Акционерное общество
«РАМБЛЕР»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
АО «РАМБЛЕР»

И.А. Чужмаков

ОТЧЕТ № РВМ-РТ/18-07-Р

от 23 апреля 2018 года

Оценка справедливой стоимости 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций

Исполнитель отчета

Луценко Р.С.

г. Королёв МО, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общее описание	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общая информация об объекте оценки	14
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации	15
3.5. Финансовая информация	16
3.5.1 Анализ финансовых результатов Общества	16
3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества	20
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	25
3.5.4. Прогнозные данные	29
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	29
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	30
IV. Анализ рынка объекта оценки	31
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2016 г.	31
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2017 года	32
4.3. Прогноз социально-экономического развития	33
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	37
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	40
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)	43
4.7. Анализ внебиржевых сделок	43
4.8. Общие выводы	43
IV. Методология оценки	44
5.1. Общие положения	44
5.2. Общие понятия	44
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	45
5.4. Согласование результатов оценки	49
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	50
V. Описание процесса оценки объекта оценки	52
6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	52
6.1.1. Общие положения	52
6.1.2. Исходные данные для расчета	52
6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов	53
6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств	64
6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки	70
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	71
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	71
6.4. Согласование результатов оценки	72
VII. Выводы	73
VIII. Перечень литературы	74
Приложение 1	75
Приложение 2	179
Приложение 3	198

Руководителю Департамента Финансов - Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
г-ну Володарскому А.В.

«23» апреля 2018 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 18-07 от 23.04.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г. специалистами АО «РАМБЛЕР» проведена оценка справедливой стоимости 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

АО «РАМБЛЕР» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию **на 31 декабря 2017 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 18-07 от 23.04.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г. об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда, результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

1. Итоговая величина справедливой стоимости 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

45 518 400
(Сорок пять миллионов пятьсот восемнадцать тысяч четыреста)
рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., в пакете из 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 200
(Семь тысяч двести)
рублей

Генеральный директор
АО «РАМБЛЕР»

И.А. Чужмаков

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 18-07 от 23.04.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г.

1. Объект оценки (точное описание):
6 322 (Шесть тысяч триста двадцать две) обыкновенные именные бездокументарные акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9
Количество оцениваемых акций	6 322 (Шесть тысяч триста двадцать две) шт.
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-82472-Н от 11.11.2014 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	не указана

2. Имущественные права на объект оценки. После включения объекта оценки в состав активов ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», имущественные права на оцениваемый объект будут принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал».

3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.

6. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **31.12.2017 г.**

9. Дата начала проведения оценки: 23.04.2018 г.;

Дата окончания проведения оценки: 27.04.2018 г.;

Общий срок проведения оценки – ***5 календарных дней*.**

10. Допущения, на которых должна основываться оценка.

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- оценка объекта оценки проводится без учета поправки (скидки) на контроль.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок

ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и предполагается к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал», учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно принято следующее допущение:

- оценка объекта оценки проводится без учета поправки (скидки) на контроль.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки	
Организационно правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Место нахождения (юридический адрес)	105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

Сведения об оценщике	
Общие сведения об оценщике	**Луценко Роман Сергеевич** – действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 477-2007 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 201 от 11.12.2006 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439327 от 20.06.2002 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 003698-3 от 16.02.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2002 года. Заключен трудовой договор с АО «РАМБЛЕР».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Акционерное общество «РАМБЛЕР», ОГРН 1027739184252 от 12.09.2002г., адрес: 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д.12, пом. 017.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33.
Номер контактного телефона	+7 (916) 346–03-70
Адрес электронной почты	lutsenko@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000244, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 05.12.2017 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	**Луценко Роман Сергеевич** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	**Луценко Роман Сергеевич** Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000240, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Дополнительное соглашение № 18-07 от 23.04.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г.
Дата составления отчета	23 апреля 2018 г.
Номер отчета	РВМ-РТ/18-07-Р

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

6 322 (Шесть тысяч триста двадцать две) обыкновенные именные бездокументарные акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9
Количество оцениваемых акций	6 322 (Шесть тысяч триста двадцать две) шт.
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-82472-Н от 11.11.2014 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	не указана

