

ООО "МЕДИА-ОЦЕНКА"

Рязанская обл., г. Рязань, Касимовское шоссе, 5
ОГРН 1136234013596, дата присвоения 20.11.2013 г.,
ИНН 6234123721, КПП 623401001.

Утверждаю
Директор А. Семенов / Семенюк А.В./
«09» марта 2016 года



Отчет №20151222

об определении рыночной стоимости помещения,
назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком.
А, Б, пом. I – ком. 1-15, этаж 1 ком. А, Б, расположенное
по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1

Заказчик
Исполнитель
Исходящий (порядковый) №
Дата составления

ООО «РосЭкоПродукт»
ООО «Медиа-Оценка»
20151222
09.03.2016 г.

Рязанская область, г. Рязань
2016 г.

ООО "МЕДИА-ОЦЕНКА"

*Рязанская обл., г. Рязань, Касимовское шоссе, 5
ОГРН 1136234013596, дата присвоения 20.11.2013 г.,
ИНН 6234123721, КПП 623401001.*

Сопроводительное письмо**09 марта 2016 года**

**Конкурсному управляющему
ООО «РосЭкоПродукт»
Карзанову А.Г.**

Уважаемый Алексей Геннадьевич!

В соответствии с условиями договора №20151222 от 10.12.2015 г. на оказание оценочных услуг, специалистом ООО «Медиа-Оценка» произведено определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, находящегося в залоге ПАО Сбербанк:

- *помещения, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. 1-15, этаж 1 ком. А, Б, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.*

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности НП СРО «СВОД».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод.

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. 1-15, этаж I ком. А, Б, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Картенная, д. 4-6, стр. 1, находящегося в залоге ПАО Сбербанк, на дату оценки составляет:

*- 62 552 000 (Шестьдесят два миллиона пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей, с НДС
- 53 010 000 (Пятьдесят три миллиона десять тысяч) рублей, без НДС.*

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной заказчиком, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Директор ООО «Медиа-Оценка»

А. Семенюк



А.В. Семенюк

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. Задание на оценку (п.8а ФСО №3).	6
1.2. Сведения о заказчике и об оценщике (п.8г ФСО №3).	10
1.3. Основные факты и выводы (п.8е ФСО №3).	11
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	14
3.1. Общие понятия оценки. Подходы к оценке. (ФСО №1).	14
3.2. Требования к проведению оценки. (ФСО №1).	15
Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки.	15
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО №3).....	16
4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	16
4.2. Анализ достаточности и достоверности информации (п.5, п.12 ФСО №3).	16
4.3. Описание объекта оценки (п. 8ж ФСО №3).	17
4.3.1. Права, учитываемые при оценке объекта оценки	17
(п. 8 ФСО №7).	17
4.3.2. Обременения оцениваемого права.	18
4.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.	19
Фотографии объекта оценки	20
4.3.4. Сведения об износах и устареваниях.	21
4.3.5. Информация о текущем использовании объекта оценки.	21
4.3.6. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	21
4.3.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	21
4.4. Анализ местоположения объекта оценки.	22
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7).....	27
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта (п.11а ФСО №7).	27
5.1.1. Краткий анализ основных макроэкономических показателей Российской Федерации (сентябрь 2015 г.).	27
5.1.2. Описание региона, краткий анализ социально-экономических показателей региона (Москва).	30
5.1.3. Описание рынка объектов коммерческой недвижимости Москвы.	40
5.1.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п.11а ФСО №7).	53
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект (п.11б ФСО №7).	54

5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (п.11в ФСО №7).	56
5.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.	58
5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (п.11г ФСО №7).	58
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	61
(ч. VI ФСО №7).	61
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7).	62
7.1. Выбор подходов и методов оценки нежилого помещения.	63
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7).	64
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (пп.15-17 ФСО №1, п.23 ФСО №7).	71
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч. VIII ФСО №7).	85
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	90
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.	91
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.	92
14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	93
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.	94
Копии документов о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.	95
Копии страховых полисов.	96
Копии документов об образовании в области оценочной деятельности.	99
Источники ценовой информации.	100
Копии документов, предоставленных Заказчиком.	105

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1. Задание на оценку (п.8а ФСО №3).

Объект оценки (п.3 ФСО №1, п.4 ФСО №7):	Объект недвижимости: <ul style="list-style-type: none">помещение, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. 1-15, этаж 1 ком. А, Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.¹
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п.8 ФСО №7)	Объект недвижимости: <ul style="list-style-type: none">помещение, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. 1-15, этаж 1 ком. А, Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1).²
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО №7)	Характеристики объекта оценки приведены в Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/019/015/2015-3966 от 16.03.2015 г.
Место расположения объекта оценки:	г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.
Вид определяемой стоимости (п.5 ФСО №2):	Рыночная стоимость.
Цель оценки (п.3 ФСО №2):	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (п.21г ФСО №1):	Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено для информирования Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки, для целей принятия решения о начальной цене оцениваемого имущества на торгах в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26 октября 2002 г.

¹ Описание объекта оценки приведено в соответствии с Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

² Описание объекта оценки приведено в соответствии с Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Основание для проведения оценки (п.8е ФСО №3, п.23а ФСО №1):	Договор №20151222 от 10.12.2015 г. на оказание оценочных услуг
Дата обследования объекта оценки:	22 декабря 2015 года.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки) (п.8 ФСО №1):	22 декабря 2015 года.
Срок проведения оценки: ³	10 декабря 2015 года – 09 марта 2016 года.
Дата составления Отчета об оценке: ⁴	09 марта 2016 года.
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) прав (п. 21б ФСО №1, п.8 ФСО №7):	<p>Вид права – <u>право собственности.</u></p> <p>В соответствии с информацией, представленной в Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/019/015/2015-3966 от 16.03.2015 г. (предоставлено Заказчиком), собственником объекта оценки является ООО «РосЭкоПродукт» (реквизиты указаны ниже).</p> <p>В соответствии с информацией, представленной в Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/019/015/2015-3966 от 16.03.2015 г. (предоставлено Заказчиком), зарегистрированы ограничения (обременения) оцениваемых прав (ипотека) (по договору ипотеки №12/1569/0000/2594/13301 от 08.04.2014 г., заключенному между Заказчиком и ОАО «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк).</p> <p>Учитывая цель оценки и предполагаемое использование, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – <u>«Право собственности, без обременений и ограничений».</u></p>
Собственник объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкоПродукт»: 142900, Московская обл., г. Кашира, ул. Новая, д. 15А, ИНН 5019023378, КПП 501901001, ОГРН 1115019001228, р/с 40702810701000003348 в Филиале ПАО Банк «Югра» в г. Москве, к/с 30101810345250000282, БИК 044525282, дата государственной регистрации: информация не предоставлена
Заказчик услуг по договору (п.8г ФСО №3):	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкоПродукт»: 142900, Московская обл., г. Кашира, ул. Новая, д. 15А, ИНН 5019023378, КПП 501901001, ОГРН 1115019001228, р/с 40702810701000003348 в Филиале ПАО Банк «Югра» в г. Москве, к/с 30101810345250000282, БИК 044525282, дата государственной регистрации: информация не предоставлена

³ Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁴ Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Необходимость указания возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объекта недвижимости (п.30 ФСО №7):	Не требуется указание границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объекта недвижимости
--	---

<p>Допущения и ограничения (п.8в ФСО №3):</p>	<p><i>Общие условия.</i> На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами и они не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.</p> <p><i>Ограничительные условия и сделанные допущения.</i> Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями: Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего заключения является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. Результат и содержание Отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в настоящем Отчете цели и назначения оценки. Содержание Отчета об оценке является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены. Содержание Отчета об оценке является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций. Во избежание не корректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод Отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. Использованные при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов для указанной в заключении цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной полученной в данном Отчете об оценке стоимости. Оценка проведена с учетом того факта, что оцениваемым правом является право собственности без учета ограничений и обременений. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2007 и могут незначительно отличаться при осуществлении расчетов на других вычислительных устройствах.</p> <p><i>Конфиденциальность</i> Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.</p> <p><i>Положения об ответственности</i> Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник. В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки. Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного Экспертного заключения.</p> <p><i>Скрытые характеристики и дефекты</i> Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.</p>
--	--

1.2. Сведения о заказчике и об оценщике (п.8г ФСО №3).

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкоПродукт»: 142900, Московская обл., г. Кашира, ул. Новая, д. 15А, ИНН 5019023378, КПП 501901001, ОГРН 1115019001228, р/с 40702810701000003348 в Филиале ПАО Банк «Югра» в г. Москве, к/с 30101810345250000282, БИК 044525282, дата государственной регистрации: информация не предоставлена
Оценщик:	Отчет подготовлен при участии следующих специалистов: ФИО: Семенюк Анна Владимировна. Информация о членстве в СРОО: Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (номер свидетельства 661). Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (772400490616 от 31.10.2014 г, выдан Частным образовательным учреждением высшего образования «Московский университет имени С.Ю.Витте».) Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис обязательного страхования ответственности № 1586ЕВ40R0490 от 20.03.2015 года, выданный ОСАО «ВСК». Срок страхования с 20.03.2015 года по 19.03.2016 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Местонахождение оценщика: г. Рязань, Касимовское шоссе, 5 Организация, с которой у оценщика заключен трудовой договор: ООО «Медиа-Оценка». Юридический адрес: Рязанская обл., г. Рязань, Касимовское шоссе, 5; ОГРН 1136234013596, дата присвоения 20.11.2013 г., ИНН 6234123721 / КПП 623401001, в лице Директора Семенюк А.В. Полис обязательного страхования ответственности юридического лица: - № 14050В4000027 от 22.12.2014 года, выданный СОАО «ВСК». Срок страхования с 23.12.2014 г. по 22.12.2015 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. - №15050В4000026 от 21.12.2015 года, выданный СОАО «ВСК». Срок страхования с 23.12.2015 г. по 22.12.2016 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Не привлекались

1.3. Основные факты и выводы (п.8е ФСО №3).

В соответствии с условиями договора №20151222 от 22.12.2015 г. на оказание оценочных услуг, специалистом ООО «Медиа-Оценка» произведено определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества:

- *помещения, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. 1-15, этаж I ком. А, Б, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.*

Результаты анализа имеющейся информации, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать следующие выводы:

Таблица №1.

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Рыночная стоимость (округлено до тысяч), рублей с НДС	Рыночная стоимость (округлено до тысяч), рублей без НДС
1	помещение, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. 1-15, этаж I ком. А, Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1	Не применялся	57 930 132	66 404 070	62 552 000	53 010 000

Таким образом, *рыночная стоимость оцениваемого объекта*, с учетом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округлённая до целой тысячи, составляет:

- **62 552 000 (Шестьдесят два миллиона пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей, с НДС**
- **53 010 000 (Пятьдесят три миллиона десять тысяч) рублей, без НДС.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.
- согласно п.3 ФСО №3, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное».
- результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета; результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. *федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,*
2. *федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;*
3. *федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,*
4. *федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г №611.*

Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Отчет об оценке составлен также в соответствии со *Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент»*, которым член НП СРО «СВОД» обязан строго следовать.

Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, состоит в саморегулируемой организации оценщиков (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент»).

Для целей настоящего Отчета, определенных заданием на оценку, применяется вид стоимости ***«Рыночная стоимость объекта оценки»***. Согласно *федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (п.6.)* понятие рыночной стоимости установлено *Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».*

В соответствии с *Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».⁵

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Общие понятия оценки. Подходы к оценке. (ФСО №1).

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

⁵ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.⁶

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.⁷

3.2. Требования к проведению оценки. (ФСО №1).

Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки.

В соответствии с пп.23-24 ФСО №1, «проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

Перечисленные выше этапы работы в рамках подготовки настоящего Отчета выполнены оценщиком.

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.

⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297

⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297

- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Подготовка отчета об оценке.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО №3).

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

Данные, полученные от Заказчика:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/019/015/2015-3966 от 16.03.2015 г.
- Экспликация из технического паспорта Бауманского БТИ от 19.02.2014 г.
- Инвентаризационная опись №1 от 03.12.2015 г.
- Реквизиты Заказчика оценки и Собственника объекта оценки.

4.2. Анализ достаточности и достоверности информации (п.5, п.12 ФСО №3).

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (приведены в приложении). Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлтерских компаний.

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

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

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана *достоверной*.

4.3. Описание объекта оценки (п. 8ж ФСО №3).**4.3.1. Права, учитываемые при оценке объекта оценки
(п. 8 ФСО №7).**

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объект недвижимого имущества – нежилое помещение.

Собственником оцениваемого объекта является ООО «РосЭкоПродукт».⁸ Собственнику, согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Таблица №2.

№ п/п	Наименование и место расположения объекта	Собственник	Наименование правоустанавливающего документа
1	помещение, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. 1-15, этаж 1 ком. А, Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкоПродукт»: ИНН: 5019023378, ОГРН: 1115019001228	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/019/015/2015-3966 от 16.03.2015 г.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам 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».

Для целей настоящего Отчета об оценке права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Документы, подтверждающие право пользования земельным участком, находящимся под существующей застройкой и требуемым для эксплуатации объектов оценки, не предоставлены – помещение расположено в подвале многоэтажного здания, доля, относящаяся на оцениваемое помещение, не выделена.

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного

⁸ Источник информации - Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/019/015/2015-3966 от 16.03.2015 г. (предоставлено Заказчиком)

участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

4.3.2. Обременения оцениваемого права.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Существующие ограничения (обременения) права – *ипотека*.⁹

Обременения наложены в соответствии с Договором ипотеки №12/1569/0000/2594/13301 от 08.04.2014 г., заключенном между Заказчиком и ОАО «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк).

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – «Право собственности, без обременений и ограничений».

⁹ Источник информации - Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/019/015/2015-3966 от 16.03.2015 г. (предоставлено Заказчиком).

4.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.

Описание нежилого помещения, являющегося объектом оценки, приведено в таблице №3.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное в подвале многоэтажного жилого дома,¹⁰ используется под заведение общественного питания.

Технические характеристики оцениваемого помещения приведены в соответствии с результатами личного осмотра.

Таблица №3.

Наименование	Основное строение
Остаточная стоимость, рублей	72724000
Дата постройки	Нет данных
Этажность	1 этаж, подвал
Назначение	Нежилое (торговое)
Общая площадь, кв. м	262,7
Строительный объем здания, куб. м	Нет данных
Стены	Кирпич
Внутренние инженерные устройства	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация
Уровень транспортной доступности	Высокий, в непосредственной близости расположены станции метрополитена, ООТ
Наличие подъездных путей, их качество	Подъездные дороги асфальтовые, качество дорог хорошее
Наличие и возможность организации парковок для автотранспорта	Есть
Коммерческая привлекательность	Высокая

¹⁰ Источник информации – личные выводы оценщика на основании визуального осмотра, информация из материалов Технического паспорта Бауманского БТИ от 19.02.2014 г.

Фотографии объекта оценки



4.3.4. Сведения об износах и устареваниях.

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

Устаревание – потеря стоимости объекта недвижимости в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении оцениваемых зданий не выявлены признаки функционального и внешнего износов.

Состояние основных конструктивных элементов оцениваемого помещения можно характеризовать как удовлетворительное, хорошее.

Физический износ соответствует естественному износу для зданий данного возраста и условий эксплуатации. При оценке технического состояния объекта оценки использовано учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона (М. ИПО, 2000 г.).

Факторы функционального и внешнего износов не выявлены.

4.3.5. Информация о текущем использовании объекта оценки.

По состоянию на дату оценки установлено текущее использование оцениваемого объекта.

На момент составления Отчета об оценке, на дату оценки, участок оцениваемое помещение используется как торговый объект (заведение общественного питания).

4.3.6. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Объект оценки представляет собой подвальное помещение.¹¹

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

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

¹¹ Источник информации – личные выводы оценщика на основании визуального осмотра, информация из материалов Технического паспорта Бауманского БТИ от 19.02.2014 г.

4.4. Анализ местоположения объекта оценки.

Оцениваемый объект расположен на территории города Москва по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.¹² (ЦАО)

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

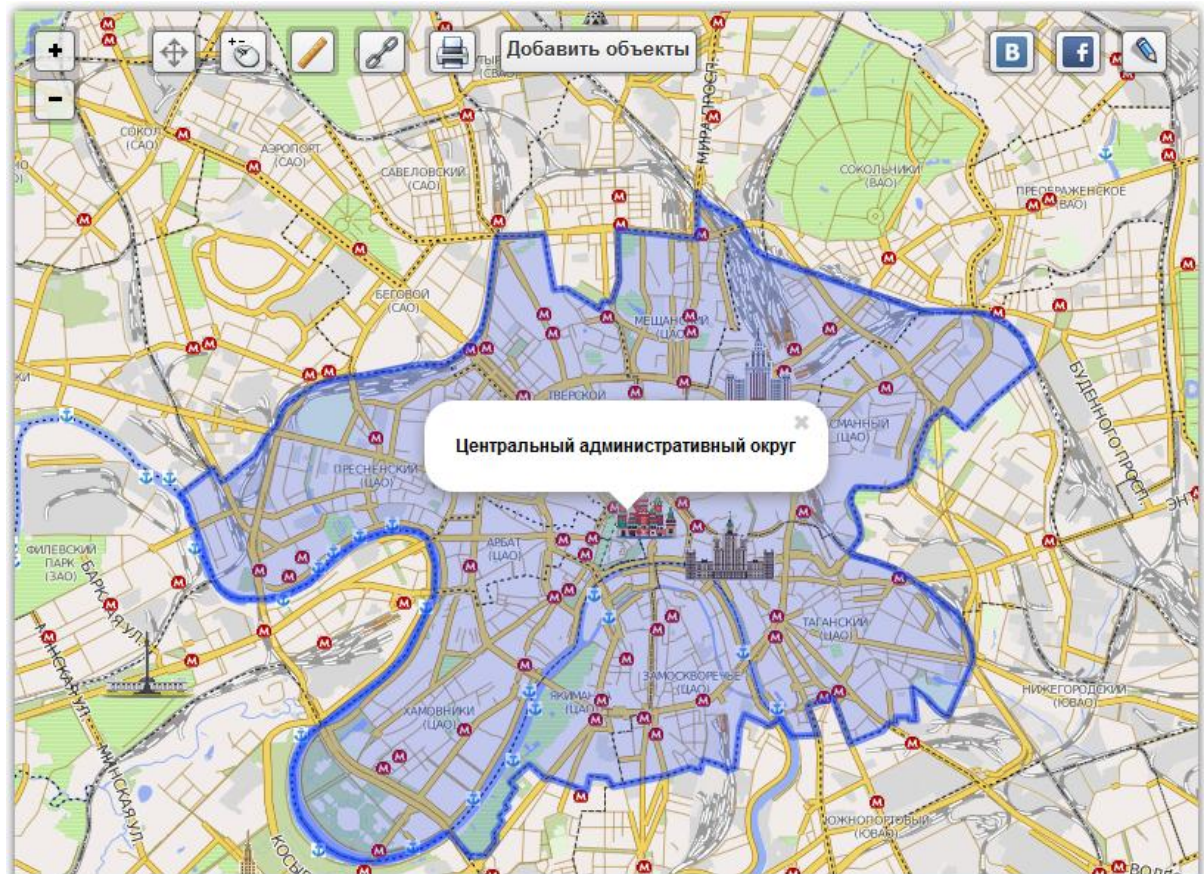
Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.¹³

¹² Источник информации: Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/019/015/2015-3966 от 16.03.2015 г.

