателя демонтировать неотделимые улучшения, при условии компенсации Арендодателю расходов по приведению Помещения в состояние на момент заключения настоящего Договора.

6.8. Подписание Акта приема-передачи Помещения при его возврате, является существенным условием, независимо от оснований расторжения (прекращения) Договора.

6.8.1. При досрочном расторжении Договора, подписание Акта осуществляется по инициативе стороны заинтересованной в расторжении Договора, о чем заинтересованная сторона уведомляет другую сторону в порядке, установленном разделом 12 настоящего договора.

6.8.2. Если уклонение от подписания Акта приема-передачи лишает Арендодателя возможности предоставить Помещение третьему лицу, то Арендатор выплачивает Арендодателю сумму равную арендной плате за весь период с момента истечения установленного срока подписания Акта.

6.8.3. Арендодатель имеет право предоставить в пользование Помещение третьим лицам, если срок уклонения Арендатора от подписания акта превышает пятнадцать дней.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

### 7.1. Общие положения:

7.1.1. Стороны несут ответственность за неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством России и условиями настоящего договора.

7.1.2. Применение санкций, предусмотренных настоящим Договором, не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

7.1.3. Арендодатель не несет ответственности за убытки и упущенную выгоду Арендатора, если они явились следствием нарушения Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору в период, когда Арендатор имел просроченную финансовую обязанность перед Арендодателем.

### 7.2. Основания и порядок прекращения доступа Арендатора в арендуемое Помещение:

7.2.1. При нарушении Арендатором условий раздела 4 настоящего Договора, если нарушение составляет более 10 (десяти) дней, Арендодатель вправе без предварительного уведомления совершить действия, направленные на прекращение доступа в помещение Арендатора, в том числе в случаях, если в Помещении находится имущество Арендатора.

7.2.2. Арендодатель вправе прекратить доступ Арендатора в помещение без предварительного уведомления в одном из следующих случаев:

- систематическое (2 раза и более) в течение года нарушение Арендатором сроков получения счетов и (или) сроков оплаты арендной платы, более чем на 5 (пять) дней.

- однократное нарушение Арендатором в течение года сроков оплаты арендной платы, более чем на 10 (десять) дней.

- отказ Арендатора и (или) игнорирование законного требования Арендодателя о возмещении убытков, возникших вследствие ненадлежащего исполнения Арендатором условий настоящего Договора.

7.2.3. Прекращение доступа Арендатора в Помещение осуществляется с предварительным уведомлением (в т.ч. по телефону) Арендатора путем вскрытия Помещения с использованием имеющегося у Арендодателя дубликата ключа с последующей заменой личинки замка.

7.2.3.1. Прекращение Арендодателем доступа Арендатора в арендуемое Помещение неотъемлемо сопряжено с отключением Помещения от электроснабжения, при этом Арендодатель не несет ответственности за причинение вреда имуществу вследствие отключения электроэнергии, однако ответственность за причинение вреда имуществу третьим лицам вследствие отключения электроэнергии несет Арендатор.

7.2.3.2. Прекращение доступа в Помещение предполагает прекращение права пользования Арендатором парковочными местами и местами общего пользования.

7.2.3.3. По факту совершения Арендодателем действий, направленных на прекращение доступа в Помещение, составляется Акт.

### 7.3. Основания и порядок отключения арендуемого Помещения от энергоснабжения и водоснабжения:

7.3.1. Арендодатель вправе без предварительного уведомления отключить в Помещении электроэнергию в одном из следующих случаев:

- прекращение доступа Арендатора в Помещение по основаниям, указанным в п. 7.2 настоящего Договора.

- нарушение Арендатором порядка и условий или срока оплаты переменной составляющей более чем на 30 (тридцать) дней.

### 7.4. Возмещение убытков:

Арендодатель

Арендатор

7



7.4.1. К убыткам относятся расходы, которые одна сторона была вынуждена нести в связи с нарушением условий Договора и (или) действующего законодательства другой стороной.