Результаты оценки		
	Стоимость пакета из 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций	Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в пакете из 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций
Затратный подход	45 518 400 руб.	7 200 руб.
Доходный подход	не использовался	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	**45 518 400 руб.**	**7 200 руб.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиками использовались документы, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет (в связи с изменением наименования)	копия
Лист записи в связи с изменением уставного капитала и наименования Общества	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) АО «Капитальные Инвестиции» на 31.12.2014 г. и на 31.12.2017 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 31.12.2017 г.	копия
Справка о дивидендной истории (дивидендных выплатах) на 31.12.2017 г.	копия
Расшифровки статей отчета о прибылях и убытках и бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2017 г.	копия
Свидетельство о государственной регистрации права на здание бизнес-центра	копия
Кадастровый паспорт здания бизнес-центра	копия
Технический паспорт здания бизнес-центра	копия
Кадастровая выписка на здание бизнес-центра	копия
Ведомость помещений и их площадей здания бизнес-центра	копия
Поэтажный план здания бизнес-центра	копия
Справка о составе арендаторов здания бизнес-центра на 31.12.2017 г.	копия
Справка о данных по прогнозам операционных расходов и прочих доходов для здания бизнес-центра	копия
Договор аренды земельного участка №20/ЗД-07962 от 22.08.2013 г.	копия
Договор уступки прав (требований) №1210-1/Х15 от 12.10.2015 г. по Договору аренды земельного участка №20/ЗД-07962 от 22.08.2013 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта

оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые

являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки являются 6 322 (Шесть тысяч триста двадцать две) обыкновенные именные бездокументарные акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

АО «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Место нахождения общества: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

После включения объекта оценки в состав активов ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», имущественные права на оцениваемый объект будут принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки указаны в задании на оценку.

Обременения, связанные с объектом оценки.

С момента включения объекта оценки в состав ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», объект оценки будет иметь обременения в виде *доверительного управления*. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не

влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствие с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- 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;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии с п.1 ст.142 Гражданского кодекса РФ с передачей ценной бумаги переходят все удостоверяемые ей права в совокупности. Права акционеров – владельцев обыкновенных акций общества, согласно ст. 31 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- каждая обыкновенная акция общества представляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав.
- акционеры – владельцы обыкновенных акций общества могут в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом общества участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества – право на получение части его имущества.
- конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре уставного капитала Общества представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	171 800 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	10 000 руб.

Наименование показателя	Значение показателя
Размер уставного капитала	1 718 000 000 руб.

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

Участники	Количество акций, шт.	Величина доли в уставном капитале, %
Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»	135 120	78,65
ООО «Ремвагонсервис»	36 680	21,35

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам учредителей (собственников) согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

3.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 20.05.2014 г. за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Учредителем Общества является Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» и Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».

Информация о развитии бизнеса.

В соответствии с кодом ОКВЭД – 65.23.1, основным видом деятельности АО «Капитальные Инвестиции» является капиталовложения в ценные бумаги.

Общество также вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные Законом, в том числе:

- капиталовложения в собственность;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

По состоянию на дату оценки Общество владеет зданием бизнес-центра "СИНОП", расположенного по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, дом № 22, корпус А.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 65.23.1 - капиталовложения в ценные бумаги.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде АО «Капитальные Инвестиции» осуществляет деятельность в соответствие ОКВЭД 65.23.1 - капиталовложения в ценные бумаги и прочими видами деятельности в соответствии с уставом.

По состоянию на дату оценки АО «Капитальные Инвестиции» осуществляет сдачу в аренду помещений в бизнес-центре "СИНОП", расположенном по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, дом № 22, корпус А.

3.5. Финансовая информация

3.5.1 Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2014 г. по 31.12.2017 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2014 г. по 31.12.2017 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 4, расшифровка доходов и расходов Общества представлена в табл. 5.

Таблица 4.

Исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции» (тыс. руб.)

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Выручка от реализации	***0***	***237 869***	***255 175***	***266 154***
Себестоимость	0	-128 869	-179 466	-166 844
Валовая прибыль	***0***	***109 000***	***75 709***	***99 310***
Коммерческие расходы	0	0	0	0
Управленческие расходы	-54	-3 150	-2 919	-3 549
Прибыль (убыток) от продаж	***-54***	***105 850***	***72 790***	***95 761***
Проценты к получению	0	12 575	1 761	4 095
Проценты к уплате	0	-108 038	-98 380	-84 735
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Прочие доходы	0	5 697	2	177
Прочие расходы	-3	-52 418	-13 786	-43 150
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-57***	***-36 334***	***-37 613***	***-27 852***
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	11	6 887	7 444	5 529
Прочее	0	0	0	0
Чистая прибыль	***-46***	***-29 447***	***-30 169***	***-22 323***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 5.