¹³ Источник информации: <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>



Оцениваемый объект расположен в Тверском районе ЦАО Москвы.

Тверской район входит в состав Центрального административного округа города Москвы.

Площадь района 565 га. Численность населения — около 76 тыс. чел.

На территории района Тверской города Москвы находятся 16 станций метро: [Замоскворецкая линия] Белорусская, [Кольцевая линия] Белорусская, [Люблинско-Дмитровская линия] Достоевская, [Калужско-Рижская линия] Китай-город, [Таганско-Краснопресненская линия] Китай-город, [Сокольническая линия] Лубянка, [Замоскворецкая линия] Маяковская, [Серпуховско-Тимирязевская линия] Менделеевская, [Кольцевая линия] Новослободская, [Сокольническая линия] Охотный ряд, [Арбатско-Покровская линия] Площадь Революции, [Таганско-Краснопресненская линия] Пушкинская, [Замоскворецкая линия] Тверская, [Замоскворецкая линия] Театральная, [Серпуховско-Тимирязевская линия] Цветной бульвар и [Серпуховско-Тимирязевская линия] Чеховская.

В состав района входят 179 улиц.

Район Тверской - часть исторического центра Москвы, являющегося сложнейшим градостроительным и социальным организмом, претерпевающим постоянную эволюцию. Территория района, имеющая многовековые тенденции развития, представляет собой уникальную зону значительной историко-архитектурной и культурной ценности, включает 6 памятников, а также 157 ценных зданий.

Район получил своё название от главной Московской улицы - Тверской. Она представляет собой нарядную улицу с красивыми фасадами домов, щеголеватой отделкой магазинов и пассажами.

Со времен Ивана Калиты пролегла по Тверской улице торговая дорога в Тверь. В XVI веке отправились по ней в Ливонские походы рати Ивана Грозного. Мчались по Тверской дороге ямские тройки, торговые обозы, крестьянские телеги.

Дорога в XIV веке была покрыта бревенчатой мостовой. По ней в 18-19 вв. ехали цари из северной столицы на коронацию в первопрестольную.

В конце XVI века по указу царя Бориса Годунова у дороги на Тверь возникла Тверская-Ямская слобода. Потом отсюда, от Тверской заставы, отправлялись обозы в Санкт-Петербург, Смоленск. В конце прошлого века русское купечество “потянуло” ветку железной дороги из Смоленска в Москву.

К отличительным особенностям района, определяющим основные тенденции социально-экономического развития относится:

1) территория района расположена в сложившейся части города, его историческая и архитектурная значимость обуславливает особый подход к реконструкции существующих зданий и новой постройке, обновлению инженерных коммуникаций, озеленению и оформлению;

2) высокая концентрация учреждений науки, культуры, музеев, гостиниц и пр. обуславливает высокий коэффициент внутригородской миграции населения, что требует значительного увеличения обеспеченности услугами социальной инфраструктуры, а это в свою очередь, приводит к еще большему притоку населения;

3) численность коренного населения имеет тенденцию к снижению за счет расселения коммунальных квартир и выселения аварийных домов;

4) численность работающих в учреждениях и организациях района значительно превышает число жителей.

Здание Моссовета (ныне Мэрия) – ценный памятник истории и архитектуры. Оно построено по проекту М.Ф. Казакова в 1782 году для графа Чернышева, впоследствии генерал-губернатора. В 1930 году к зданию пристроили новый корпус, а в середине 40-х годов его надстроили двумя этажами, реконструировали и передвинули вглубь квартала на 14 метров. На площади перед зданием Мэрии в 1947 году, к 800-летию основания Москвы, был возведен памятник основателю Москвы Юрию Долгорукому. Расположенная в начале улицы М. Дмитровка (бывшая Чехова) церковь Рождества в Путинках – известный памятник русской архитектуры середины XVII столетия – последний в Москве по времени постройки и наиболее яркий образец каменного шатрового зодчества. Всего на территории района 17 церквей.

Граница района

Граница Тверского района проходит: по оси Моховой улицы, далее по осям: Большой Никитской улицы и Газетного переулка, по юго-западным границам владений №№ 15 и 13/15 по Газетному переулку и владений №№ 8/10 (к. 2 и 1) по Брюсову переулку, далее, пересекая Брюсов переулочек, по северо-восточным границам владения № 17 по Брюсову переулку и владений №№ 20 (к. 3 и 2) по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулочка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, осям: Леонтьевского и Большого Гнездниковского переулочков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, оси юго-западного проезда

Тверского бульвара, далее, пересекая Тверской бульвар, по осям: Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», далее, пересекая Большую Садовую улицу, по осям: 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, далее по северо-восточным границам владений №№ 9—11 по улице Грузинский вал, далее, пересекая Смоленское направление и Алексеевскую железнодорожную ветку Московской железной дороги (МЖД), северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, осям: улицы Сущёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переуллка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, осям: Самотёчной и Садовой-Самотечной улиц, западного проезда Цветного бульвара, далее, пересекая Трубную площадь, по осям: западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы.¹⁴

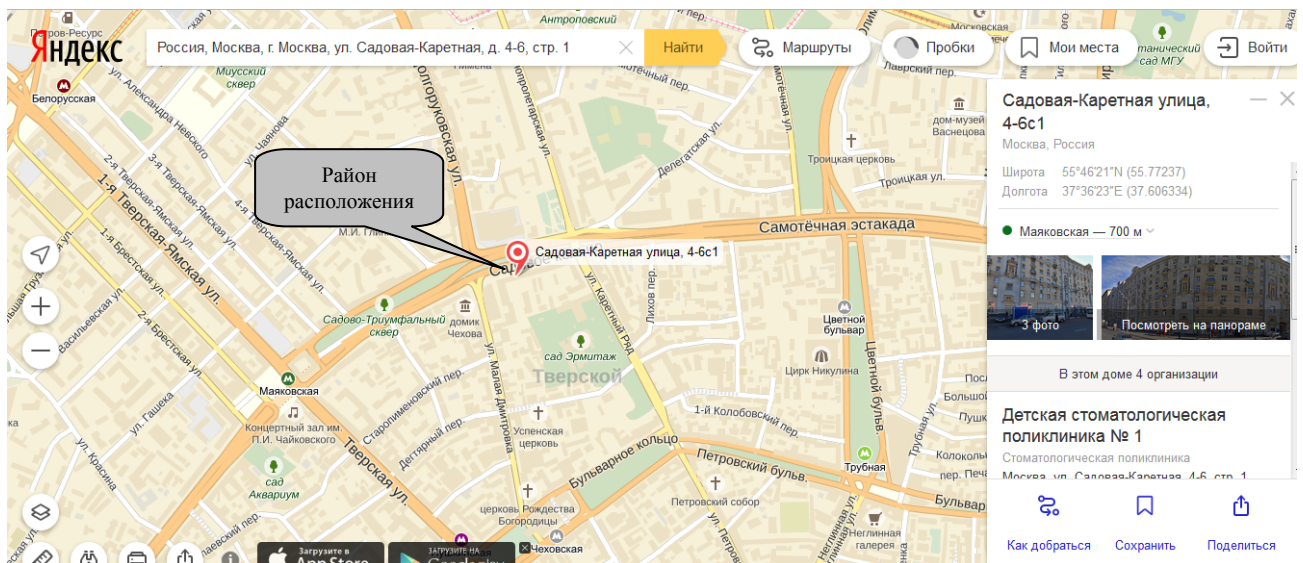


Рис. 1. Район расположения объекта оценки на карте Москвы (схема).¹⁵

¹⁴ Источник информации: <http://gorod-moskva.ru/rayon/tverskoy>

¹⁵ Источник информации:

[https://maps.yandex.ru/213/moscow/?source=wizgeo&text=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%2C%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D1%83%D0%BB.%20%D0%A1%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F-%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%B0%D1%8F%2C%20%D0%B4.%204-6%D0%2C%D1%81%D1%82%D1%80.%201&l=map&sll=37.646961%2C55.725045&ssp=2.614746%2C0.754898&ol=geo&ouri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D37.606%252C55.772%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%D0%25A0%D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%25D1%258F-%D0%259A%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25B5%25D1%2582%25D0%25BD%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25B4.%204-6%D0%2C%D1%81%D1%82%D1%80.%201&l=37.606206%2C55.771475&z=15](https://maps.yandex.ru/213/moscow/?source=wizgeo&text=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%2C%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D1%83%D0%BB.%20%D0%A1%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F-%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%B0%D1%8F%2C%20%D0%B4.%204-6%D0%2C%D1%81%D1%82%D1%80.%201&l=map&sll=37.646961%2C55.725045&ssp=2.614746%2C0.754898&ol=geo&ouri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D37.606%252C55.772%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%D0%25A0%D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%25D1%258F-%D0%259A%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25B5%25D1%2582%25D0%25BD%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25B4.%204-6%D0%2C%D1%81%D1%82%D1%80.%201&l=map&sll=37.646961%2C55.725045&ssp=2.614746%2C0.754898&ol=geo&ouri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D37.606%252C55.772%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%D0%25A0%D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%25D1%258F-%D0%259A%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25B5%25D1%2582%25D0%25BD%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25B4.%204-6%D0%2C%D1%81%D1%82%D1%80.%201&l=37.606206%2C55.771475&z=15)

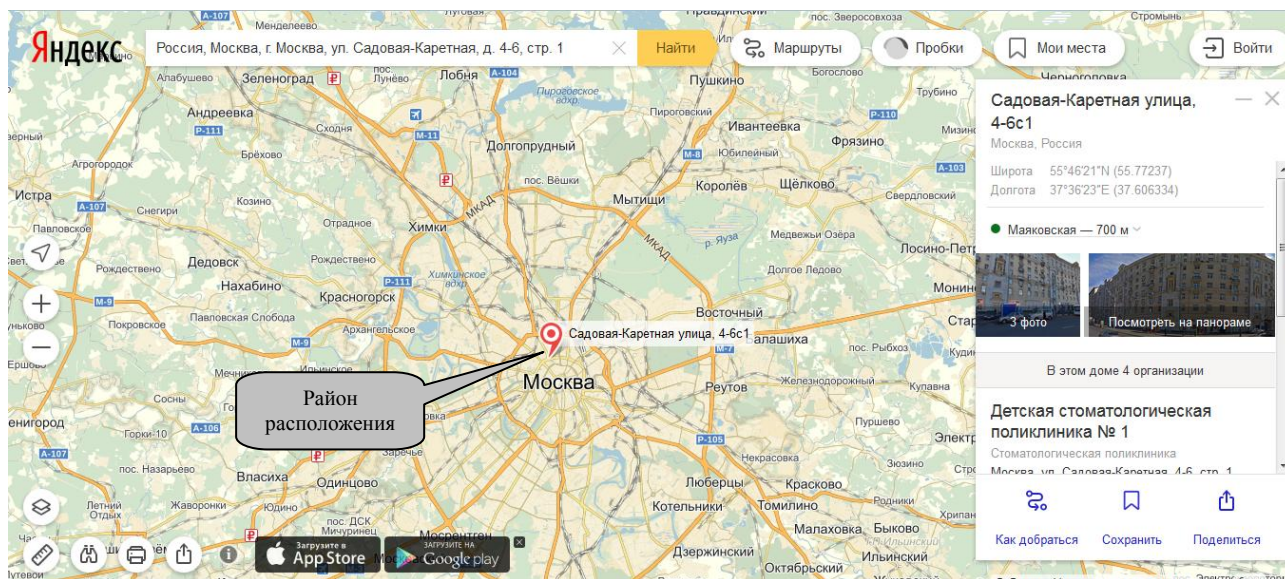


Рис.2. Район расположения объекта оценки на карте Москвы (схема).¹⁶

Оцениваемый объект расположен в центральной части Москвы (Тверской район ЦАО), в районе примыкания к Садовому кольцу улиц Долгоруковской, Малая Дмитровка, Каретный ряд, Краснопролетарская. Ближайшее окружение – объекты городской инфраструктуры, район расположения характеризуется большим транспортным трафиком, большой проходимостью.

¹⁶ Источник информации:

<https://maps.yandex.ru/213/moscow/?source=wizgeo&text=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%2C%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D1%83%D0%BB.%20%D0%A1%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F-%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%B0%D1%8F%2C%20%D0%B4.%204-6%2C%20%D1%81%D1%82%D1%80.%201&l=map&sll=37.646961%2C55.725045&ssp=2.614746%2C0.754898&ol=geo&ouri=yumapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D37.606%252C55.772%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%D0%25A0%D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%25D1%258F-%D0%259A%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25B5%25D1%2582%25D0%25BD%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0%252C%25204-6%25D1%25811&ll=37.606206%2C55.771475&z=15>

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7).

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта (п.11а ФСО №7).

5.1.1. Краткий анализ основных макроэкономических показателей Российской Федерации (сентябрь 2015 г.).¹⁷

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение помесечного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты.

Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 %. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве

¹⁷ Источник: данные предоставлены Министерством экономического развития Российской Федерации.

и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева. Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила - 0,1процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе – рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности.

Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 %.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл.

США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

Росстат опубликовал и нформацию об использовании валового внутреннего продукта (ВВП) во II квартале 2015 года.

Продолжается одновременное сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 6,2 процента.

Потребление домашних хозяйств снизилось на 8,7%, сектора государственного управления осталось на уровне предыдущего года, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 1,9 процента. Если по сравнению со II кварталом 2014 г. ситуация поменялась на противоположную, то по сравнению с I кварталом 2015 г. качественных изменений не произошло. Глубина падения сократилась всего на 0,2 п. пункта.

Спад инвестиционного спроса (в отличие от потребительского) резко ускорился.

Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 37,8%, что хуже показателей II квартала 2014 г. более чем в 4 раза, и I квартала текущего года почти на треть. Ускорение спада связано с резким сокращением запасов материальных средств, отрицательный прирост которых достиг 6,7% ВВП. В то же время, замедлился спад накопления основного капитала (до 7,4% против 8,8% в I квартале 2015 года).

Положительными факторами стали замедление сокращения инвестиций в основной капитал, затрат на содержание и эксплуатацию природоохранных объектов и продолжающееся с начала 2015 года резкое увеличение поголовья взрослого и производительного скота (основного стада).

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжает расти. Рост экспорта товаров и услуг во II квартале 2015 г. замедлился до 1,4%, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг

продолжила нарастать и достигла 29,9% (против 9,6 % в соответствующем периоде предыдущего года и 25,0% в I квартале текущего года).

В структуре использования ВВП во II квартале текущего года по сравнению со II кварталом 2014 г. сохраняется структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление при снижении доли валового накопления и чистого экспорта.

Доля потребительских расходов достигла 77,1% при сокращении валового накопления и чистого экспорта до 12,6% и 10,3 %.

В течение 2015 года ситуация складывается иначе. На фоне падения доли чистого экспорта до 10,3% (I квартал – 13,3%), сохраняется одновременный рост потребительской и инвестиционной компонент ВВП).¹⁸

5.1.2. Описание региона, краткий анализ социально-экономических показателей региона (Москва).

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, %	x	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 ¹⁾	107,4 ²⁾	100,8 ³⁾
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 ⁴⁾	111,0 ⁵⁾	111,1 ⁶⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-май, %	x	90,6 ¹⁾	95,1 ²⁾	103,9 ³⁾

¹⁸ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/117ca22c-4e2c-4aa0-abb4-2f33f514e530/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=117ca22c-4e2c-4aa0-abb4-2f33f514e530>

	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 сопо- ставимой оценке
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	116,5	116,3	107,1
Стоимость минимального на-бора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчины трудоспособного возраста), рассчитанная по среднероссийским нормам потребления (на конец июня), руб.	4550,4	116,9 ⁷⁾	116,9 ⁷⁾	108,1 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	34,7	147,5 ⁹⁾	147,5 ⁹⁾	90,9 ¹⁰⁾

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

²⁾ Май 2015 г. в % к маю 2014 г. в сопоставимой оценке.

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

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

⁵⁾ Май 2015 г. в % к маю 2014 г. в фактических ценах.

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

⁷⁾ Июнь 2015 г. в % к июню 2014 г. в фактических ценах.

⁸⁾ Июнь 2014 г. в % к июню 2013 г. в фактических ценах.