7.4.2. В случае привлечения Арендодателя к административной и (или) гражданской ответственности по причине нарушения условий Договора и (или) действующего законодательства Арендатором, последний возмещает Арендодателю все понесенные им расходы.

7.4.3. Стороны не несут ответственность по возмещению убытков в случае противоправных действий третьих лиц, за исключением случаев, если наступление данных событий стало следствием грубой неосторожности одной из сторон.

7.4.4. В случае нарушения Арендатором настоящего Договора, которое повлекло неустраняемые неполадки, а также в случаях невосполнимой порчи имущества, Арендатор несет ответственность в двойном размере стоимости имущества.

#### **7.5. Штрафы и пени:**

7.5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Арендатора, предусмотренных п.п. 2.3.1, 2.3.3, 2.3.3.1, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.9, 2.3.11, 2.3.13, 2.3.14, 2.3.15 настоящего Договора, Арендатор по требованию Арендодателя выплачивает ему штраф в размере 3 000 (Трех тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательств.

7.5.2. За каждый факт присоединения к электросети минуя счетчик электроэнергии Арендатор уплачивает штраф в размере 100 000 (Ста тысяч) рублей.

7.5.3. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности устранить допущенные нарушения и компенсировать Арендодателю все возникшие убытки.

7.5.4. При неуплате платежей в установленный Договором срок Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает ему пени в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

### **8. УСЛОВИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

#### **8.1. Досрочное расторжение договора по инициативе Арендодателя:**

8.1.1. Арендодатель имеет право досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть Договор Аренды во внесудебном одностороннем порядке в следующих случаях:

8.1.1.1. Уклонение Арендатора от подписания Акта приема помещения.

8.1.1.2. Проведение реконструкция и/или перепланировки Помещения Арендатором без письменного согласия Арендодателя и/или без получения разрешительной документации.

8.1.1.3. Если арендатор пользуется Помещением не в соответствии с условиями Договора или его целевым назначением (нецелевое использование) и/или при отсутствии у Арендатора соответствующих разрешений (лицензии) на осуществляемый в Помещении вид деятельности.

8.1.1.4. Неисполнение Арендатором обязательного предписания государственных органов в отношении содержания (эксплуатации, использования) арендуемого Помещения.

8.1.1.5. Неисполнение Арендатором обязанности по оплате коммунальных платежей (компенсации Арендодателю уплаченных им коммунальных платежей).

8.1.1.6. Отказ Арендатора от изменения арендной платы по требованию Арендодателя.

8.1.1.7. Если Арендатор в нарушение условий Договора заключил договор субаренды без согласия Арендодателя.

8.1.1.8. При необходимости использования Арендодателем Помещения для собственных нужд.

8.1.1.9. В случае однократного невнесения Арендатором арендной платы в установленный Договором срок.

8.1.2. Арендодатель имеет право досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть Договор Аренды и по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, в т.ч. по основаниям, предусмотренным ст.ст. 450, 451, 619 Гражданского кодекса РФ.

8.1.3. В случае принятия Арендодателем решения об отказе от исполнения настоящего Договора и его расторжении, Арендодатель отправляет Арендатору уведомление (заказным письмом с уведомлением о вручении) о принятом решении и требовании освободить Помещение. В течение 90 (девяноста) дней с момента получения Арендатором уведомления, Арендатор обязан урегулировать все финансовые вопросы с Арендодателем, освободить Помещение (осуществить вывоз имущества) и подписать с Арендодателем соответствующий Акт приема-передачи. По истечении 90 (девяноста) дней с момента получения Уведомления Арендатором Договор считается расторгнутым.

#### **8.2. Досрочное расторжение договора по инициативе Арендатора:**

8.2.1. Если досрочное расторжение договора осуществляется по инициативе Арендатора:

8.2.1.1. Арендатор оплачивает арендную плату до момента возврата Помещения.