Расшифровка доходов и расходов АО «Капитальные Инвестиции»

Наименование показателей	Значение показателей		
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.:	***237 869***	***255 175***	***266 154***
от продажи продукции (работ, услуг)	237 869	255 175	266 154
прочая реализация	0	0	0
Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.:	***128 868***	***179 466***	***166 844***
амортизация	65 362	74 668	78 617
аренда земли	889	1 474	1 427
коммунальные расходы	9 530	16 670	20 160

Наименование показателей	Значение показателей		
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
страхование имущества	689	-	272
расходы на проектирование	19 962	5 251	-
ремонт помещений на 5, 6, 9 этажах	0	42 224	-
эксплуатационные расходы	32 394	39 058	64 496
услуги информационные	42	-	1 873
кадастровые работы	0	121	-
Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.:	***0***	***0***	***0***
-	0	0	0
Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.:	***3 150***	***2 919***	***3 549***
аренда помещения	214	230	428
оплата труда	704	1 099	1 084
страховые взносы	786	234	279
командировочные расходы	898	650	374
почтовые расходы	164	85	78
нотариальные расходы	16	11	29
услуги юридические и информационные	663	224	788
услуги оценщика	89	153	76
аудиторские услуги	136	139	139
услуги предоставления обеспечения	--	--	254
прочие расходы	80	94	20
Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.:	***--***	***--***	***--***
-	--	--	--
Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.:	***5 697***	***2***	***177***
курсовые разницы	5 697	2	2
списание кредиторской задолженности	--	--	175
Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.:	***52 418***	***13 786***	***43 150***
расходы на услуги банка	1 877	42	10 990
курсовые разницы	6 505	3	-
резерв по сомнительным долгам	30 293	-	-
налог на имущество, госпошлины	13 602	13 348	13 525
амортизация, не учитываемая в расходах по прибыли	109	131	130
нотариальные расходы, не учитываемые в расходах по прибыли	31	17	67
услуги брокера, депозитария	--	--	73
резерв по сомнительным долгам	--	--	17 578
удостоверение договора ипотеки	--	--	777
прочие	2	245	10
Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.:	***12 575***	***1 761***	***4 095***
полученные проценты	12 575	1 761	4 095
прочие доходы	0	0	0
Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.:	***108 038***	***98 380***	***84 735***
проценты к уплате	108 038	98 380	84 735
прочие расходы	0	0	0
Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.:	***--***	***--***	***--***
--	--	--	--
Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.:	***--***	***--***	***--***

Наименование показателей	Значение показателей		
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
--	--	--	--

Источник: 1. Данные предоставленные Заказчиком.

Так как в 2014 г. Общество не вело основной деятельности (отсутствуют доходы от основной деятельности), то на основе представленных в табл. 4 и табл. 5 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2015 г. по 31.12.2017 г.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 6. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 7 и табл. 8.

Таблица 6.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции», (тыс. руб.)

Наименование показателей	Значение показателей		
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Выручка (Sales)	***237 869***	***255 175***	***266 154***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-63 507	-104 798	-88 227
Валовая прибыль (Gross margin)	***174 362***	***150 377***	***177 927***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-3 150	-2 919	-3 549
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***171 212***	***147 458***	***174 378***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-46 721	-13 784	-42 973
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	***124 491***	***133 674***	***131 405***
Амортизация	-65 362	-74 668	-78 617
Операционная маржа (EBIT)	***59 129***	***59 006***	***52 788***
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095
Доходы от участия в других организациях	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-36 334***	***-37 613***	***-27 852***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	6 887	7 444	5 529
Чистая прибыль	***-29 447***	***-30 169***	***-22 323***

Источник: 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции», (вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	Значение показателей		
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-26,7%	-41,1%	-33,1%
Валовая прибыль (Gross margin)	***73,3%***	***58,9%***	***66,9%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1,3%	-1,1%	-1,3%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***72,0%***	***57,8%***	***65,5%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-19,6%	-5,4%	-16,1%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	***52,3%***	***52,4%***	***49,4%***
Амортизация	-27,5%	-29,3%	-29,5%
Операционная маржа (EBIT)	***24,9%***	***23,1%***	***19,8%***
Проценты к уплате	-45,4%	-38,6%	-31,8%
Проценты к получению	5,3%	0,7%	1,5%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a

Наименование показателей	Значение показателей		
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-15,3%***	***-14,7%***	***-10,5%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	2,9%	2,9%	2,1%
Чистая прибыль	***-12,4%***	***-11,8%***	***-8,4%***