⁹⁾ Июнь 2015 г. в % к июню 2014 г.

¹⁰⁾ Июнь 2014 г. в % к июню 2013 г.

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 прибыло 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 (мясосодержащих) 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 (мясосодержащих) 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%.

Услуг бытового характера оказано на 29,8 млрд. рублей, или 84,2% к январю-июню 2014 года.

Цены и тарифы

В январе-июне 2015 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: 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%. Понижились 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.

Правонарушения

Правоохранительными органами в январе-июне 2015 г. зарегистрировано 94,6 тыс. преступлений, что на 6,6% больше, чем в январе-июне 2014 года. В расчете на 100 тыс. населения число зарегистрированных преступлений составило 776 (в январе-июне 2014 г. - 733 преступления). Из общего числа зарегистрированных преступлений 28,9 тыс. - тяжкие и особо тяжкие. Их число по сравнению с январем-июнем 2014 г. увеличилось на 12%. За январь-июнь 2015 г. зарегистрировано 5 фактов бандитизма и 24 похищения людей (в январе-июне 2014 г., соответственно, 8 и 20).

Число случаев изнасилований и покушений на изнасилование увеличилось на 14,1% (зарегистрирован 121 случай), число убийств и покушений на убийство - на 5,7% (204 случая); число умышленного причинения тяжкого вреда здоровью сократилось на 18% (493 случая).

Значительно уменьшилось число фактов вымогательства (на 42,7%), хулиганства (на 19,9%), грабежа (на 7,8%). Число краж увеличилось на 7,4%, случаев разбоя - на 1,9%, мошенничества - на 2,1%. Число преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков, увеличилось на 16,8%. С незаконным оборотом оружия было связано 448 преступлений (на 12,3% больше, чем в январе-июне 2014 г.).

Раскрываемость преступлений в январе-июне 2015 г. составила 31,8% против 31,6% в январе-июне 2014 г., в том числе тяжких и особо тяжких преступлений - 38,6% против 39,4%. Выявлено 22,4 тыс. лиц, совершивших преступления, из них 68,3% - не имели постоянного источника доходов, 21,6% - ранее судимые, 17,6% - женщины.¹⁹

¹⁹ Источник информации:

http://moscow.gks.ru/wps/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/afb1468049572b00954b95e4e1bdbb25

5.1.3. Описание рынка объектов коммерческой недвижимости Москвы.

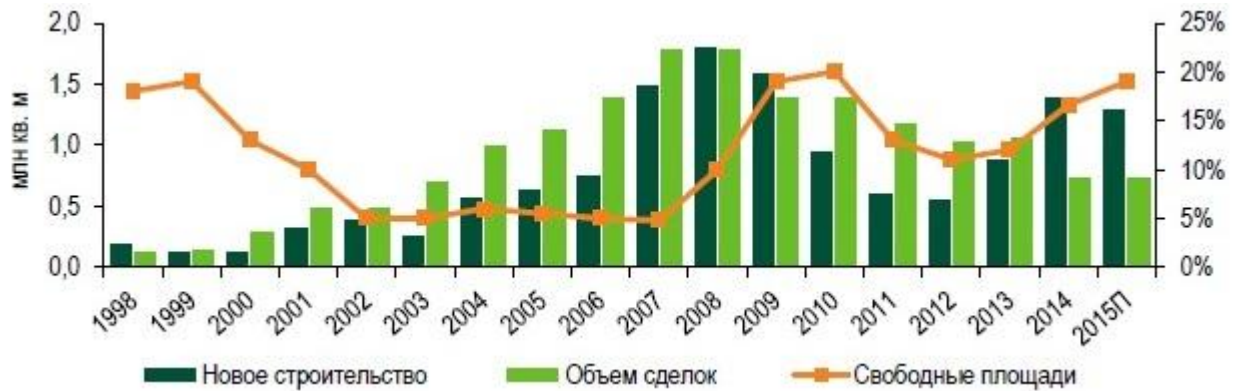
Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за I квартал 2015 года.²⁰

Актуальные тенденции:

- В эксплуатацию было введено три бизнес-центра общей офисной площадью 90 700 кв.м
- 87% от общей офисной площади, введенной в эксплуатацию в I квартале 2015 года, пришлось на бизнес-центр Эволюция, расположенный в Москва-Сити. Два других офисных здания – это корпус Слободской бизнес-квартала Симоновский на улице Ленинская Слобода и БЦ в Настасьинском пер., 7, стр. 1
- 87% относятся к офисным площадям в сегменте класса А, 13% – к офисным площадям в сегменте класса В
- Общий объем сделок (включает сделки новой аренды, сделки продления и пересмотра коммерческих условий, а также сделки купли-продажи) составил 230 200 кв.м, из которых на сделки новой аренды пришлось 45% (102 900 кв.м), на сделки в отношении продления и пересмотра коммерческих условий – 38% (86 700 кв.м), на сделки купли-продажи – 17% (40 600 кв.м)
- Объем сделок (включает сделки новой аренды и купли-продажи) составил 143 500 кв.м, уменьшение на 30% относительно показателя как за I квартал, так и за IV квартал 2014 года
- 85% от общего объема сделок пришлось на помещения класса В, 15% – на помещения класса А
- 54% от общего объема заключенных сделок пришлось на зону между ТТК и МКАД
- Основной спрос продолжился со стороны российских компаний, 92% от общего объема сделок
- Офисные блоки до 1 000 кв.м традиционно пользовались наибольшим спросом, 86% от общего количества сделок новой аренды
- Незначительное увеличение общего объема свободных площадей, с 16,6% по итогам IV квартала 2014 года до 17% по итогам I квартала 2015 года
- Увеличение объема свободных помещений в сегменте класса В с 12,8% до 13,6%, стабилизация вакансий в сегменте класса А – с 28% до 27,4%
- Уменьшение запрашиваемых ставок аренды на 5–15%
- Продолжение фиксации верхней границы валютного коридора, преимущественно на уровне 50–55 рублей за 1 доллар США

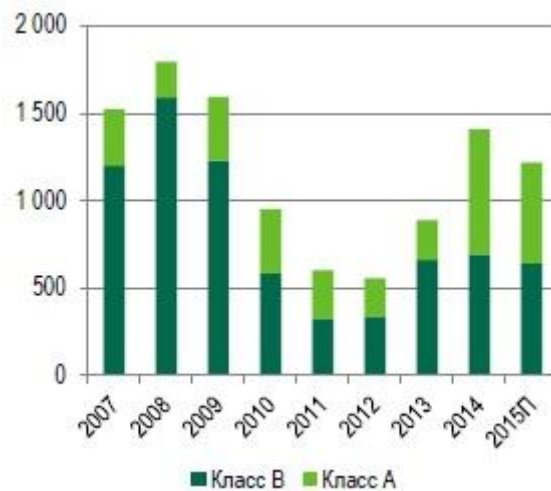
Общий объем заключенных сделок, новое строительство и доля свободных площадей:

²⁰ Источник информации: <http://zdanie.info/2393/2420/news/5681>

Предложение:

По итогам I квартала 2015 года объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию, составил 90 700 кв.м, что на 76% меньше показателя за IV квартал 2014 года и на 57% меньше показателя за I квартал 2014 года.

Похожий объем нового офисного строительства был зарегистрирован во II кварталах 2011, 2012 и 2013 годов, а также во II и в III кварталах 2003 года. В I квартале было введено в эксплуатацию около 6% от общего объема площадей, заявленных к вводу на 2015 год.

Новое строительство по классам, тыс. кв.м

В I квартале 2015 года всего лишь три офисных здания были введены в эксплуатацию, Эволюция в Москва-Сити (офисная площадь 79 000 кв. м), корпус Слободской бизнес-квартала Симоновский на улице Ленинская Слобода (9 500 кв. м) и БЦ в Настасьинском переулке (2 200 кв. м).

Таким образом, все офисные площади были введены в эксплуатацию внутри ТТК, а большая часть (97%) в зоне между Садовым Кольцом (СК) и ТТК.

Среди вновь введенных объектов к офисным зданиям класса А относится бизнес-центр Эволюция (87% от общего объема), 13% относится к офисным площадям в сегменте класса В. Таким образом, по итогам I квартала 2015 года общий объем качественных офисных площадей на рынке составил 15,49 млн кв.м, из которых класс А – 3,49 млн кв.м (22%), класс В – 12 млн кв.м (78%). Можно отметить, столь низкий объем ввода практически не сказался на общем объеме офисных площадей.

Офисные объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2015 года

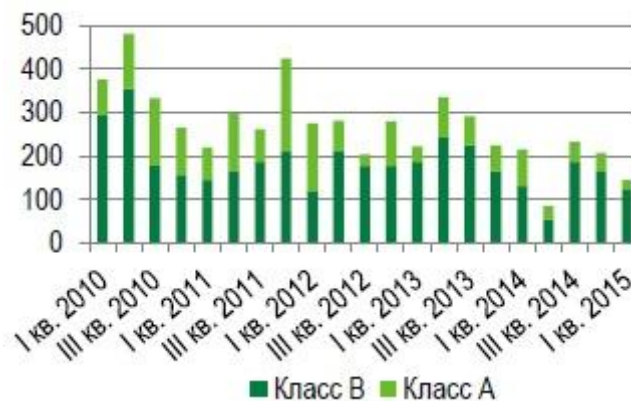
Название здания	Адрес	Офисная площадь (кв.м)
Эволюция	Пресненская наб., уч.№2-3	79 000
Слободской БЦ	Ленинская Слобода ул., д.26	9 500
Настасьинский пер., д.7, стр.1	Настасьинский пер., д.7, стр.1	2 200

Знаковые объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2015 году

Название здания	Адрес	Офисная площадь (кв.м)
Оружейный пер., вл.41	Оружейный пер., вл.41	100 000
Башня Федерация здания Восток	Пресненская наб., д.12	82 600
NEOPOLIS	Киевское шоссе	57 000
G10	Киевское шоссе	30 000
Оазис	Коровий вал ул., д.5	29 000
Большевик Фаза I	Ленинградский пр-т, д.15	28 000
Алгоритм	Академика Пилюгина ул., д.22	25 000
Крылатские Холмы БП Строение 5	Крылатская ул., д.19	24 000
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д.19	23 000
K2 Строение В	Калужское шоссе, 2-й км	18 400
Смоленский Пассаж Фаза II	Смоленская пл., д.7-9	9 000

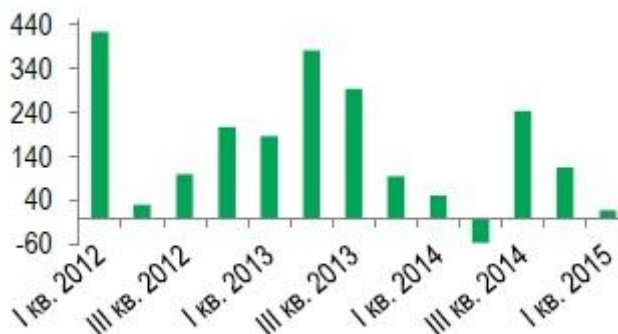
Спрос:

Объем сделок (включает сделки новой аренды и купли-продажи, не включает сделки в отношении продления и пересмотра коммерческих условий), заключенных на рынке в течение I квартала 2015 года, составил 143 500 кв.м, что на 30% меньше показателя за I и IV кварталы 2014 года (214 000 кв.м и 206 000 кв.м соответственно). В первую очередь, уменьшение объема сделок связано с негативной экономической ситуацией в России. Дополнительным фактором стала сезонность.

Объем сделок по классам, тыс. кв.м

Объем чистого поглощения (разница между объемом занятых площадей на конец и начало периода) также свидетельствует о сокращении активности арендаторов на рынке. По итогам I квартала 2015 года объем чистого поглощения составил 17 200 кв.м, в IV квартале 2014 года – 113 000 кв.м. Более низкий показатель, а точнее отрицательный, наблюдался во II квартале 2014 года, - 57 000 кв.м.

Объем чистого поглощения, тыс. кв.м



Объем сделок в отношении продления и пересмотра коммерческих условий составил 86 700 кв.м, что на 8% превосходит аналогичный показатель за IV квартал 2014 года, 79 900 кв.м. Стоит отметить, что объем сделок продления постепенно увеличивался с начала 2014 года, 17 700 кв.м в I квартале, 35 000 кв.м во II квартале, 50 000 кв.м в III квартале. Помимо увеличения количества сделок продления в течение последних двух кварталов было также зарегистрировано увеличение количества сделок по пересмотру коммерческих условий. При нормальной ситуации на рынке сделки в отношении пересмотра коммерческих условий являются скорее исключением. В IV квартале 2014 года данный показатель составил 27 000 кв.м, в I квартале 2015 года – увеличение практически в два раза до 57 000 кв.м. Безусловно, столь большой объем данных сделок связан с волатильностью курса рубля (стремительное ослабление в декабре 2014 года), а также с существенным падением ставок аренды (в среднем около 30% в сегменте класса А за IV квартал 2014 года – I квартал 2015 года).

Структура сделок за I квартал 2015 года, I квартал 2015 года

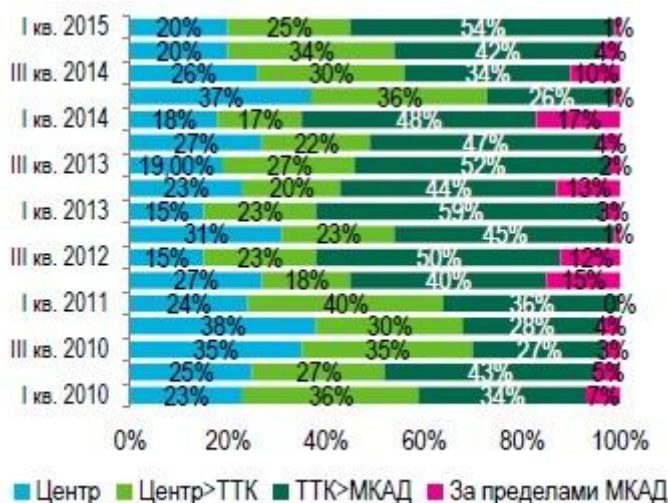


Географическое распределение объема сделок

С точки зрения географического распределения спроса, максимальный объем сделок был заключен на офисные помещения, расположенные в зоне между ТТК и МКАД, 54% от общего объема. Данный показатель был сопоставим с квартальными показателями за 2012 и 2013 годы, тогда как в течение II–IV кварталов 2014 года объем сделок в данной зоне постепенно уменьшался, таким образом, увеличивался объем сделок внутри ТТК.

Далее по убыванию следуют зона между СК и ТТК (25%) и ЦДР (20%). Объем сделок, заключенный на офисные помещения за пределами МКАД, едва достиг 1%.

Доля заключенных сделок А и В класса по зонам города



Офисные помещения класса А в общем объеме спроса

В I квартале 2015 года объем сделок в сегменте класса А составил 21 300 кв.м, что практически в два раза меньше показателей за III и IV кварталы 2014 года (45 900 кв.м и 43 000 кв.м). Объем сделок, сопоставимый с I кварталом 2015 года, в последний раз был зарегистрирован в III квартале 2012 года, 26 000 кв.м. Меньшие объемы сделок в сегменте класса А наблюдались в кризисный 2009 год, в I и II кварталах, 17 000 кв.м и 10 000 кв.м соответственно. Безусловно, кризисные явления на рынке в первую очередь отражаются на спросе на офисные помещения класса А. Однако в условиях кризисной ситуации на рынке значительная часть сделок приходится на договоры продления и пересмотра коммерческих условий, в I квартале 2015 года – 47 000 кв.м.

В I квартале 2015 года максимальный объем сделок в сегменте класса А, несмотря на традиционно обратную ситуацию, пришелся на российские компании, 13 500 кв.м, на международные – 7 800 кв.м.

В I квартале наибольшим спросом пользовались небольшие офисные помещения площадью до 1 000 кв. м, 13 сделок из 23.

Две крупных сделки были заключены на офисные помещения, расположенные в Москва-Сити:

- ✓ компания CBRE арендовала 1 230 кв.м в бизнес-центре ОКО,
- ✓ конфиденциальная компания приобрела 1 600 кв.м в бизнес-центре Город Столиц.

Самая большая сделка, заключенная в I квартале 2015 года, это приобретение офисных площадей, 3 400 кв.м, в бизнес-центре SkyLight компанией Incanto. Данная транзакция составляет около 15% от общего объема сделок в сегменте класса А.

Крупные сделки I квартал 2015 года

Компания	Площадь, кв.м	Здание	Адрес	класс
Правительство Московской области	33 000	Орбита Фаза II	Кулакова ул., д.20	+
Агентство под страхование вкладов	16 000	Мосфильмовский БЦ	Пырьева ул., д.2	+
СберТех	9 000	РТС БЦ	Хлебозаводский пр-д, д.7	+
Incanto	3 400	SkyLight	Ленинградский пр-т, д.39	
CBRE	1 230	ОКО	1-й Красногвардейский пр-д, 21, стр. 1	
RETN	800	Слободской БЦ	Ленинская Слабода ул., д.26	+
Nielsen	600	Белые Сады	Лесная ул., д.7	

Востребованный размер офисного помещения в I квартале 2015 года

Согласно анализу заключенных сделок новой аренды, наиболее популярным офисным блоком остается площадь до 500 кв.м (58% от общего количества заключенных сделок, 15% от общего объема сделок новой аренды).

Далее по убыванию количества следуют сделки:

от 501 до 1 000 кв.м – 26% от общего количества (21% от общего объема сделок новой аренды),

от 1 001 до 2 500 кв.м – 14% от общего количества (22% от общего объема сделок новой аренды),

одна сделка площадью 9 000 кв.м – 1% от общего количества (9% от общего объема сделок новой аренды),

одна сделка площадью 33 000 кв.м – 1% от общего количества (33% от общего объема сделок новой аренды).