8.2.1.2. Арендатор осуществляет вывоз своего имущества только после исполнения перед Арендодателем всех финансовых обязательств.

Арендодатель

Арендатор

8



8.2.1.3. Арендодатель вправе удержать гарантийный платеж в размере до 100 % по своему усмотрению, в т.ч. засчитать его в счет оплаты штрафов, пени и иных платежей.

8.2.1.4. Арендатор обязан уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора письменно не менее, чем за 90 (девяносто) дней до предполагаемой даты расторжения.

8.3. Волеизъявление Арендодателя о досрочном расторжении договора не освобождает Арендатора от исполнения своих прав и обязанностей, установленных настоящим договором, в течение срока действия договора и до момента расторжения (подписания соответствующего Акта приема помещения).

#### 9. ПОСЛЕДСТВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. В случае прекращения действия настоящего Договора в результате истечения срока действия или при расторжении настоящего Договора Арендатор и Арендодатель обязаны совершить следующие действия:

9.1.1. Арендодатель производит окончательный расчет задолженности Арендатора по всем платежам, подлежащим уплате Арендодателю в соответствии с настоящим Договором и направляет Арендатору соответствующее требование об уплате и счет.

9.1.2. Арендодатель имеет право использовать имеющуюся у него на дату прекращения настоящего Договора сумму Гарантийного платежа в счет уплаты задолженности Арендатора и выставить требование и счет на сумму, не покрытую Гарантийным платежом.

9.1.3. Гарантийный платеж возвращается Арендатору в течение 30 (тридцати) дней с даты окончания действия настоящего Договора или с даты его досрочного расторжения, за минусом суммы, удержанной Арендодателем за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Арендатором условий настоящего Договора или по иным основаниям. По соглашению Сторон, гарантийный платеж может быть засчитан в счет оплаты последнего месяца аренды.

9.1.4. Арендатор выплачивает свою задолженность Арендодателю в течение 2 (двух) банковских дней со дня получения Арендатором требования и счета.

9.1.5. Арендатор освобождает Помещение (вывозит имущество) и подписывает с Арендодателем соответствующий Акт приема-передачи.

#### 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после подписания настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, как, например, землетрясение, наводнение, пожар и т.п., а также забастовка, запретительные акты органов государственной власти и управления.

10.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую Сторону настоящего Договора о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме. Информация должна содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору и на срок исполнения обязательств. При прекращении действия указанных обстоятельств, Сторона должна без промедления известить другую Сторону в письменной форме. При этом Сторона должна указать срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

10.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.4. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х месяцев, Стороны подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора.

#### 11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Стороны приложат все усилия для урегулирования любых споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров.

11.2. В случае невозможности достижения соглашения путем переговоров, все споры подлежат окончательному разрешению в судебном порядке в Арбитражном суде г. Москвы.


11.3. При разрешении споров будет применяться действующее законодательство Российской Федерации.

#### 12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

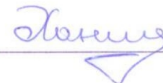
12.1. Сторонами согласовано, что все условия, отраженные в настоящем Договоре, являются существенными.

12.2. Сторонами достигнуто соглашение о том, что все письменные уведомления, извещения и заявления направляются путем передачи уполномоченным сотрудникам Сторон:

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_



9

12.2.1. Сторона, заинтересованная в направлении документа другой стороне, распечатывает документ в 2-х экземплярах: один экземпляр передается адресату, второй экземпляр хранится у отправителя.

12.2.1.1. На втором экземпляре сотрудник адресата делает отметку о получении с указанием фамилии, имени и отчества, должности и даты.

**13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**



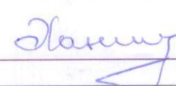

13.1. В случае каких-либо изменений в законодательных или иных нормативных актах, регламентирующих отношения Сторон по настоящему Договору, ограничивающих права какой-либо Стороны или препятствующих выполнению какой-либо Стороной своих обязательств по настоящему Договору, Стороны обязуются согласовать и внести в настоящий Договор соответствующие изменения, чтобы в наибольшей степени сохранить и обеспечить возможность исполнения первоначальных намерений Сторон.