Продажа

По итогам I квартала 2015 года объем сделок купли-продажи (для нужд собственного использования) составил 40 600 кв.м (28% от общего объема сделок). Основной объем и максимальное количество сделок пришлось на крупные сделки купли-продажи в отличие от 2013 и 2014 годов, когда максимальный спрос приходился на приобретение небольших офисных помещений площадью до 1 000 кв.м. Для сравнения, в 2014 году квартальный объем сделок купли-продажи площадью до 1 000 кв.м варьировался от 6 000 кв.м до 14 000 кв.м, в I квартале 2015 года – 3 900 кв.м.

Основной объем сделок купли-продажи в I квартале 2015 года пришелся на несколько крупных сделок общей площадью 35 700 кв.м (87% от общего объема сделок купли-продажи).

Наиболее крупные сделки:

- ✓ Агентство по страхованию вкладов приобрело бизнес-центр Мосфильмовский офисной площадью 16 000 кв.м,
- ✓ Федеральная Налоговая Служба – БЦ в Рахманиновском переулке (6 700 кв.м),
- ✓ Восточный экспресс банк – БЦ в Большом Кисельном переулке (6 700 кв.м).

Основными «потребителями» офисных площадей остались российские компании, 92% от общего объема или 131 600 кв.м. На долю международных компаний пришлось всего лишь 8% или 11 900 кв.м. Столь низкий объем сделок, совершенный международными компаниями, наблюдается впервые в истории рынка офисной недвижимости Москвы.

Максимальный объем сделок, а именно 50%, пришелся на вполне традиционный для рынка банковский и финансовый сектор (20% от общего объема) и на весьма нетрадиционный – государственный сектор (30%).

1) Доля свободных площадей

Благодаря низкому объему ввода новых офисных площадей в эксплуатацию в I квартале 2015 года общая доля свободных площадей увеличилась незначительно, с 16,6% до 17%.

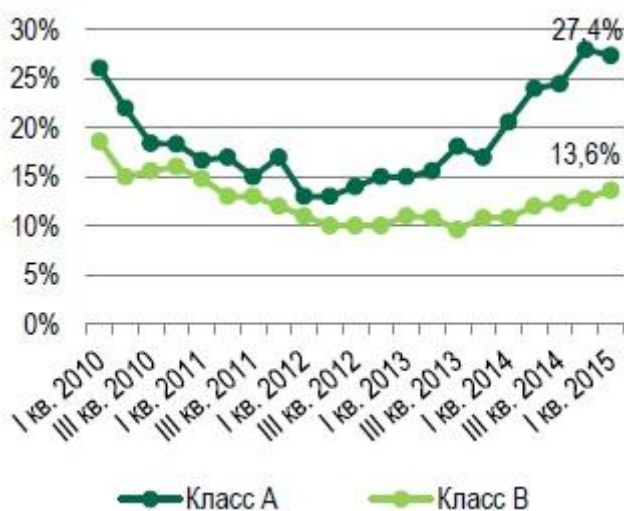
В дополнение к низкому объему ввода всего лишь около 10% от этого объема доступны на рынке для аренды. Часть площадей была реализована еще в конце 2014 года, а бизнес-центр Эволюция снят с рынка в связи с потенциальным приобретением компанией Транснефть.

Таким образом, на общее увеличение вакансии повлияло преимущественно появление свободных площадей в существующих зданиях, которые ранее были арендованы.

В сегменте класса А доля свободных площадей уменьшилась с 28% до 27,4%, что связано исключительно с увеличением общего объема площадей класса А благодаря вводу в эксплуатацию бизнес-центра Эволюция.

В сегменте класса В было зарегистрировано увеличение вакансии с 12,8% до 13,6%. Данное увеличение произошло благодаря выходу на рынок свободных площадей в существующих офисных объектах.

Доля свободных площадей по классам

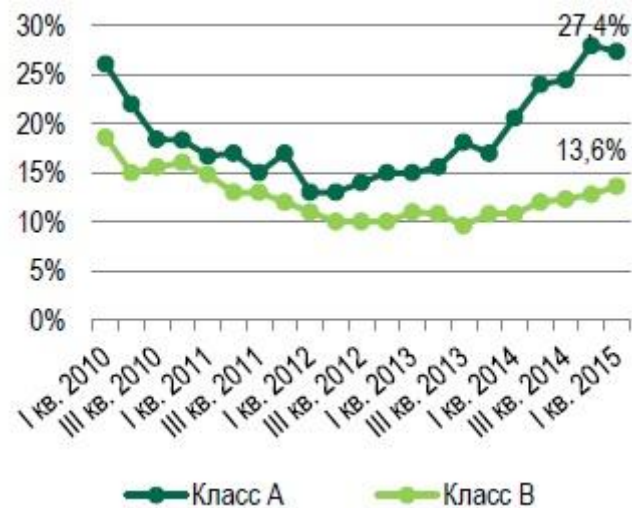


С точки зрения географии наибольшее изменение вакансии произошло в ЦДР, с 11% до 13%, далее следует зона между ТТК и МКАД, с 17% до 17,5%.

Уменьшение объема свободных площадей было зарегистрировано как в зоне между СК и ТКК, с 19% до 18%, так и в частности в Москва-Сити, с 42% до 36,8%, вследствие увеличения общего объема площадей в Москва-Сити.

За пределами МКАД вакансии не изменилась, 23%.

Доля свободных площадей по зонам города



2) Ставки аренды

По итогам I квартала 2015 года ставки аренды уменьшились на 5–15% относительно уровня за IV квартал 2014 года или на 25–45% относительно уровня на начало 2014 года: Класс А Прайм \$850–\$1 000, Класс А \$450–\$550, класс В \$250–\$400 (ставки указаны за кв.м в год без учета эксплуатационных расходов и НДС).

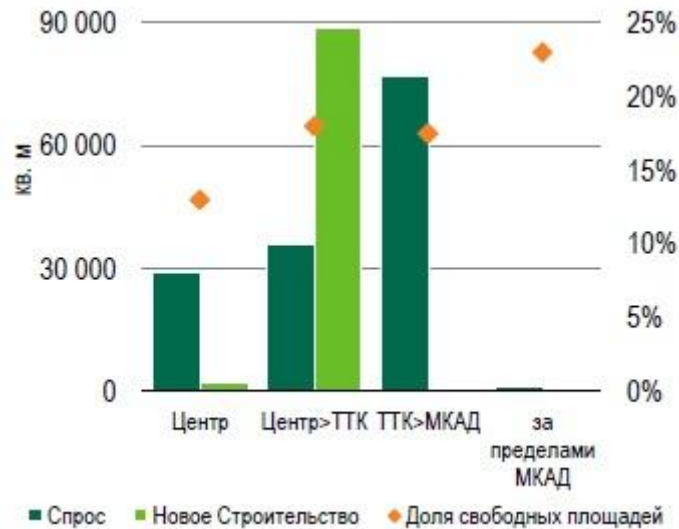
Данная динамика находится в рамках наших ожиданий дополнительного снижения арендных ставок в I полугодии 2015 года.

Несмотря на относительную стабилизацию курса рубля в конце I квартала 2015 года, в сделках продолжают фиксироваться верхние границы валютного коридора на уровне 50-55.

Максимальное изменение ставок аренды было зарегистрировано на офисные помещения класса А за пределами СК, 15–20% (с \$550–650 до \$450–550), и на офисные помещения в сегменте класса В, 11–17% (с \$350–450 до \$250–400).

Порядка 50% свободных площадей в сегменте класса В предлагаются в аренду по ставкам, номинированным в рублях, и в среднем составляют 15 000–24 000 руб. за кв.м. Максимальные ставки запрашиваются за офисные помещения, расположенные в центре города. В сегменте класса А также встречаются предложения офисных помещений по ставкам, номинированным в рублях, однако это скорее исключение, чем правило.

Новое строительство, объем сделок и доля свободных площадей по зонам города по итогам 2014 года



Ставки аренды по итогам года



Заключение

Объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию на 2015 год, находятся в активной стадии строительства. В связи с этим мы не ожидаем уменьшения объема ввода в эксплуатацию новых офисных площадей, однако в текущих условиях не исключаем уменьшение объема нового строительства на 5–7%. По нашей оценке, объем ввода в эксплуатацию новых офисных помещений останется на уровне 2014 года, 1,3–1,4 млн кв.м.

Максимальный объем нового офисного строительства традиционно ожидается в зоне между ТТК и МКАД (40%), значительная часть придется на Москва-Сити (13%), на ЦДР – 17%, на зону между СК и ТТК – 16%, за МКАД – 14%.

В 2016–2018 годах объем нового офисного строительства значительно сократится. В текущих рыночных условиях строительство новых объектов, которые могли бы быть сданы в эксплуатацию в 2017–2018 годах, не начинается.

Согласно прогнозу, объем заключенных сделок также останется на уровне 2014 года, 750 000–850 000 кв.м.

Мы ожидаем, что под давлением большого объема нового офисного строительства и ограниченного спроса общий объем свободных площадей на рынке увеличится по итогам 2015 года до 19–20%, в сегменте класса А – до 29–30%, в сегменте класса В – до 14–15%.

По нашей оценке, II квартал 2015 года может стать тем периодом, когда ставки уже достигнут своего «дна» и перестанут уменьшаться.

Ключевым фактором сейчас является динамика макроэкономических индикаторов. Если данные за II квартал будут подтверждать, что снижение деловой активности и потребительского спроса происходит в меньшем объеме, чем ожидалось ранее (например, снижение ВВП в пределах 3%), а курс рубля продолжит консолидироваться в диапазоне 45–55 рублей за доллар США, то спрос на офисы может восстановиться уже к середине текущего года.

Однако важным фактором будет служить стабилизация курса рубля и отсутствие других негативных событий.

В условиях «падающего» рынка арендаторы сегодня, если есть возможность воспользоваться текущей ситуацией (например, истечение текущего договора аренды), могут получить максимально привлекательные коммерческие условия и найти идеальный офис с точки зрения местоположения, повышения качества офисного здания, улучшения и повышения эффективности планировки.

Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Ноябрь 2015.²¹

В ноябре на продажу предлагалось 2 077 объектов общей площадью 3 180 тыс. кв.м и общей стоимостью 11,327 млрд. \$, что выше показателей октября 2015 г. на 11% по количеству и на 12% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 9% и составила 3 561 \$/кв.м. Курс доллара в ноябре увеличился на 6%, в результате чего в рублевом эквиваленте цена выросла на 15%.

Рост цен в условиях умеренного роста объема предложения в ноябре может быть связан с сезонным ростом деловой активности, однако, учитывая проблемы в макроэкономике, о каких-либо среднесрочных тенденциях говорить пока не приходится. Рынок продолжает оставаться волатильным, что отражает нервозность на рынке и неопределенность.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 60%. Далее идут помещения свободного назначения (18%), производственно-складские помещения (11%) и торговые помещения (11%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в ноябре 2015 г. по количеству вырос на 9%, а по общей площади – снизился на 10%. Всего экспонировалось 464 объекта общей площадью 332 тыс. кв.м и общей стоимостью 1,480 млрд. \$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 83 объекта общей площадью 26 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству увеличился на 24%, а по общей площади - на 1%. Цена за месяц увеличилась на 5% и составила 12 516 \$/кв.м, что объяснялось уходом с рынка в октябре двух дешевых объектов на ул.Тверская (959 кв.м, 4 872 \$/кв.м), а также выходом в ноябре дорогих помещений на ул.Петровка (400 кв.м, 30 092 \$/кв.м) и Б.Дмитровка (542 кв.м, 27 966 \$/кв.м). При этом цена на объекты, которые экспонируются уже давно, снизилась на 4%.

²¹ Источник информации: <http://trg.ru/analytic/review/sale-november-2015>

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 7%, а по общей площади – уменьшился на 10%, составив 381 объект общей площадью 307 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 1% и составила 3 779 \$/кв.м.

Судя по изменению цен как за месяц, так и за последние 12 месяцев, торговые объекты в центре чувствуют себя лучше, чем за его пределами, что может быть обусловлено традиционно более высокой инвестиционной привлекательностью таких помещений.

Street-retail

В ноябре экспонировалось 106 объектов общей площадью 30 тыс. кв.м и общей стоимостью 0,240 млрд. \$. По сравнению с октябрем количество снизилось на 2%, а общая площадь - на 12%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 12%, а по общей площади – снизился на 32% и составил 28 объектов общей площадью 7 тыс. кв.м. Большое снижение средней площади объектов было вызвано уходом с рынка в октябре ряда таких крупных объектов как - на Новинском б-ре (1 220 кв.м) и на Валовой ул. (1 600 кв.м). Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 1% и составила 14 999 \$/кв.м.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 78 объектов общей площадью 23 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с октябрем на 6% по количеству и на 3% по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра уменьшилась на 15% и составила 5 995 \$/кв.м, что объяснялось как уходом с рынка в октябре ряда дорогих помещений - на Волоколамском ш. (320 кв.м, 13 861 \$/кв.м), Ленинском пр-те (392 кв.м, 13 148 \$/кв.м), на Красной Пресне (400 кв.м, 14 113 \$/кв.м) и на 2-й Брестской ул. (530 кв.м, 15 775 \$/кв.м), так и выходом в ноябре дешевого объекта на Боенском пр-де (1 040 кв.м, 2 860 \$/кв.м). При этом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 3%.

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в ноябре 2015 г. увеличился на 22% по количеству и на 37% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 1 222 объекта общей площадью 1 918 тыс. кв.м и общей стоимостью 7,303 млрд. \$.

Количество офисных объектов в центре возросло на 35%, их общая площадь – на 12% до 284 объектов площадью 235 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам увеличилась на 14% и составила 6 962 \$/кв.м. Существенный рост цен произошел как за счет окончания экспонирования в октябре объекта на ул.Машкова (7 585 кв.м, 3 323 \$/кв.м) и Земляном Валу (9 241 кв.м, 2 129 \$/кв.м), так и за счет выхода в ноябре ряда дорогих объектов как на ул.Валовой (1 513 кв.м, 12 302 \$/кв.м), ул.Садово-Черногрязской (1 800 кв.м, 12 300 \$/кв.м), ул.Новокузнецкой (2 050 кв.м, 12 502 \$/кв.м), Дмитровском пер. (1 800 кв.м, 12 300 \$/кв.м), Милютинском пер. (2 350 кв.м, 10 470 \$/кв.м), ул.Б.Ордынке (2 354 кв.м, 19 189 \$/кв.м), Кадашевской наб. (6 512 кв.м, 10 233 \$/кв.м). Рост цен по старым объектам при этом составил 4%.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 19% по количеству и на 41% по общей площади и составил 938 объектов общей площадью 1 683 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в ноябре выросла

на 8% до 3 369 \$/кв.м. Это было связано с изменением структуры предложения - как с окончанием экспонирования в октябре дешевых объектов на Ленинградском ш. (15 036 кв.м, 1 200 \$/кв.м) и на ул.Ибрагимова (15 803 кв.м, 2 292 \$/кв.м), так и с выходом на рынок в ноябре нескольких дорогих объектов - на Ленинградском пр-те (13 854 кв.м, 5 194 \$/кв.м) и ул.Одесской (26 900 кв.м, 5 536 \$/кв.м). При этом цены на давно экспонируемые объекты практически не изменились.

Если сравнить изменение цен за месяц и за 12 последних месяцев, то их динамика по офисам в центре и за его пределами получается примерно одинаковой, что свидетельствует о примерно равной инвестиционной привлекательности офисных объектов, как в кратко-, так и среднесрочной перспективе.

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в ноябре 2015 г. уменьшилось на 32%, а их общая площадь - на 31%. Объем предложения составил 106 объектов общей площадью 339 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений не изменилась и составила 1 068 \$/кв.м.

Объем предложения объектов свободного назначения в ноябре 2015 г. по количеству снизился на 4%, по общей площади – вырос на 1%, составив 285 объектов общей площадью 592 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с октябрём снизилась на 3% и составила 3 687 \$/кв.м, при этом цены на помещения, которые экспонируются уже давно, снизились на 6%.

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Ноябрь 2015.²²

В ноябре 2015 г. в аренду предлагалось 4400 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 2727 тыс. кв.м. Объем предложения за ноябрь по количеству и по общей площади вырос на 29%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 3% и составила 328\$/кв.м/год. С учетом роста курса доллара в октябре на 3%, средняя арендная ставка в рублевом эквиваленте выросла на 6%. За год, начиная с ноября 2014 года долларовые ставки снизились на 31%, а рублевые – выросли на 10%.

Отсутствие сколь-нибудь значительного изменения ставок при росте объема предложения может быть обусловлено некоторым ростом деловой активности, однако, учитывая отсутствие позитивных изменений в макроэкономике, можно предположить, что этот фактор носит исключительно сезонный характер.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади выросла до 65%. Далее идут производственно-складские (24%) и торговые помещения (11%).

Торговая недвижимость

В ноябре 2015 г. на рынке экспонировалось 849 объектов общей площадью 305 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов выросло на 15%, а общая площадь – на 6%.

²² Источник информации: <http://trg.ru/analytic/review/rent-november-2015>

Из указанных объектов в центре экспонировалось 82 помещения общей площадью 23 тыс.кв.м, что на 4% выше показателя октября по количеству и на 3% ниже по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 937\$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, выросли на 8%. Рост ставки произошло, в частности, также за счет выхода в октябре таких дорогих объектов как на ул.Земляной Вал (137 кв.м, 1905\$/кв.м), ул.Остоженка (194 кв.м, 2066\$/кв.м), Смоленская пл. (144 кв.м, 2120 \$/кв.м).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в ноябре 2015 г. выросло на 16%, а общая площадь - на 7%. Объем предложения составил 767 помещений общей площадью 282 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц выросла на 1% и составила 504\$/кв.м/год.

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в ноябре 2015 г. по количеству вырос на 11%, а по общей площади – на 1%. Всего экспонировалось 312 объектов площадью 80 тыс.кв.м., из них 46 объектов предлагалось в центре и 266 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц увеличился на 13% по количеству и на 3% по общей площади. Средняя ставка аренды выросла на 8% и составила 1009\$/кв.м/год, при этом ставка по объектам, которые выставляются не первый месяц, выросла на 14%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 13% и общей площади на 3%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 3% и составила 580 \$/кв.м./год, в том числе на 7% уменьшилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно.

Офисная недвижимость

В ноябре 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду вырос на 43% по количеству и на 52% по общей площади и составил 3006 объектов общей площадью 1773 тыс.кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 96%, а общая площадь - на 103%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 1% и составила 423\$/кв.м/год.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 33%, а по общей площади - на 43%. Средняя ставка выросла на 1% и составила 273\$/кв.м/год.

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в ноябре 2015 г. составил 545 объектов общей площадью 649 тыс.кв.м, уменьшившись за месяц на 3% по количеству и на 2% по общей площади.

Средняя ставка в ноябре снизилась на 2% и составила 106\$/кв.м/год.

5.1.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п.11а ФСО №7).²³

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости (и земельных участков, в частности) в разрезе отдельно взятого региона и страны в целом, необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость.

Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.

Выделяют восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (внутренние факторы) и внешние факторы.

Рыночные факторы. К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

- ✓ **Политические факторы.** Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:
 - ✓ социально-экономическую направленность политики правящей партии;
 - ✓ предвыборные кампании;
 - ✓ межнациональные конфликты;
 - ✓ политику правительства в области экономики—нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.);
 - ✓ политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;
 - ✓ элементы государственной политики в области производства, включающие в себя:
 - скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему,
 - способы монополизации,
 - политику в области социального обеспечения,
 - политику в сфере защиты окружающей среды.

Экономические факторы включают:

- ✓ экономический уровень развития страны;
- ✓ темпы роста валового национального продукта;
- ✓ кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования);

²³ Источник информации: <http://journal-realtor.ru/article/1014.htm>

- ✓ темпы инфляции;
- ✓ колебания деловой активности;
- ✓ занятость населения;
- ✓ покупательную способность населения.

Социально-культурные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-про-фес-сиональные, социально-потреби-тельс-кие, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Демографические факторы влияют на состояние региональных рынков недвижимости. К ним относятся:

- ✓ численность населения;
- ✓ прирост населения;
- ✓ уровни рождаемости и смертности;
- ✓ плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и другие.

Природно-географические факторы: климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и т.п.

Научно-технические факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

Внешние факторы — факторы, связанные с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.²⁴

При анализе влияния политических факторов в период времени, близкий к дате оценки, можно отметить, что региональный рынок коммерческой недвижимости полностью регулируется нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства г. Москвы в области экономики, местных органов власти и управления.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект (п.116 ФСО №7).

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам,

²⁴ Источник информации: <http://journal-realtor.ru/article/1014.htm>

как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости. В зависимости от степени готовности:
 - ✓ Незастроенные земельные участки.
 - ✓ Готовые объекты.
 - ✓ Не завершенные строительством объекты.
 - ✓ Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, оценщик исходил из предполагаемого использования результатов оценки, а также принимая во внимание количественные и качественные характеристики объекта оценки, его текущее использование и назначение.

Оцениваемый объект принадлежит к сегменту нежилых помещений г. Москва, с учетом условий использования оцениваемого объекта, устанавливаемых видом разрешенного фактического использования и назначения.

5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (п.11в ФСО №7).

Анализируя рынок купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, в г. Москве по состоянию на дату оценки, можно прийти к выводу, что на данном сегменте рынка присутствует ограниченное количество предложений по продаже аналогичных объектов.

№ п/п	Адрес (местоположение) земельного участка	Назначение ²⁵	Источник информации	Дата предложения	Передаваемые имущественные права ²⁶	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.
1	г. Москва, Малая Сухаревская пл., 1С1	Свободное, подвальное	http://www.cian.ru/sale/flat/30571306/?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=Mitula	Сопоставима с датой оценки.	Право собственности	25 000 000	132	189 394
2	г. Москва, Бутырский Вал	Подвальное помещение под столовую	http://www.keyoffice.ru/index.php?mod=lot&id=32392	Сопоставима с датой оценки.	Право собственности	70 200 000	312	225 000
3	г. Москва, рядом с м. Академика Янгеля	Цокольное помещение с кабинетной планировкой	http://www.moscowgroup.ru/object/6049	Сопоставима с датой оценки.	Право собственности	12 120 000	80,80	150 000
4	г. Москва, рядом с м. Новослободская	Цокольное помещение с открытой планировкой	http://www.moscowgroup.ru/object/8654	Сопоставима с датой оценки.	Право собственности	244 114 000	916	266 500
5	г. Москва, рядом с м. Красные Ворота	Цокольное помещение под офисы	http://www.moscowgroup.ru/object/538	Сопоставима с датой оценки.	Право собственности	44 800 000	140	320 000
6	г. Москва, рядом с м. Ленинский Проспект	Подвальное помещение под офисы	http://www.beboss.ru/kn/msk/1075016	Сопоставима с датой оценки.	Право собственности	26 000 000	269	96 654
7	г. Москва, рядом с м. Краснопресненская	Цокольное помещение свободного назначения	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheni_svodnogo_naznacheniya_668812463	Сопоставима с датой оценки.	Право собственности	52 000 000	415	125 301

²⁵ Источник информации: указанные объявления в средствах массовой информации, личные выводы оценщика на основании адресов объектов с существующей инфраструктурой и типом застройки, анализа данных интернет портала <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

²⁶ Объявления в СМИ представлены в рубриках о продаже земельных участков (передаваемые имущественные права – право собственности, рынок передач прав аренды в регионе не развит, при передаче прав аренды, собственник (риэлтер), как правило, указывает об этом в объявлении)

5.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Оцениваемое помещение принадлежит к сегменту объектов недвижимости г. Москвы, с учетом условий использования, устанавливаемых видом разрешенного использования объекта – подвальное помещение торгового назначения.

Проведенный анализ рынка и предложений о продажах аналогичных объектов г. Москвы позволяет сделать следующие выводы:

Характеристики показателей динамики рынка, спроса и предложений

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения стабильные, увеличились скидки при продаже
Спрос	Стабильный
Предложение	Соответствует спросу
Ликвидность	Сроки экспозиции в среднем до полугода
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Отсутствуют
Емкость рынка	Незначительная, в свободной продаже несколько десятков объектов.

5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (п.11г ФСО №7).

Рынок недвижимости (в т. ч., рынок коммерческой недвижимости) интегрирован во все сферы жизни. Для его обслуживания создается большое количество рабочих мест, а его инвестиционный потенциал оказывает заметное влияние на финансовое благополучие экономики. Поступления от налогов на недвижимость и сделок с нею составляют весомую долю налоговых поступлений.

На рынок коммерческой недвижимости оказывают влияние многие факторы, основные перечислены ниже.

Месторасположение. Даже начинающий риэлтор должен знать, что месторасположение недвижимости играет главную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов — все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки.

Этажность. Не только торговые помещения, но и офисные получают прибавку в стоимости, если располагаются на первых этажах. Их стоимость резко уменьшается, если помещение подвальное, например.

Отдельный вход. Стоимость объекта с отдельным входом, всегда будет выше, чем у аналогичного без отдельного входа. Особенно сильно это отражается на магазинах, ПСН, банковских помещениях.

Ремонт помещения. Если речь об аренде, то наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендаторы увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату.

Тип здания. При прочих равных — административное здание выигрывает в цене по сравнению с нежилыми объектами в составе жилых. Объясняется это просто — легче менять назначение, нет фактора «недовольных жильцов», легче, как правило, с коммуникациями.

Окружение. Может быть важным фактором, особенно для аренды. Речь идет не о «солидности» находящихся рядом организаций, иногда важно логически мыслить. Например: если рядом супермаркет, то поток народа явно больше.

Наличие арендатора. Точнее — арендная ставка и срок договора с текущим арендатором коммерческой недвижимости. Крайне важный фактор при продаже помещения. Не всегда положительный, если покупатель намеревается использовать недвижимость для осуществления собственной деятельности.²⁷

К каждому виду коммерческой недвижимости предъявляются как универсальные, так и специфические требования, состав которых во многом зависит от деятельности ее будущих владельцев и арендаторов.

При оценке торговых помещений в первую очередь обращается внимание на торговые возможности оцениваемой недвижимости: насколько она соответствует ассортименту, как ее местоположение (доступность, конкурентная среда, плотность и платежеспособность населения в соответствующем районе) повлияют на товарооборот и ожидаемую прибыль.

Для гостиниц важен рекреационный потенциал территории, ее насыщенность историческими, архитектурными и природными памятниками, учреждениями культуры, насколько регион привлекателен для туристов или какой интерес представляет для деловых людей.

Большое значение имеет географическое расположение объекта. Очевидно, что коммерческая недвижимость в Москве или коммерческая недвижимость в Санкт-Петербурге будут стоить дороже, чем аналогичная коммерческая недвижимость в области, расположенной за тысячи километров от российских столиц, вследствие значительных различий в макроэкономической ситуации.

Важную роль играют различия местоположения внутри одного города. Близость центра и основных транспортных магистралей — факторы, повышающие стоимость недвижимости и величину арендной ставки. От расположения недвижимости зависит и такая иррациональная, а на самом деле очень важная для офисов и гостиниц характеристика, как вид из окна. Безусловное преимущество для любых видов коммерческой недвижимости — земельный участок: его размеры, обеспеченность инфраструктурой, наличие коммуникаций и, что особенно важно сегодня — возможность и удобство парковки автотранспорта. На

²⁷ Источник информации: <http://realdealer.ru/factoryi-vliyayushhie-na-stoimost-kommercheskoy-vedvizhimosti/>

стоимость участка могут влиять ограничения и обременения, связанные с наличием архитектурных памятников и уникальных природных объектов.

Разумеется, при оценке недвижимости во внимание принимаются физическое состояние объекта в целом и его конструктивных элементов в частности. Квадратный метр офисной площади будет дороже в новых или реконструированных зданиях, чем в тех, где ограничились косметическим ремонтом.

Величину арендной ставки во многом определяет, предлагается ли офисное помещение в специализированном бизнес-центре или это нежилые помещения в административных зданиях или на первых этажах или в подвалах жилых домов.

Для зданий имеет значение материал ограждающих конструкций (железобетонные панели или кирпич), оказывающий непосредственное влияние на размер эксплуатационных расходов и внешний вид, а также возможность установки фальшполов и подвесных потолков, качество отделки.

Важный вклад в формирование цены вносят: надежность системы электроснабжения; возможности автоматизированных систем жизнеобеспечения и инженерного оборудования; наличие квалифицированной и ответственной, соответствующим образом оснащенной охраны.

Для бизнес-центров важны развитая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникациями, наличие конференц-залов (они нужны и в гостиницах), организация питания, бытового обслуживания и отдыха.

Несмотря на переживаемые мировой экономикой в целом, и российской в частности, трудные времена, на перспективы развития рынка коммерческой недвижимости в России можно смотреть с оптимизмом. Он пока очень далек от насыщения. Если сравнивать российские и европейские показатели, даже самая обеспеченная в России офисными помещениями Москва (около 1000 кв. м на 1 тыс. жителей) примерно на порядок отстает от Лондона и Франкфурта-на-Майне. А в Санкт-Петербурге на тысячу жителей офисных площадей примерно в два раза меньше, чем в российской столице.

Суммарная площадь торговых площадей в РФ почти такая же, как во Франции и Великобритании (более 16 млн. кв. м). Но население каждой из этих стран примерно в два с половиной раза меньше российского.²⁸

На основании анализа рынка объектов коммерческой недвижимости, принимая во внимание информацию «Справочника оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., можно сделать выводы об интервалах значений основных ценообразующих факторов.

№ п/п	Ценообразующий фактор	Значение диапазона, %
1	Местоположение	0-30
2	Этажность	0-29
3	Техническое состояние (ремонт)	0-35
4	Масштаб	0-16
5	Коммуникации	0-40
6	Тип объекта (встроенный, пристроенный)	0-21

²⁸ Источник информации: http://glavkomsppb.ru/kommercheskaya_nedvizhimost

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7).

В каждой работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования собственности как улучшенной.

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

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

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка и строений способов использования.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка и построенных на нем зданий.
- **Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая решение о наиболее эффективном использовании объекта оценки, оценщик исходил из того, что:

- оцениваемый объект расположен в центральной части Москвы.
- ближайшее окружение, сложившаяся инфраструктура способствуют текущему использованию оцениваемого объекта.
- текущее использование – торговое (заведение общественного питания).
- ограничений для текущего использования (торговое) нет.
- конструктивные особенности, объемно-планировочные решения, месторасположение не способствуют использовать помещение в качестве производственного.
- объект оценки невозможно использовать под жилье, учитывая критерий юридической правомочности.

Учитывая изложенные выше обстоятельства и рассуждения, принимая во внимание соответствие вариантов использования критериям отбора, оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее разрешенное фактическое использование – для коммерческого использования (в частности, в качестве заведения общественного питания).

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"* (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297): «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Сравнительный подход.

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.²⁹

Доходный подход.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.³⁰

Затратный подход.

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

²⁹ Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

³⁰ Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.³¹

7.1. Выбор подходов и методов оценки нежилого помещения.

Отказ от использования затратного подхода.

Проанализировав исходную информацию, оценщик пришел к выводу о не возможности применения в данном отчете методов затратного подхода по следующей причине:

- отсутствует информация о величине строительного объема оцениваемого нежилого помещения (техническая документация на здание, частью которого является оцениваемый объект, не предоставлена, но даже при наличии технической документации невозможно выделить строительный объем, приходящийся на оцениваемое помещение).
- отсутствует информация о количественных и качественных характеристиках, юридическом статусе земельного участка, приходящегося на объект оценки, что является существенным фактором, ограничивающим возможность применения затратного подхода.
- в соответствии с п. 24 ФСО №7, *«затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - ... объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений»*

Обоснование использования сравнительного подхода.

Применение методов сравнительного подхода в отношении оцениваемого нежилого помещения возможно по причине наличия и достаточности информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, исходя из определенного варианта наиболее эффективного использования.

Обоснование использования доходного подхода.

Применение методов доходного подхода в отношении оцениваемого нежилого помещения возможно по причине наличия и достаточности информации о предложениях к аренде объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, исходя из определенного варианта наиболее эффективного использования.

Таким образом, анализ достаточности имеющейся для оценки информации показал,

³¹ Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

что в отношении оцениваемого нежилого помещения возможно применение сравнительного (метод сравнения продаж) и доходного (метод капитализации дохода) подходов.

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7).

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.

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»* (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611), при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия

объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения (п.22г ФСО №7).

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

Выбор аналогов (п.226 ФСО №7).

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (объекты недвижимости коммерческого назначения на цокольных этажах и в подвальных помещениях).

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (п.22 ФСО №7).

Для определения стоимости оцениваемого нежилого здания цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация (декабрь 2015 г.), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка цены предложения:

Цены, представленные в таблице №4, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблице 6.1.1, стр.62 «Справочника оценщика недвижимости», том 1 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2014 г.), скидки на торг для низкокласных объектов торгово-офисного назначения при активном рынке, составляют, в среднем, 8%.

6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

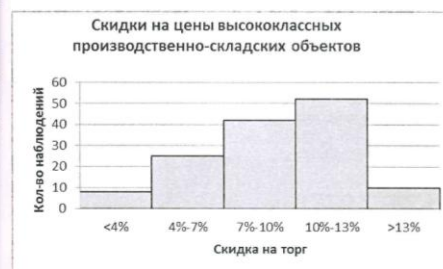
Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартиры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	5%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	6%	17%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	3%	13%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	4%	13%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	4%	13%

62

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%
4.1 Квартиры	3%	2%	7%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	3%	10%
5.1 Базы отдыха	10%	6%	15%

Гистограммы



63

Корректировка на оцениваемые права:

Объекты аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат собственникам на праве собственности, корректировка на оцениваемые права не требуется.

Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объектов оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

Локальное местоположение оцениваемого объекта, как и сравниваемых аналогов, характеризуется расположением в районах с хорошо развитой инфраструктурой, в районах с хорошей транспортной доступностью, высоким уровнем транспортного потока, высоким уровнем пешеходного трафика.

Общее месторасположение объекта оценки и сравниваемых аналогов характеризуется расположением в Центральном административном округе, в пределах Садового кольца либо в непосредственной близости к нему. Корректировки не применялись.

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта (поскольку среди представленных на продажу объектов практически невозможно подобрать аналоги, сходные с объектом оценки по всем критериям, в том числе и площади), поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left(\frac{S_O}{S_A} \right)^{\kappa} - 1, \text{ где:}$$

K_M – корректировка на общую площадь помещения;

S_O – площадь оцениваемого помещения, кв. м;

S_{OA} – площадь объекта-аналога, кв. м.

κ – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Корректировка на физическое состояние:

Данный параметр оказывает существенное влияние на цену объекта жилой недвижимости. Аналоги №№1-2 представлены на продажу в состоянии под чистовую отделку. Аналоги №3-4, как и объект оценки, имеют качественную отделку.

Стоимость ремонтных работ определена на основании примерных расценок строительных компаний, осуществляющих отделку квартир, офисных и торговых помещений, из расчета стоимости за 1 кв. м. Стоимость капитального ремонта помещений составляет 5000 рублей за 1 кв. м.³²

Корректировка на элементы благоустройства (наличие коммуникаций):

Корректировка на данный фактор не применялась, поскольку все аналоги, как и оцениваемый объект, обеспечены необходимым набором коммуникаций.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемого помещения.