13.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только тогда, когда они выполнены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

13.3. Настоящий Договор подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

13.4. С момента вступления в силу настоящего Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

**14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

<u>Арендодатель:</u>	<u>Арендатор:</u>
<p><b>ЗАО «ФИРМА НЕВА»</b></p> <p>191036, Санкт-Петербург, ул. 1-я Советская, дом 8                      Телефон: (812) 717-4026, (495) 912-14-30                      Факс: (812) 335-4439, (495) 912-76-02                      ИНН: 7813034418 КПП: 784201001                      Р/с 40702810117000000988 в Санкт-Петербургском филиале «БАНК СГБ»                      БИК 044030752                      К/с 30101810100000000752</p> <p>Генеральный директор                        Пирогов М.О.</p> 	<p><b>ООО «Медицина и Красота на Павелецкой»</b></p> <p>115054, г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19, цокольный этаж, помещение I                      ИНН 7705526028 КПП 770501001                      р/с 40702810722000039469                      в ОАО АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» г. Москва                      к/с 30101810500000000976 БИК 044525976</p> <p>Генеральный директор                        Хантайлова К.К.</p> 

Арендодатель 

Арендатор 



г. Москва

01 июля 2013 г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ**  
к договору аренды № М19/13-04 от 01.07.2013 г.

В соответствии с договором аренды № М19/13-04 от 01.07.2013 г. ЗАО «ФИРМА НЕВА» (Арендодатель) сдало, а ООО «Медицина и Красота на Павелецкой» (Арендатор) приняло нежилое помещение общей площадью 225,2 (Двести двадцать пять целых два десятых) метра, расположенное по адресу: г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19, цокольный этаж, помещение № I, комнаты №№ 1-17, с телефонной линией в количестве 2 (две) штуки (два телефонных номера), с текущим ремонтом. Системы связи, электрооборудования, коммунальные системы (водопровод, отопление, канализация) и другое оборудование исправны.

Арендатор каких-либо претензий к Арендодателю и принимаемому помещению не имеет.

Сдал:

Принял

  
Пирогов М.О.  


  
Хангельдова К.К.  


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 72

№ 72

Проведена государственная регистрация

Дата регистрации: 13 АПР 2015

№ 22/09-11/055/2015-620

Регистратор (подпись): ШВЕЦОВА М. Л.

Закрытое акционерное общество "ФИРМА НЕВА"

№ 11

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 11 (одиннадцать) листов





## Приложение 2. Копии прайсов.

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_247\\_m\\_603111055](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_247_m_603111055). The main heading is "Офисное помещение, 247 м²". The listing features a large image of a modern office interior with a conference table and chairs. To the right of the image is a sidebar with promotional text: "Продайте недвижимость быстрее!", "Премии-размещение", "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", "Поднять объявление в поиске", and "Хотите большего? Применить пакет услуг". Below the image, the price is listed as 49 500 000 руб. The seller is Vladimir, with a phone number 8 926 227-41-57. The location is Moscow, near the Dobryninskaya metro station, with an address of ul. Bolshaya Ordynka, dom 67. The listing is categorized as "Продам офисное помещение 247 м²".

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_247\\_m\\_603111055](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_247_m_603111055)

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_194\\_m\\_577039980](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_194_m_577039980). The main heading is "Офисное помещение, 194 м²". The listing features a large image of a red brick building facade. To the right of the image is a sidebar with promotional text: "Продайте недвижимость быстрее!", "Премии-размещение", "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", "Поднять объявление в поиске", and "Хотите большего? Применить пакет услуг". Below the image, the price is listed as 40 305 320 руб. The listing is categorized as "Продам офисное помещение 194 м²".

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_194\\_m\\_577039980](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_194_m_577039980)

Opera Яндекс.Карты Коммерческ... Офисное пом... экономическ... Новостная ле... Новостная ле... МФП - Моск... Продажа офи... Офисное пом... + -

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_232\_m\_632215654

Для быстрого доступа добавьте закладки в эту панель

### Офисное помещение, 232 м<sup>2</sup>

Размещено 18 сентября в 14:04. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 359, сегодня 1

**Продайте недвижимость быстрее!**

- 1 Премии-размещение **50%**
- 2 Сделать VIP-объявление
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- 1 Применить пакет услуг **NEW**

Цена **56 640 000 руб.**

Агентство **Агентство недвижимости «ОБМЕН.РУ»**  
на Avito с февраля 2012

Контактное лицо **Секретарь**

☎ 8 495 223-70-00 ✉ Написать сообщение

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

Город **Москва**

Метро **Павелецкая 1,6 км Дубровка 1,4 км Калужская застава 1,4 км**

У агентства 244 объявления

Агентство недвижимости «ОБМЕН.РУ»

Windows e Я Mail O X Word

17:34 01.10.2015

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_232\\_m\\_632215654](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_232_m_632215654)

Opera Яндекс.Карты Коммерческ... Офисное пом... экономическ... Новостная ле... Новостная ле... МФП - Моск... Продажа офи... Продажа уни... + -

theproperty.ru/12103469/

Для быстрого доступа добавьте закладки в эту панель

### Продажа универсального помещения – Серпуховская площадь, 36/71с1, Москва

Распечатать страницу

весь объект 70 000 000 руб. / 1 120 000 \$ / 980 000 €

Ежемесячный платеж по кредиту: **1028090.52 руб.**

ОБЪЕКТ объект № 12 103 469

Район ЦАО, Замоскворечье район  
Метро, ориентир м. Добрынинская – 0,2 км

Площадь 237 м<sup>2</sup>  
Этаж 1/3

Здание  
Всего этажей 3

**Дополнительная информация**  
Лот 21440 Помещение свободного назначения. 3 мин. пешком от м. Добрынинская. 1 этаж и подвал отдельно стоящего здания, расположенного на первой линии домов улицы с большим автомобильным трафиком. Два отдельных входа, витринные окна. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Вакантные площади: Этаж 1 и подвал - 237 м<sup>2</sup>. Стоимость продажи: 70 000 000 руб./мес. Высота потолков 3,6 м, электрическая мощность 100 кВт. Возможно увеличение площади на 200м<sup>2</sup> путем реконструкции. Вся необходимая документация и разрешения получены. Цена продажи 437м<sup>2</sup> - 95 000 000 рублей.  
3 минут пешком от метро

Ожидание ответа от uaadcodedsp.rontar.com...

На карте

Фотографии объекта

Windows e Я Mail O X Word

17:35 01.10.2015

<http://theproperty.ru/12103469/>

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main heading is "Офисное помещение, 140 м²". The price is listed as 42,000,000 rub. The agent is "Корпорация Недвижимости". The contact person is "Лариса" with a phone number 8 903 743-0944. The address is "Москва, Октябрьская, улица Крымский Вал, 3". The listing is dated 1 October 2014. The sidebar on the right contains promotional text: "Продайте недвижимость быстрее!", "Премиум-размещение", "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", "Поднять объявление в поиске", and "Хотите большего?". Below the main listing is a row of "Похожие объявления" (Similar listings) with five thumbnails and brief descriptions of other office spaces in various Moscow districts.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_140\\_m\\_579734587](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_140_m_579734587)

**Приложение 3, 4, 5. Копии выписок из единого государственного реестра СРО оценщиков НП СРОО «СПО», страховых полисов на осуществление оценочной деятельности, дипломов о профессиональной переподготовке.**



Некоммерческое партнерство  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**  
саморегулируемая организация оценщиков

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

190000, Санкт-Петербург, Россия, пер. Гринцова, д. 5, оф. 101  
www.cpa-russia.org

phone/fax +7 (812) 334-69-02  
info@cpa-russia.org

Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков

от 30 ноября 2009 года №00211

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Сообщество профессионалов оценки»  
выдана по заявлению  
Моревой Ольги Николаевны

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

о том, что Морева Ольга Николаевна

является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 20 ноября 2009 года за регистрационным № 0171.