Весовые коэффициенты для каждого аналога рассчитаны по следующей формуле:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого аналога.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.³³

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).³⁴

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (**25,11%**) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

³² Источник информации: <http://www.titan-remont.ru/price-list/>

³³ Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/kojefficient-variicii.php>

³⁴ Источник информации: http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Таблица №4.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	http://www.moscowgroup.ru/object/8654	http://www.beboss.ru/kn/msk/1037216	http://pennylane-realty.ru/object/1001338
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Рядом с м. Новослободская	Рядом с м. Арбатская (Скатертный пер.)	Рядом с м. Новокузнецкая (Овчинниковская наб.)
Общая площадь, кв. м	916	115	840
Дата предложения	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория/назначение	Коммерческое (офисное, торговое)	Коммерческое (офисное, торговое)	Коммерческое (офисное, торговое)
Инженерное оборудование	Все	Все	Все
Цена предложения, рублей	244114000	23000000	249910000
Цена предложения, рублей/кв. м	266500	200000	297512

Таблица №5.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		http://www.moscowgroup.ru/object/8654	http://www.beboss.ru/kn/msk/1037216	http://pennylane-realty.ru/object/1001338
Сделка / предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.	Рядом с м. Новослободская	Рядом с м. Арбатская (Скатертный пер.)	Рядом с м. Новокузнецкая (Овчинниковская наб.)
Общая площадь, кв. м	262,7	916	115	840
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (офисное, торговое)	Коммерческое (офисное, торговое)	Коммерческое (офисное, торговое)
Инженерное оборудование участков	Все	Все	Все	Все
Цена предложения, рублей		244114000	23000000	249910000
Цена предложения, руб./кв.м.		266500	200000	297512
Корректировка цены предложения (к-т)	-8,00%	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, рублей/кв.м		245180	184000	273711
Дата предложения		декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.
Корректировка даты предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		245180	184000	273711

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей		245180	184000	273711
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		245180	184000	273711
Место расположения	г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.	Рядом с м. Новослободская	Рядом с м. Арбатская (Скатертный пер.)	Рядом с м. Новокузнецкая (Овчинниковская наб.)
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей		245180	184000	273711
Общая площадь, кв. м	262,7	916	115	840
Корректировка на масштаб		1,16	0,91	1,15
Скорректированная цена, рублей		284469	166773	314315
Корректировка на состояние		5000	0	0
Скорректированная цена, рублей/кв.м		289469	166773	314315
Корректировка на коммуникации		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		289469	166773	314315
Количество корректировок		3	2	2
Весовые коэффициенты аналогов		0,25	0,38	0,38
Средневзвешенная стоимость, рублей	252 775	72367	62540	117868
Рыночная стоимость, рублей.	66 404 070			

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (пп.15-17 ФСО №1, п.23 ФСО №7).

В соответствии с п.23 ФСО №3 «при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости».

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход.

Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается, как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В данном Отчете расчет производился по методу прямой капитализации.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включает следующие шаги:

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) от всех источников в ближайший год.
2. Определение возможных потерь от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).
3. Расчет чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧЭД).
4. Обоснование величины ставки капитализации.
5. Определение текущей стоимости недвижимости

Расчет ставки аренды объекта оценки.

Определение величины арендной платы для объекта оценки осуществляется в рамках сравнительного подхода к оценке, поскольку оценщик располагает достаточным количеством необходимой информации.

Выбор единицы сравнения (п.22г ФСО №7).

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

Выбор аналогов (п.226 ФСО №7).

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (подвальные помещения под объекты общественного питания).

Для определения величин арендной платы объекта оценки цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

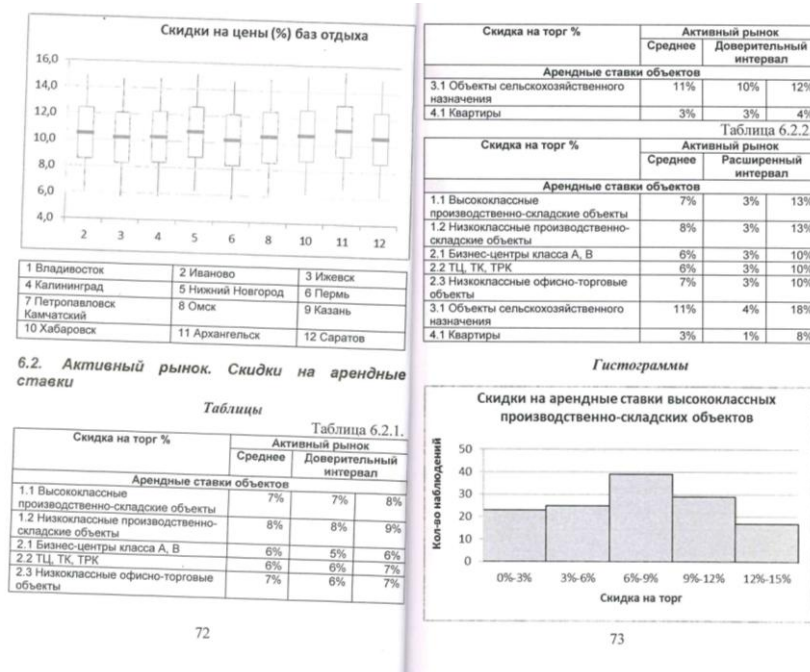
Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация (декабрь 2015 г.), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка цены предложения:

Цены, представленные в таблице №6, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблицы 6.2.1, стр.72 «Справочника оценщика недвижимости», том 1 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2014 г.), скидки на торг для низкокласных объектов торгово-офисного назначения при активном рынке, составляют, в среднем, 7%.



Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объектов оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

Оцениваемый объект, как и сравниваемые аналоги, расположены в районах с хорошо развитой инфраструктурой, в районах с хорошей транспортной доступностью, высоким уровнем транспортного потока, высоким уровнем пешеходного трафика. Корректировки не применялись.

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left(\frac{S_O}{S_A} \right)^k - 1, \text{ где:}$$

K_M – корректировка на общую площадь помещения;

S_O – площадь оцениваемого помещения, кв. м;

S_{OA} – площадь объекта-аналога, кв. м.

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Корректировка на физическое состояние:

Данный параметр оказывает существенное влияние на цену объекта жилой недвижимости. Все аналоги и оцениваемый объект имеют качественный ремонт и отделку, корректировки не применялись.

Корректировка на элементы благоустройства (наличие коммуникаций):

Корректировка на данный фактор не применялась, поскольку все аналоги, как и оцениваемый объект, обеспечены необходимым набором коммуникаций.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемого помещения.

Весовые коэффициенты для каждого аналога рассчитаны по следующей формуле:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого аналога.

Таблица №6.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
Источник информации	http://basement-rent.ru/set.htm?destination=16	http://basement-rent.ru/set.htm?destination=17	http://basement-rent.ru/set.htm?destination=18	http://basement-rent.ru/set.htm?destination=19
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Рядом с м. Чистые Пруды	Рядом с м. Цветной Бульвар	Рядом с м. Кузнецкий мост	Рядом с м. Цветной Бульвар
Общая площадь, кв. м	80	206	441	150
Дата предложения	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория/назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Инженерное оборудование	Все	Все	Все	Все
Цена предложения, рублей/кв. м в год	45000	43689	55000	35000

Таблица №7.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://basement-rent.ru/set.htm?destination=16	http://basement-rent.ru/set.htm?destination=17	http://basement-rent.ru/set.htm?destination=18	http://basement-rent.ru/set.htm?destination=19
Сделка / предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.	Рядом с м. Чистые Пруды	Рядом с м. Цветной Бульвар	Рядом с м. Кузнецкий мост	Рядом с м. Цветной Бульвар
Общая площадь, кв. м	262,7	80	206	441	150
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Инженерное оборудование участков	Все	Все	Все	Все	Все
Цена предложения, руб./кв.м. в год		45000	43689	55000	35000
Корректировка цены предложения (к-т)	-7,00%	0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена, рублей/кв.м в год		41850	40630,77	51150	32550
Дата предложения		декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2015 г.
Корректировка даты предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в год		41850	40630,77	51150	32550
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в год		41850	40630,77	51150	32550

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в год		41850	40630,77	51150	32550
Место расположения	г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.	Рядом с м. Чистые Пруды	Рядом с м. Цветной Бульвар	Рядом с м. Кузнецкий мост	Рядом с м. Цветной Бульвар
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м в год		41850	40630,77	51150	32550
Общая площадь, кв. м	262,7	80	206	441	150
Корректировка на масштаб		0,87	0,97	1,06	0,94
Скорректированная цена, рублей/кв.м в год		36328	39472	54402	30450
Корректировка на состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м в год		36328	39472	54402	30450
К-т благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м в год		36328	39472	54402	30450
Количество корректировок		2	2	2	2
Весовые коэффициенты аналогов		0,25	0,25	0,25	0,25
Ставка аренды, рублей кв. м в год	40 163				

Расчет потерь от недозагрузки

Согласно стр.19 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2014 г.), потери от недозагрузки для низкокласных объектов торгово-офисного назначения при активном рынке, составляют, в среднем, 10%.

2. Процент недозагрузки

Степень загрузки объектов офисно-торгового назначения и производственно-коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Величина недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, не смотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды. Поэтому анализ рыночных значений уровня загрузки и сопоставление их с оптимальными значениями является важным элементом в процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. В литературе имеются отдельные сведения о фактических уровнях загрузки в разные периоды. В таблице ниже приведены возможные диапазоны значений (расширенные интервалы), в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения процента недозагрузки.

18

2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Активный рынок

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартиры	7%	7%	8%

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	5%	15%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	6%	20%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	5%	15%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	4%	15%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	5%	15%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	8%	25%
4.1 Квартиры	7%	3%	13%

19

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

Постоянные расходы

Налог на имущество. Величина налога на имущества для юридических лиц составляет 2,2% от остаточной стоимости объекта оценки. В данном случае, поскольку остаточная стоимость объекта оценки не определена, в качестве базы расчета использовалась стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода.

Переменные расходы

Управленческие расходы по данным компании Colliers International составляют для крупных объектов недвижимости до 5% от действительного валового дохода. В целях настоящего Отчета для оцениваемого объекта величина управленческих расходов

определялась с учетом размеров, функционального назначения и состояния объекта и составила 1,5% от ДВД.

Эксплуатационные расходы

Заработная плата персонала не учитывалась, т.к. предполагается, что объект недвижимости полностью сдается в аренду.

Коммунальные услуги, расходы на заработную плату, на уборку и вывоз мусора, расходы на охрану оплачивает арендатор.

Капитальные резервы учитывают затраты на капитальный ремонт объекта оценки. Капитальный ремонт производится раз в 20 - 30 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производился, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют 30% от стоимости замещения (воспроизводства) объекта;
- ремонт производится раз в 30 лет;
- накопление происходит по ставке 11,33%, что соответствует безрисковой ставке рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки, определенной в пункте «Расчет ставки дисконтирования».

Величина операционных расходов, по данным справочника оценщика недвижимости, включая: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Согласно стр.37 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2014 г.), операционные расходы для низкокласных объектов торгово-офисного назначения при активном рынке, составляют, в среднем, 18%.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Следует учесть, что в современных кризисных условиях, величину ставки капитализации, рассчитанной указанным выше способом, следует уменьшить на величину ежегодного темпа роста.³⁵

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где}$$

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

Определение ставки дисконтирования

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению оценщиков, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в облигации федерального займа РФ. Таким образом, в качестве *безрисковой ставки* (R_f) оценщиками принята ставка доходности 11,27% (ставка принята равной величине доходности долгосрочных ОФЗ по состоянию на дату оценки).³⁶

³⁵ Источник информации: http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-stavka-diskonta-vo-vremya-krizisa.htm (статья Лейфер Л.А. (Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса))

³⁶ Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtd=gkoofz_mr



Центральный банк
Российской Федерации

[Весь сайт](#) + [Базы данных](#)

[RU](#) [EN](#)

Ставки рынка ГКО-ОФЗ

Базы данных

[Сведения по сделкам «валютный своп» по фиксированной ставке](#)

[Задолженность кредитных организаций перед Банком России по сделкам «валютный своп»](#)

[Ответы на типовые запросы КО и ТУ Банка России](#)

[Ставка RUONIA](#)

[Параметры аукционов РЕПО в рублях и валютный своп по покупке долларов США и евро за рубли](#)

[Данные об остатках денежных средств кредитных организаций на депозитных счетах в Банке России](#)

с 29.12.2015 по 29.12.2015

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
29.12.2015	9,38	10,07	11,27

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

- систематические (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независящие от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);
- статичные (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

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

Таблица №8.

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания			1								
Неполучение платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		20									

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		2									

Риск на низкую ликвидность объекта недвижимости представляет собой поправку на риск его длительной экспозиции при продаже.

По оценкам аналитиков³⁷, срок экспозиции для данного вида недвижимости, с учетом его особенностей, составляет, в среднем, до года, с учетом текущих кризисных явлений. В рамках настоящего Отчета, срок экспозиции принят на уровне 9 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{ликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + R_f)^{t/12}}, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка;

t , – срок экспозиции объекта оценки, месяцев.

Таким образом, в результате проведенного расчета поправка на не ликвидность составила 7,70%.

Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента.

Расчет риска компенсации за управление приведен в таблице ниже.

Таблица №9.

Расчет стоимости инвестиционного менеджмента

Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1 Особенности управления инвестициями в отрасль в целом					1				
2 Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии					1				
3 Наличие адекватных источников инвестиций					1				
4 Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций					1				
5 Обеспечение отдачи вложений					1				
6 Обеспечение возврата заимствований					1				
7 Система принятия управленческих решений					1				
8 Контроль за принятыми управленческими решениями					1				
9 Система корректировки принятых управленческих решений					1				
10 Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса					1				

³⁷ Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>

Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
инвестирования									
Итого:									
Количество наблюдений	0	0	0	0	10	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого:	30								
Количество факторов	10								
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %	3								

Учитывая особенности объекта оценки, компенсация за инвестиционный менеджмент была определена на уровне 3%.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

Таблица №10.

Расчет ставки дисконтирования методом «суммирования»

Компоненты	Значение
Безрисковая ставка	11,27%
Компенсация за риск вложения в недвижимость	2,00%
Компенсация за низкую ликвидность	7,70%
Компенсация за управление инвестициями	3,00%
Ставка дисконтирования, %	23,97%

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение нормы возврата капитала

Определение нормы возврата капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскальда).

Так как, оценщик исходит из роста дохода, что обуславливает как минимум не падение рыночной стоимости, то логично использовать расчет нормы возврата капитала по ставке доходности на инвестиции (метод Инвуда). Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.

В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям; определяется по формуле:

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

$1/S_n$ – фактор фонда возмещения;

i – ставка дисконтирования;

n – оставшейся экономический срок жизни объекта недвижимости.

Исходя из скорости изменения требований по функциональности к объектам недвижимости и целесообразности и осуществимости реконструкции рассматриваемого объекта недвижимости, оставшийся срок экономической службы объектов составляет около 15 лет.

Рассчитанное по приведенной выше формуле значение нормы возврата капитала составило 0,99%.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации в рамках настоящего Отчета определяется в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Таблица №11.

Расчет коэффициента капитализации

Компоненты	Значение
Ставка дисконтирования %	23,97%
Норма возврата капитала, %	0,99%
Ставка капитализации, %	24,96%
Ожидаемые темпы роста ³⁸	11,52
Ставка капитализации расчетная (в условиях кризиса),%	13,44

³⁸ Приняты на уровне инфляции из расчета 0,96% в январе 2016 г. при допущении о сохранении темпов инфляции в течение года (источник информации: <http://уровень-инфляции.рф/>)

Уровень Инфляции в Российской Федерации [Главная](#) [Таблица](#) [Графики](#) [Калькуляторы](#) [Обратная Связь](#)

Реклама от Google

В России

Инфляция

России

Инфляция в России

Добро пожаловать на сайт посвященный уровню инфляции в России.

На сайте представлены данные месячной и годовой инфляции начиная с 1991 по настоящее время в легко воспринимаемой форме [таблиц](#) и [графиков](#). Кроме этого, на сайте приводятся [калькуляторы](#), позволяющие оценить инфляцию и ее влияние на стоимость товаров и ценность денег за любой период времени.

Текущие данные

Уровень инфляции в Январе 2016:	0,96%
Уровень инфляции с начала 2016 года:	0,96%
Уровень инфляции в Январе 2015:	3,85%
Уровень инфляции в Январе 2015 с начала года:	3,85%
Уровень инфляции в 2015:	12,91%
Уровень инфляции за последние 12 месяцев:	9,77%
Уровень инфляции за 60 месяцев (5 лет):	49,27%

[Подробнее...](#)

Содержание

- [Таблица Инфляции](#) – Данные о месячной и годовой инфляции в табличной форме.
- [Графики Инфляции](#) – графическое представление месячной и годовой инфляции при помощи динамических, масштабируемых графиков.
- [Инфляционные Калькуляторы](#) – калькуляторы, позволяющие оценить изменение покупательной способности денег, изменение цен, а также уровня инфляции за произвольный период времени.
- [Веб Сервисы](#) – веб сервисы, позволяющие использовать данные и логику Инфляционных Калькуляторов программно из других приложений и веб сайтов.
- [Обратная связь](#)

Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы позволяет сделать вывод о том, что третий квартал подряд (1-3 кварталы 2015 г.) ставка капитализации держится на уровне 11% для офисных объектов и торговых центров, 13 % для складских помещений.³⁹

Расчетное значение коэффициента капитализации превышает рыночные аналитические данные, что, по мнению оценщика, обусловлено следующими обстоятельствами:

- данные аналитические ставки капитализации применимы для объектов высшего качества с арендным потоком, номинированным в валюте (оцениваемый объект не относится к объектам торгового назначения высшего качества).