Директор  Т.В. Каткова





**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 15**  
К ДОГОВОРУ №433-191-010326/15 ОТ «19» ФЕВРАЛЯ 2015 Г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-010326/15 от «19» февраля 2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь)  
Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Грязнова, д. 5

**СТРАХОВЩИК:** ОСАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)  
117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.  
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге  
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Посочная наб., д.40  
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08

**ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:** Морева Ольга Николаевна  
40 05 705692, 38 ОМ Адмиралтейского р-на СПб, 29.11.2005

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «08» апреля 2015 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.  
Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.  
При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования

**ФРАНШИЗА:** По условиям Договора страхования франшиза не установлена

**ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** В соответствии с условиями Договора страхования.

**СТРАХОВЩИК:**  
ОСАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:

(Владельца Г.В., действующий на основании Доверенности №3897915-191/15 от 14.01.2015г.)





## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-191-052965/15

«11» августа 2015

г. Санкт-Петербург

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Городская оценка»  
191180, РФ, Санкт-Петербург, ул. Бородинская д.15, кв.17  
ИНН 7838432812
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Петницкая, 12 стр.2,  
Федвал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге  
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40  
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08  
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования  
ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С  
№0928 77 от 20.07.2010 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему  
Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь,  
подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации  
имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по  
обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим  
лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за  
нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем  
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению  
оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных  
нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,  
стандартов и правил оценочной деятельности.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской  
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со  
Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных  
органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в  
результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной  
деятельности.

Страхователь

Страховщик



- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении основной деятельности.
- 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 7.1. С «18» августа 2015 года по «17» августа 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
- 8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» августа 2015 года.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:
- 9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате заново оценивания стоимости объекта оценки;
- 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
- 9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия.

Страхователь

2

Страховщик





и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила  
 9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**  
 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
 10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):**  
 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей**  
 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 12. ФРАНШИЗА:**  
 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**  
 13.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (Шесть тысяч триста) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «**28**» августа 2015 года.  
 13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:**  
 14.1. Российская Федерация.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**  
 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**  
 16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 ООО «Городская оценка»

От Страхователя:  
 Морев О.Н.  
 Генеральный директор



**СТРАХОВЩИК:**  
 СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Владельщикова Г.В.,  
 Заместитель директора по корпоративному бизнесу  
 Филиала СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге.  
 Доверенность-передоворие № 3897915-191/15 от  
 14.01.2015г.).







Россия, 196064, Санкт-Петербург  
 Московский проспект, 79а, лит. А  
 тел.: +7 (812) 449-47-58  
 факс: +7 (812) 449-47-59  
**8 800 100 2 111**  
 www.liberty24.ru

Приложение № 2 к Договору страхования ответственности  
 642-78-000243-14 от 18.08.2014 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
 № 642-78-000243-14**

**1. Страховщик:**

**Либерти Страхование (ОАО)** (прежнее наименование – КИТ Финанс Страхование (ОАО)) Лицензия Федеральной службы страхового надзора С № 1675 78, именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Директора департамента корпоративного страхования Николаевой Ольги Ивановны, действующей на основании доверенности № 132/14 от 01.01.2014 г.

**2. Страхователь:**

**Общество с ограниченной ответственностью "Городская оценка",** 191180, г. Санкт-Петербург, ул. Бородинская, д. 15, кв 17, ИНН 7838432812, именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Моревой Ольги Николаевны, действующего на основании Устава.

**3. Период страхования:**

**с «18» августа 2014 г. по «17» августа 2015 г.**

Настоящий Полис (Договор страхования) вступает в силу не ранее поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

**4. Территория (место) страхования:**

Настоящий Полис (Договор страхования) распространяет свое действие исключительно на требования о возмещении вреда, причиненного в пределах территории Российской Федерации.

**5. Условия страхования:**

«Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» Либерти Страхование (ОАО), утвержденные 29.09.2000 г. (далее – Правила страхования) и положения Договора страхования ответственности № 642-78-000243-14 от 18.08.2014 г.

В случае расхождения положений настоящего полиса и Договора страхования с Правилами страхования приоритет имеют Полис и Договор страхования.

**6. Объект страхования:**

Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков имущественным интересам третьих лиц (Выгодоприобретателей), включая причинение вреда имуществу, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки.

**7. Страховой случай:**

Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц (Выгодоприобретателей), включая вред, причиненный имуществу третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при проведении оценки на основании заключенного со Страхователем договора на проведение оценки. Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении условий, указанных в п.л. 2.4. Договора страхования.

**8. Застрахованная деятельность:**

Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой) согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**9. Объем страхового покрытия:**

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая включается:

- убытки, причиненный имущественным интересам третьих лиц, а именно расходы, которые третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, в том числе в результате причинения вреда имуществу третьих лиц (реальный ущерб);
- необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
- расходы на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату экспертов и адвокатов, произведенные во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия.

**10. Лимит ответственности (страховая сумма), страховая премия:**

**10.1. Страховая сумма: 5 000 000 руб.** (Пять миллионов руб.), в том числе:

- лимит ответственности на один страховой случай: **5 000 000 руб.** (Пять миллионов руб.), в том числе:

- лимит ответственности по случаям причинения вреда в результате непреднамеренных ошибок, упущений, приведших к нарушению договора на проведение оценки: **5 000 000 руб.** (Пять миллионов руб.)

**10.2. Страховая премия, порядок оплаты:**

**8 000 руб.** (Восемь тысяч руб.).

Подлежит оплате: единовременно.

**11. Франшиза (безусловная):**

Отсутствует.

Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков

Либерти Страхование (ОАО), Лицензия ФСФР С № 1675 78.



Россия, 196084, Санкт-Петербург  
 Московский проспект, 79а, лит. А  
 тел.: +7 (812) 449-47-58  
 факс: +7 (812) 449-47-59  
**8-800-100-2-111**  
 www.liberty24.ru

**12. Изменения условий Полиса:**

Все изменения в условия настоящего Полиса (Договора страхования) в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления Дополнений к Договору страхования, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

**13. Специальные условия и оговорки**

13.1. В случае неуплаты Страхователем страховой премии (первого страхового взноса при оплате в рассрочку) в размере и сроках, установленных настоящим Полисом (Договором страхования), Договор страхования считается не вступившим в силу и Стороны не несут по нему обязательств, а действие страхования не начинается.

Условия страхования, не оговоренные настоящим Полисом, Договором страхования и приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий Полис составлен в г. Санкт-Петербурге «18» августа 2014 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу

**АДРЕСА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Страхователь:**

ООО "Городская оценка"  
 191180, г. Санкт-Петербург, ул. Бородинская, д. 15, кв 17  
 ИНН 7838432812  
 р/с 40702810201074100206  
 к/с 30101810400000000766  
 Филиал «Петровский» ОАО Банк «Открытие» г. Санкт-Петербург  
 КПП 783801001, ОГРН 1097847286591, БИК 044030766  
 Тел: 8 (812) 642 60 50

**Страховщик:**

Либерти Страхование (ОАО)  
 Россия, 196084, Санкт-Петербург, Московский пр. д.79 а, лит.А,  
 ИНН 7812016906,  
 р/с 40701810300790364001,  
 к/с 30101810100000000765,  
 Филиал ЗАО КБ "Ситибанк" в г. Санкт Петербурге  
 КПП 783501001, ОГРН 1027810229150, БИК 044030765,  
 тел. (812) 449-47-58, факс (812) 332-15-62

С условиями (Правилами страхования и Договором страхования) страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила страхования получил.

От Страхователя



От Страховщика