- ставки капитализации продолжают реагировать (расти) на сложившуюся ситуацию на рынке, обусловленную снижением ставок аренды, высокой стоимостью финансирования, увеличившимися уровнями риска, а также нестабильностью валютного курса.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

³⁹ Источник информации: <http://zdanie.info/2393/2467/news/6154>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год	10 550 894
Общая площадь, м ²	262,7
Рыночная рента, руб./год за 1 кв. м.	40163
Потери из-за вакансий и неплатежей	10,0%*
Эффективный валовой доход (ЭВД)	9 495 805
Операционные расходы	18,0%*
Чистый операционный доход (ЧОД)	7 786 560
Ставка капитализации	13,44%
Стоимость объекта оценки, руб.	57 930 132

Источник информации: расчеты Оценщика

* Согласно «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.

* Согласно «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7).

В соответствии с п.8к ФСО №3 оценщик должен описать «...процедуру согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

При согласовании результатов, полученных различными подходами к оценке, может быть использован алгоритм определения верхних и нижних границ диапазонов (интервалов) стоимости, полученных различными подходами к оценке или итоговой стоимости объекта оценки, на основе модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах.⁴⁰

⁴⁰ Источник информации: публикация в рамках реализации Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы (Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ», Ильин М.О. к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет», Лебединский В.И., к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»)

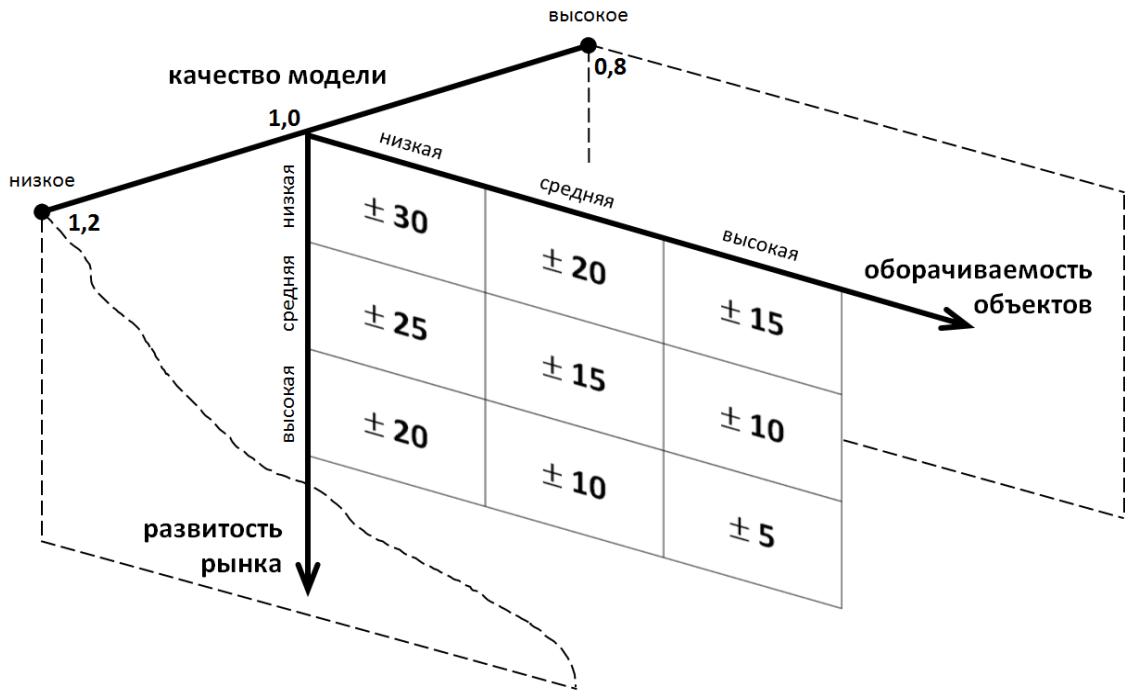


Рис. 3. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где: $C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (рис. 1).
- Шаг 2. Определение показателя качества модели (рис. 1).
- Шаг 3. Определение диапазона по формуле (1).
- Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле (2).
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

Предложенный в настоящих рекомендациях алгоритм может быть также использован для обоснования весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки, полученных отдельными подходами.

Весовые коэффициенты могут быть определены на основе показателей качества модели (обратные величины):

$$\rho_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}, \quad (3)$$

где: ρ_i – вес i -го подхода к оценке, доли ед.;

k_i – показатель качества модели расчета по i -му подходу к оценке, ед.;

n – количество подходов к оценке, участвующих в итоговом согласовании, ед.

По рис. 3. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил $\pm 15\%$.

Анализ показателя качества модели приведен в таблице №13.

Таблица №13.

Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Не применялся	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели		среднее	большое

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели		специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели		1,0	1,2

Определение итоговой величины рыночной стоимости представлено в таблице №14.

Таблица №14.

Итоговое согласование результатов оценки

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	66 404 070	57 930 132
Показатель качества модели, ед.		1,0	1,2
Весовой коэффициент, доли ед.		0,55	0,45
Итоговая величина рыночной стоимости (округление до тысяч)⁴¹, руб.	62 552 000		

В результате, указанные веса распределились следующим образом:

1. Затратный подход – 0,00 (не применялся);
2. Сравнительный – 0,55;
3. Доходный подход – 0,45.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки представлена ниже.

Таблица №15.

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Рыночная стоимость, рублей, ⁴² с НДС	Рыночная стоимость, рублей, ⁴³ без НДС ⁴⁴
1	помещение, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. 1-15, этаж 1 ком. А, Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-б, стр. 1	Не применялся	57 930 132	66 404 070	62 552 000	53 010 000

Согласно п. 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

⁴¹ Итоговое значение округлено до тысяч (п. 14 ФСО №3).

⁴² Итоговое значение округлено до тысяч (п. 14 ФСО №3).

⁴³ Итоговое значение округлено до тысяч (п. 14 ФСО №3).

⁴⁴ В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не являются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами).

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п.3 ФСО №3, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное».

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- изложенные в данном Отчете об оценке факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми мнениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- мое вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности НП СРО «СВОД»;
- оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению данного Отчета об оценке, имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности, и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик произвел обследование имущества лично и никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не оказывал профессиональной помощи в подготовке заключения;
- настоящий Отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после предоставления его Заказчику.

Семенюк Анна Владимировна



12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В соответствии с условиями договора №20151222 от 22.12.2015 г. на оказание оценочных услуг, специалистом ООО «Медиа-Оценка» произведено определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, находящегося в залоге ПАО Сбербанк:

- *помещения, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. I-15, этаж I ком. А, Б, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1.*

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности НП СРО «СВОД».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, при-веденные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: *рыночная стоимость оцениваемого помещения, назначение: нежилое, площадью 262,7 кв. м, подвал ком. А, Б, пом. I – ком. I-15, этаж I ком. А, Б, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 4-6, стр. 1, находящегося в залоге ПАО Сбербанк, с учетом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округлённая до целой тысячи, составляет*

- 62 552 000 (Шестьдесят два миллиона пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей, с НДС
- 53 010 000 (Пятьдесят три миллиона десять тысяч) рублей, без НДС.

С уважением,
Директор ООО «Медиа-Оценка»



А.В. Семенюк

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Складорова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
6. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1995.-462 с.
7. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997г.
8. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
9. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
10. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
11. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010
12. Справочник оценщика недвижимости, Н. Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012.
13. Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).
14. учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).
15. Данные из сети Интернет.

**14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/019/015/2015-3966 от 16.03.2015 г.
2. Экспликация из технического паспорта Бауманского БТИ от 19.02.2014 г.
3. Инвентаризационная опись №1 от 03.12.2015 г.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ.

Копии документов о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.



свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» апреля 2015г.

Дата выдачи свидетельства

№661

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

СЕМЕНЮК АННА ВЛАДИМИРОВНА

Рязанская область, г. Рязань

Паспорт 61 06 №332462 выдан Железнодорожным РОВД гор. Рязани 20.06.2006г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

Копии страховых полисов.

 СТРАХОВОЙ ПОЛИС №15050B4000026 INSURANCE POLICY	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МЕДИА-ОЦЕНКА»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 390027, Россия, г. Рязань, Касимовское ш., 5	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i> 5 000 000,00 (Пять миллионов руб. 00 коп.)	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i> 7 800,00 (Семь тысяч восемьсот руб. 00 коп.)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,156
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно в срок до 23.12.2015г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2015 г. по «22» декабря 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	
Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 2 л. Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».	
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.	
СТРАХОВЩИК:	
Страховое открытое акционерное общество «ВСК»	
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.	
Рязанский филиал: г. Рязань, ул. Типанова, д. 7	
От имени Страховщика: 	
М.П.: 	
Место выдачи Страхового полиса: г. Рязань	Дата выдачи 21.12.2015г.
	
ИНН 7710026574 КПП 99795001 СОАО «ВСК» р/с 40701810600020001241 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ОАО Сбербанк России г. Москва 4, Островная Стр., Москва, 121552, Russia - tel. +7 (495) 785 27-76 - fax +7 (495) 624 34 34 www.vsk.ru - e-mail: info@vsk.ru Лицензия ФССН С.№0621 77 121552, Москва, ул. Островная, 4 - тел. (495) 785-27-76 - факс (495) 624-34-34	



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№15050B4000026

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МЕДИА-ОЦЕНКА»
Адрес места нахождения на основании Устава: 390027, Россия, г. Рязань, Касимовское ш., 5

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

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
5 000 000,00 (Пять миллионов руб. 00 коп.)	7 800,00 (Семь тысяч восемьсот руб. 00 коп.)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,156
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно в срок до 23.12.2015г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2015 г. по «22» декабря 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 2 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое открытое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Рязанский филиал: г. Рязань, ул. Типанова, д. 7

От имени Страховщика:

М.П.  М. Чекина /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Рязань

Дата выдачи 21.12.2015г.



экземпляр НП СРО «СВОД»
620089, Екатеринбург, ул. Луганская, 4, оф. 201
Адрес для корреспонденции:
620089, Екатеринбург, ул. Снежская, д. 12
89 п/о, а/я 112 Тел. 8 800 333 87 38
www.srovod.ru, info@srovod.ru
(343) 389-87-38 (39)

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586ЕВ40R0490

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – Семенов Анна Владимировна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	11 700 руб. 00 коп. (одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,039%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «31» марта 2015 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» марта 2015 г. по «19» марта 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере не превышающим 1 000 000 руб. 00 коп. (один миллион рублей 00 копеек)	

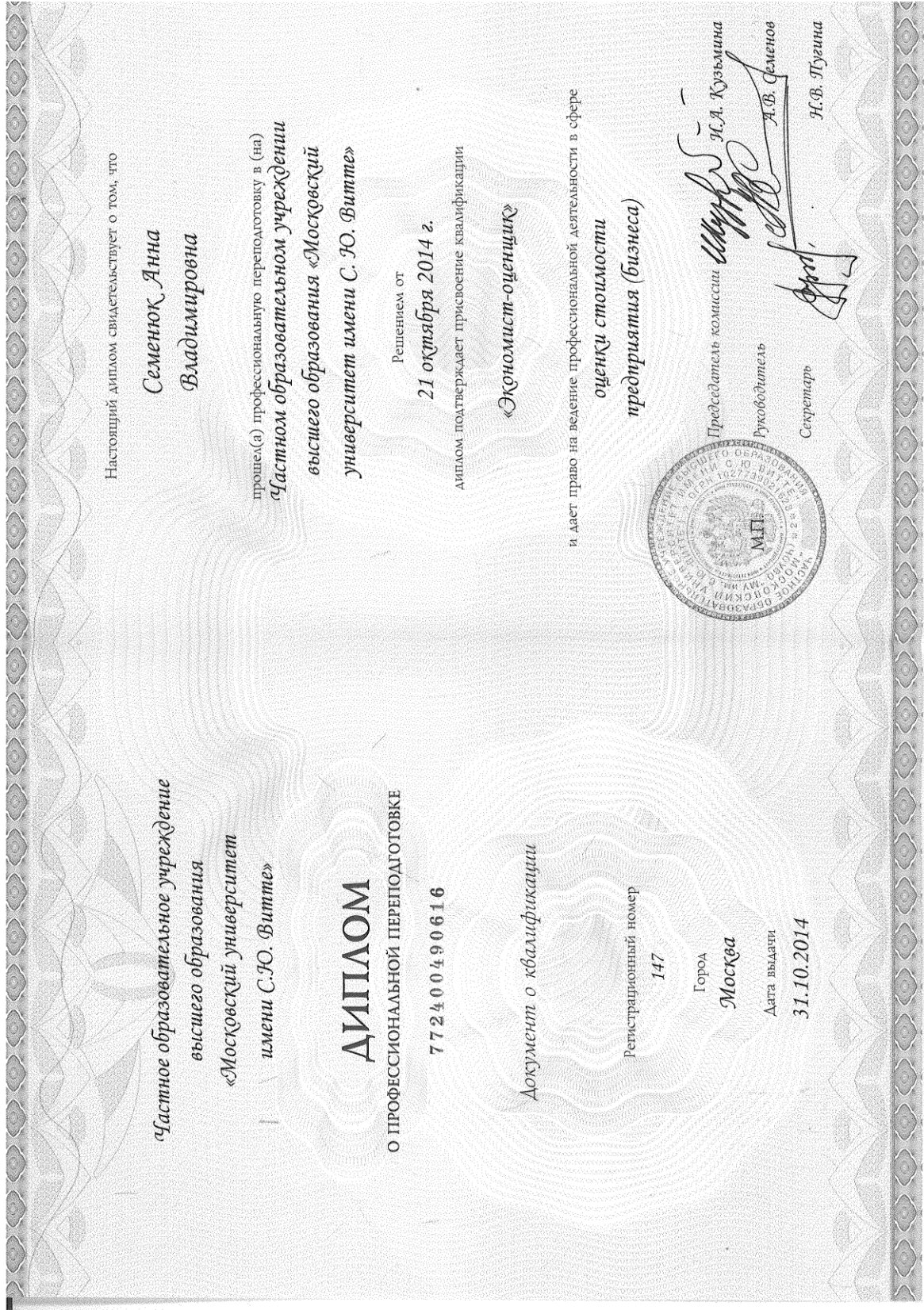
ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

Копии документов об образовании в области оценочной деятельности.



Источники ценовой информации. Объекты-аналоги (предложения к продаже)

www.moscowgroup.ru/object/8654

ТАСС: Спорт - Трене... 8 Разани задержали с... Мои Фотографии м видео разань катал... Часто посещаемые Описья Система регистрации можно ли заплатить ... футбол на куличках ...

ПРОДАЖА ОФИС, ЖИЛОЙ ДОМ

м. Новослободская, 5 мин. пешком

МЕТРАЖ	СТОИМОСТЬ
916 м ²	266 500 руб./кв.м.

СВОБОДНЫЕ БЛОКИ:

916 м² Под чистовую отделку, Открытая планировка

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Метраж	916 м ²
Телефония	Комстар
Интернет	Комстар
Система пожаротушения	Есть
Кондиционирование	Центральная
Охрана	Круглосуточная охрана, пропускная система
Система видеонаблюдения	Есть
Парковка	Есть

← НАЗАД К СПИСКУ ОБЪЕКТОВ

Отправьте нам сообщение jivosite

www.moscowgroup.ru/pdf/4466149131615100842.jpg

Получите мне

Для получения подробной информации по лоту 8654 свяжитесь с нами

+7 (495) 648-99-00

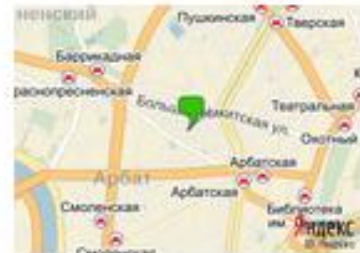
ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Площадь: 115 м²

Цена продажи: 23 000 000 руб.

Цена: 200 000 руб./м²

📍 Скатертный пер., 17, Москва, Россия
 ● М. Арбатская (7 мин.)



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

+7 (915) 01X-XX-XX

Показать телефон

ОБ ОБЪЕКТЕ

Административный округ

Центральный административный округ

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Продам помещение свободного назначения 250 м²

Помещение расположено в центре Москвы, на первой линии домов по Скатертному переулку.

Скатертный переулок удобно соединяется с целым рядом центральных улиц Москвы,

позволяющих достаточно быстро добраться в любую точку города. В шаговой

доступности находится Поверская улица, Хлебный переулок и Большая Никитская улица.

В двух минутах езды - Садовое кольцо, а также улица Новый Арбат и Бульварное кольцо,

соединяющие в свою очередь проспекты ведущие на популярные загородные направления.

Рядом расположена всем известная «Российская академия музыки им. Гнесиных», а

Ганя», «Vodafone» и множество современных офисов и Бизнес Центров.

Небольшое помещение занимает цокольный этаж жилого дома и имеет отдельный вход с улицы, окна и залыно-кабинетную планировку. Формат помещения предполагает широкий спектр использования: магазин, шоу-рум, ресторан, салон и т.д.

Горячее предложение



Офисно-складской комплекс Ленинские горы

Общая площадь: 21451 м²
 Арендная площадь от 139 м² до 21451 м²
 Площади на продажу от 139 м² до 21451 м²
 Цена аренды: 500 руб./м²/мес

ПРОДАЖА

Обновлено 16.02.2016, 10:40. ID: 1001338

Продажа магазина, 840 м², Овчинниковская наб 22/24с2

Площадь: 840 м²

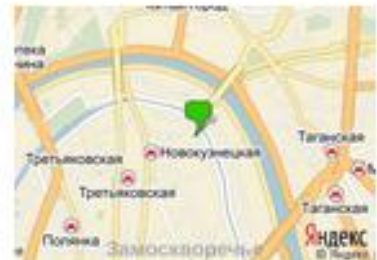
Цена продажи: 249 910 080 руб.

Цена: 297 512 руб./м²

📍 Овчинниковская наб, 22/24с2, Москва, Россия
 📍 м. Новокузнецкая (7 мин.)

Penny Lane Realty
 контактное лицо

Написать сообщение



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

+7 (495) 23X-XX-XX

Показать телефон

КОМПАНИЯ

[Penny Lane Realty](#)

PENNY LANE REALTY

ОБ ОБЪЕКТЕ

Этаж расположен помещения

1 этаж

Административный округ

Центральный административный округ

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Первая красная линия домов. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Два отдельных входа с улицы, один со двора с возможностью загрузки в цокольный этаж. Витринное остекление. Современная офисная отделка и инженерные коммуникации. Планировочные решения: 1 этаж – 286,6 кв.м., высота потолка – 4,7 м.; Актресольный этаж 148,3 кв.м., высота потолка – 2,2 кв.м.; Цокольный этаж – 405,4 кв.м., высота потолка – 2,85 м. Номер лота на нашем сайте: 15376.

НАПИСАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЮ

[Penny Lane Realty](#)



Офисно-складской комплекс
 Ленинские горы

Общая площадь: 21451 м²
 Арендные площади от 759 м² до 21451 м²
 Площади на продажу от 759 м² до 21451 м²
 Цена аренды: 500 руб./м²/мес

Объекты-аналоги (предложения к аренде)

Адрес	Описание	Площадь	Цена
ресторан. Планировка - комната. Хорошая отделка. От метро Улица 1905 года 10 мин. пешком.	37 кв. м	15 600 руб./кв.м/год	
м. Улица 1905 года Шмитовский проезд	Цокольный этаж в жилом доме. Площадь 72 кв.м. Сдаётся под офис, салон, магазин, ресторан. Планировка - блок (2 комнаты). Хорошая отделка. От метро Улица 1905 года 10 мин. пешком.	72 кв. м	15 600 руб./кв.м/год
м. Щелковская Щелковское шоссе	Цокольный этаж в торговом комплексе. Площадь 75 кв.м. Сдаётся под банк, салон, магазин, ресторан. Свободная планировка. Требуется ремонт. От метро Щелковская 12 мин. пешком.	75 кв. м	24 000 руб./кв.м/год
м. Чистые пруды Чистопрудный бульвар	Цокольный этаж в жилом доме. Площадь 80 кв.м. Сдаётся под салон, магазин, ресторан от собственника. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Чистые пруды 7 мин. пешком.	80 кв. м	45 000 руб./кв.м/год
м. Беляево Миклухо-Маклая ул.	Цокольный этаж в пристройке к жилому дому. Площадь 104 кв.м. Сдаётся под офис, салон, магазин, ресторан. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы. Требуется косметический ремонт. От метро Беляево 10 мин. пешком.	104 кв. м	14 400 руб./кв.м/год
м. Смоленская Смоленская набережная	Цокольный этаж в жилом доме. Площадь 135 кв.м. Сдаётся под офис, банк, салон, магазин, ресторан. Планировка - блок (3 комнаты, с/у.), отдельный вход с улицы. Требуется ремонт. От метро Смоленская 5 мин. пешком.	135 кв. м	19 555 руб./кв.м/год
м. Университет Ленинский проспект	Подвал в жилом доме. Площадь 150 кв.м. Сдаётся под салон, магазин, ресторан. Планировка - блок, отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Университет 7 мин. пешком.	150 кв. м	16 000 руб./кв.м/год
м. Цветной бульвар Колобовский 1-й переулок	Цокольный этаж в особняке. Площадь 150 кв.м. Сдаётся под ресторан от собственника. Планировка - блок, есть охрана. Качественная отделка. От метро Цветной бульвар 4 мин. пешком.	150 кв. м	35 000 руб./кв.м/год
м. Лубянка	Цокольный этаж в бизнес-центре. Площадь 160 кв.м. Сдаётся под салон, ресторан. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро	160 кв. м	14 400 руб./кв.м/год

Аналог №1

Аналог №4

Адрес	Описание	Площадь	Цена
м. Юго-Западная Коштоянца ул.	Цокольный этаж в жилом доме. Площадь 197 кв.м. Сдаётся под офис, салон, магазин, ресторан от собственника. Планировка - блок (7 комнат, с/у.), отдельный вход с улицы. Качественная отделка. От метро Юго-Западная 13 мин. пешком.	197 кв. м	11 600 руб./кв.м/год
м. Улица 1905 года Шмитовский проезд	Цокольный этаж в жилом доме. Площадь 200 кв.м. Сдаётся под офис, салон, магазин, ресторан. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Улица 1905 года 10 мин. пешком.	200 кв. м	12 000 руб./кв.м/год
м. Автозаводская Автозаводский 3-й проезд	Подвал в жилом доме. Площадь 200 кв.м. Сдаётся под офис, магазин, ресторан от собственника. Свободная планировка, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Автозаводская 2 мин. пешком.	200 кв. м	12 000 руб./кв.м/год
м. Цветной бульвар Цветной бульвар	Цокольный этаж в особняке. Площадь 206 кв.м. Сдаётся под офис, банк, салон, магазин, ресторан. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Цветной бульвар 3 мин. пешком.	206 кв. м	43 689 руб./кв.м/год
м. Новые Черемушки Вавилова ул.	Цокольный этаж в жилом доме. Площадь 225 кв.м. Сдаётся под ресторан. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы, есть охрана. Хорошая отделка. От метро Новые Черемушки 10 мин. пешком.	225 кв. м	16 000 руб./кв.м/год
м. Беляево Миклухо-Маклая ул.	Цокольный этаж в торговом комплексе. Площадь 230 кв.м. Сдаётся под банк, салон, магазин, ресторан от собственника. Свободная планировка. Помещение в рабочем состоянии. От метро Беляево 3 мин. пешком.	230 кв. м	48 000 руб./кв.м/год
м. Измайловская Первомайская ул.	Цокольный этаж в жилом доме. Площадь 237 кв.м. Сдаётся под офис, банк, салон, магазин, ресторан. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Измайловская 10 мин. пешком.	237 кв. м	11 645 руб./кв.м/год
м. Царицыно Элеваторная ул.	Подвал в пристройке к жилому дому. Площадь 240 кв.м. Сдаётся под офис, банк, салон, магазин, ресторан. Свободная планировка, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. Метро Царицыно.	240 кв. м	9 600 руб./кв.м/год
	Подвал в жилом доме. Площадь 241 кв.м. Сдаётся под офис, банк, салон, магазин,		

Аналог №2

Адрес	Описание	Площадь	Цена
м. Театральная Большая Дмитровка ул.	Цокольный этаж в особняке. Площадь 350 кв.м. Сдаётся под офис, банк, салон, магазин, ресторан от собственника. Свободная планировка, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Театральная 5 мин. пешком.	350 кв. м	68 571 руб./кв.м/год
м. Беляево Миклухо-Маклая ул.	Цокольный этаж в торговом комплексе. Площадь 382 кв.м. Сдаётся под банк, салон, магазин, ресторан от собственника. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы. Помещение в рабочем состоянии. От метро Беляево 3 мин. пешком.	382 кв. м	48 000 руб./кв.м/год
м. Строгино Маршала Катукова ул.	Подвал в торговом комплексе. Площадь 390 кв.м. Сдаётся под банк, салон, магазин, ресторан от собственника. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы, есть охрана. Хорошая отделка. От метро Строгино 10 мин. пешком.	390 кв. м	11 500 руб./кв.м/год
м. Семеновская Измайловское шоссе	Подвал в жилом доме. Площадь 400 кв.м. Сдаётся под офис, банк, салон, магазин, ресторан, склад. Свободная планировка, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Семеновская 7 мин. пешком.	400 кв. м	8 100 руб./кв.м/год
м. Кузнецкий мост Кузнецкий мост ул.	Подвал в бизнес-центре. Площадь 441 кв.м. Сдаётся под офис, банк, салон, магазин, ресторан от собственника. Свободная планировка, отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Кузнецкий мост 2 мин. пешком.	441 кв. м	55 000 руб./кв.м/год
м. Семеновская Буденного проспект	Подвал в жилом доме. Площадь 463 кв.м. Сдаётся под магазин, ресторан. Свободная планировка, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. От метро Семеновская 10 мин. пешком.	463 кв. м	10 367 руб./кв.м/год
м. Жулебино 3-е Почтовое отделение	Подвал в торговом комплексе. Площадь 517 кв.м. Сдаётся под ресторан от собственника. Планировка - блок, есть с/у., отдельный вход с улицы. Хорошая отделка. Метро Жулебино.	517 кв. м	14 042 руб./кв.м/год
м. Сокол Ленинградский проспект	Цокольный этаж в бизнес-центре класса Б. Площадь 540 кв.м. Сдаётся под офис, банк, салон, магазин, ресторан от собственника. Планировка - блок (6 комнат, с/у.), отдельный вход с улицы, есть охрана. Хорошая отделка. От метро Сокол 10 мин. пешком.	540 кв. м	25 000 руб./кв.м/год

Аналог №3

Копии документов, предоставленных Заказчиком.

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

Дата 16.03.2015№ 77/019/015/2015-3966

На основании запроса от 11.03.2015 г., поступившего на рассмотрение 11.03.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001096:2484
	наименование объекта:	помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	262,7 кв.м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	подвал - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 15; этаж I - комнаты А, Б
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Садовая-Каретная, д.4-6, стр.1
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "РосЭкоПродукт", ИНН: 5019023378
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77-11/003/2014-017 от 14.03.2014
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Садовая-Каретная, д.4-6, стр.1, кад.№ 77:01:0001096:2484, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 262,7 кв.м
	дата государственной регистрации:	14.03.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/003/2014-020
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты государственной регистрации по 28.11.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи помещения с использованием кредитных средств, заключенный 28.11.2013 между Каневским Алексеем Борисовичем, Gladkovым Геннадием Валентиновичем и ООО "РосЭкоПродукт".
	4.1.2. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Садовая-Каретная, д.4-6, стр.1.

	весь объект: подвал - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с I по 15; этаж I - комнаты А, Б
дата государственной регистрации:	06.08.2014
номер государственной регистрации:	77-77-11/007/2014-670
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 28.11.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 28.04.2014 №12/1569/0000/2594/14301, дата регистрации 06.08.2014, №77-77-11/007/2014-670; Кредитный договор от 28.11.2013 №1221/1569/0000/2594/13; Дополнительное соглашение №1 от 28.04.2014 к Кредитному договору от 28.11.2013 №1221/1569/0000/2594/13
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Литовченко Артемий

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Черенкова Э. Р.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч. 1, ст. 7)

Бауманское ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Садовая-Каретная ул., 4-6, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Общественного питания
 Последнее обследование 30.05.2011
 Помещение переоборудовано без разрешения
 Акт Мосжилинспекции
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 21.10.2009

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	коридор	3,4			3,4			330
	2	умывальная	3,2			3,2			
	3	уборная	1,3			1,3			
	3а	уборная	1,3			1,3			
	4	зал обеденный	53,5	53,5					
	5	цех заготовит.	14,6	14,6					
	6	цех мясной	2,9	2,9					
	7	цех мясной	2,5	2,5					
	8	пом.подсобное	2,0			2,0			
	9	раздевалка	7,7			7,7			
	10	пом.подсобное	1,4			1,4			
	11	санузел	3,7			3,7			
	12	моечная	5,4	5,4					
	13	коридор	8,3			8,3			
	13а	шкаф	0,4			0,4			
	14	цех мясной	15,2	15,2					
	15	зал обеденный	26,6	26,6					
	16	зал обеденный	62,3	62,3					

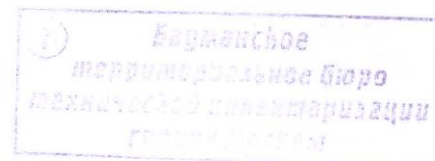
Итого	по помещению	215,7	183,0	32,7				
---	Нежилые помещения всего	215,7	183,0	32,7				
	в т.ч. Обществ.питания	215,7	183,0	32,7				

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	

п А клетка лестнич 10,1
 Б клетка лестнич 12,9

Последнее обследование 30.05.2011
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.А,Б)



02 10 13 0044458

По адресу: Садовая-Каретная ул., 4-6, стр.1

стр. 2

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	А	тамбур	6,4						
	Б	тамбур	8,7						
Последнее обследование 30.05.2011 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.А,Б) Акт Мосжилинспекции о перепланировке квартиры (помещения) от 21.10.2009									

Итого	215,7	183,0	32,7				
---Нежилые помещения всего	215,7	183,0	32,7				
в т.ч. Обществ.питания	215,7	183,0	32,7				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	38,1
--	------

в том числе:

по лестницам	23,0
--------------	------

по прочим	15,1
-----------	------

Экспликация на 2 страницах

19.02.2014 г.

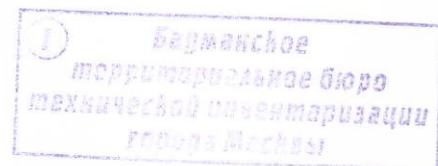
Исполнитель



Хохлова В.В.

42 10 301269

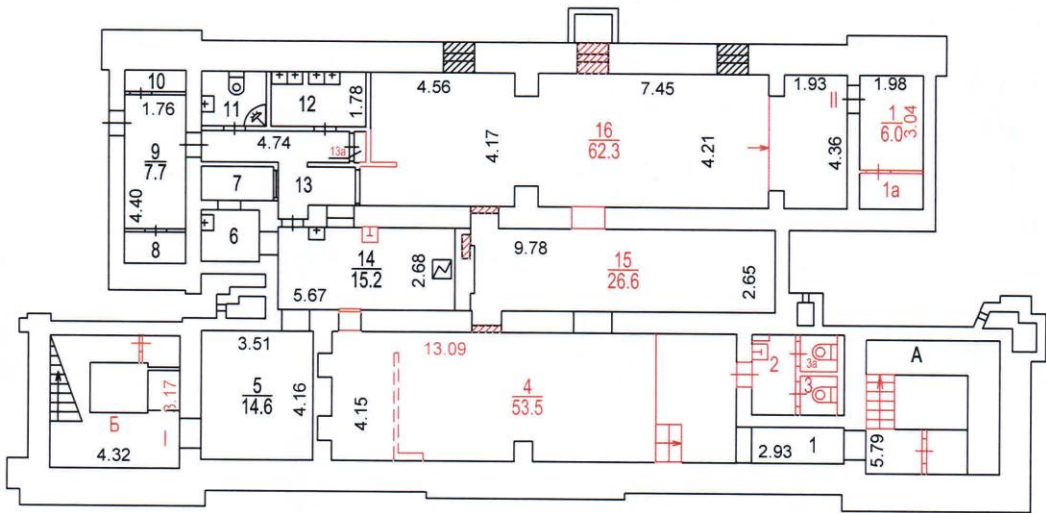
Руководитель производственной группы Белова О.В.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Садовая-Каретная ул.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 4-6
нужное подчеркнуть
 корпус _____ строение (сооружение) 1
нужное подчеркнуть
 на часть подв этажа помещ. (квартира) I
 квартал № 249/9 ЦАО г.Москвы

ПОДВАЛ



Бауманское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Зак. № 42 10 301269

Разрешение на произведенное переоборудование
 В кварт. № I, А, Б
 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
 " 30 " 05 2011 г.
 Исполнитель Подпись
 Проверил Подпись

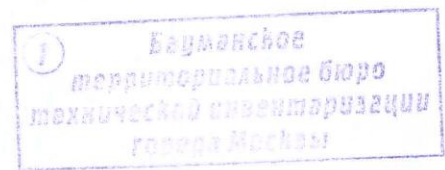
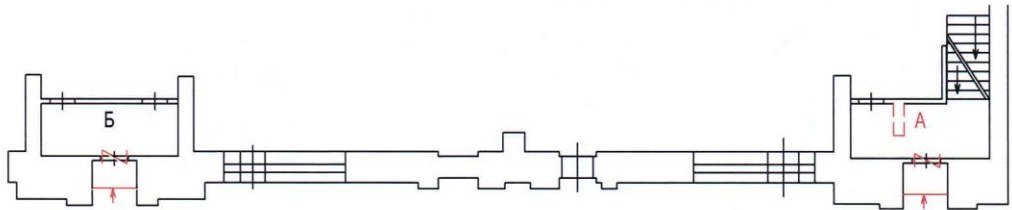
Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 30 " 05 2011 г.
 П/план снял Хохлова В.В.
 Проверил Беляева О.В.
 " 18 " 02 2014 г.

Руководитель производственной группы Беляева О.В.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Садовая-Каретная ул.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 4-6
нужное подчеркнуть
 корпус _____ строение (сооружение) 1
нужное подчеркнуть
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) _____
 квартал № 249/9 ЦАО г.Москвы

1 ЭТАЖ

Зак. № 42 10 301269

Разрешение на произведенное переоборудование
 В кварт. № А,Б
 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
 " 30 " 05 2011 г.
 Исполнитель Подпись _____
 Проверил Подпись _____

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 30 " 05 2011 г.
 П/план снял Хохлова В.В.
 Проверил Беляева О.В.
 " 18 " 02 2014 г.

Суперинженер производственной группы Беляева О.В.

Масштаб 1:200

Итого по описи:




а) количество порядковых номеров Один _____ (пропись)

б) общее количество единиц фактически Одна _____ (пропись)

в) на сумму фактически Семьдесят два миллиона семьсот двадцать четыре тысячи _____ (пропись)

_____ руб. 00 коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий		Карзанов А.Г.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:			Власова Я.Г.
		(подпись)	(расшифровка подписи)
			Власова Е.И.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« ____ » _____ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« ____ » _____ г.