Источник: 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 8.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции», (горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	Значение показателей		
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Выручка (Sales)	***n/a***	***7,3%***	4,3%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	65,0%	-15,8%
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***-13,8%***	***18,3%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	-7,3%	21,6%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***-13,9%***	***18,3%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	-70,5%	211,8%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	***n/a***	***7,4%***	***-1,7%***
Амортизация	n/a	14,2%	5,3%
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***-0,2%***	***-10,5%***
Проценты к уплате	n/a	-8,9%	-13,9%
Проценты к получению	n/a	-86,0%	132,5%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***-3,5%***	***26,0%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	8,1%	-25,7%
Чистая прибыль	***n/a***	***-2,5%***	***26,0%***

Источник: 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В ретроспективном периоде динамика рассматриваемого показателя имела тенденцию к росту. Каких либо существенных факторов, влияющих на динамику изменения валовой выручки, не выявлено.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 8) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику. В целом в ретроспективном периоде прибыль от реализации (Sales Margin) положительная (см. табл. 6).

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 8) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику. В целом в ретроспективном периоде прибыль до налогообложения (EBT) отрицательная (см. табл. 6) и свидетельствует об убыточности деятельности Общества.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и убыточности итоговой деятельности Общества.

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2014 г. по 31.12.2017 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 9 и табл. 10 соответственно.

Таблица 9.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции», тыс. руб.

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0
Основные средства	108 816	582	393	313
Доходные вложения в мат. ценности	1 783 331	1 945 240	2 106 282	2 027 917
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	4 338	11 225	18 669	24 198
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***1 896 485***	***1 957 047***	***2 125 344***	***2 052 428***
Запасы	0	0	1 184	0
НДС по приобретенным ценностям	9 484	76	15 250	0
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0	0	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	101 249	286 255	26 878	292 579
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	19 000
Денежные средства	389 390	54 030	15 424	5 916
Прочие оборотные активы	410	0	0	0
Итого оборотные активы	***500 533***	***340 361***	***58 736***	***317 495***
БАЛАНС	**2 397 018**	**2 297 408**	**2 184 080**	**2 369 923**
Акционерный капитал	1 155 000	1 455 000	1 455 000	1 455 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-15 638	-45 085	-75 254	-97 579
Итого собственный капитал	***1 139 362***	***1 409 915***	***1 379 746***	***1 620 421***
Долгосрочные заемные средства	854 609	810 036	749 042	707 250
Прочие долгосрочные обязательства	331 761	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***1 186 370***	***810 036***	***749 042***	***707 250***
Краткосрочные заемные средства		0	0	0
Кредиторская задолженность	71 271	77 449	55 281	42 224
Доходы будущих периодов	0	0	0	0
Оценочные обязательства	13	8	11	28
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Итого краткосрочные обязательства	***71 284***	***77 457***	***55 292***	***42 252***
БАЛАНС	**2 397 016**	**2 297 408**	**2 184 080**	**2 369 923**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 10.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции» (сравнительная форма)

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	4,5%	0,03%	0,02%	0,01%
Доходные вложения в мат. ценности	74,4%	84,67%	96,44%	85,57%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,2%	0,49%	0,85%	1,02%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***79,1%***	***85,18%***	***97,31%***	***86,60%***
Запасы	0,0%	0,00%	0,05%	0,09%
НДС по приобретенным ценностям	0,4%	0,00%	0,70%	0,00%
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	4,2%	12,46%	1,23%	12,35%
Краткосрочные финансовые вложения	0,0%	0,00%	0,00%	0,80%
Денежные средства	16,2%	2,35%	0,71%	0,25%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***20,9%***	***14,82%***	***2,69%***	***13,40%***
БАЛАНС	**100,0%**	**100,0%**	**100,00%**	**100,00%**
Акционерный капитал	48,2%	63,33%	66,62%	72,49%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-0,7%	-1,96%	-3,45%	-4,12%
Итого собственный капитал	***47,5%***	***61,37%***	***63,17%***	***68,37%***
Долгосрочные заемные средства	35,7%	35,26%	34,30%	29,84%
Прочие долгосрочные обязательства	13,8%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***49,5%***	***35,26%***	***34,30%***	***29,84%***
Краткосрочные заемные средства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	3,0%	3,37%	2,53%	1,78%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,00%	0,0%	0,00%
Оценочные обязательства	0,0%	0,00%	0,0%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***3,0%***	***3,37%***	***2,53%***	***1,78%***
БАЛАНС	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Источник. 1. Расчет Оценщика.

1. Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о

сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

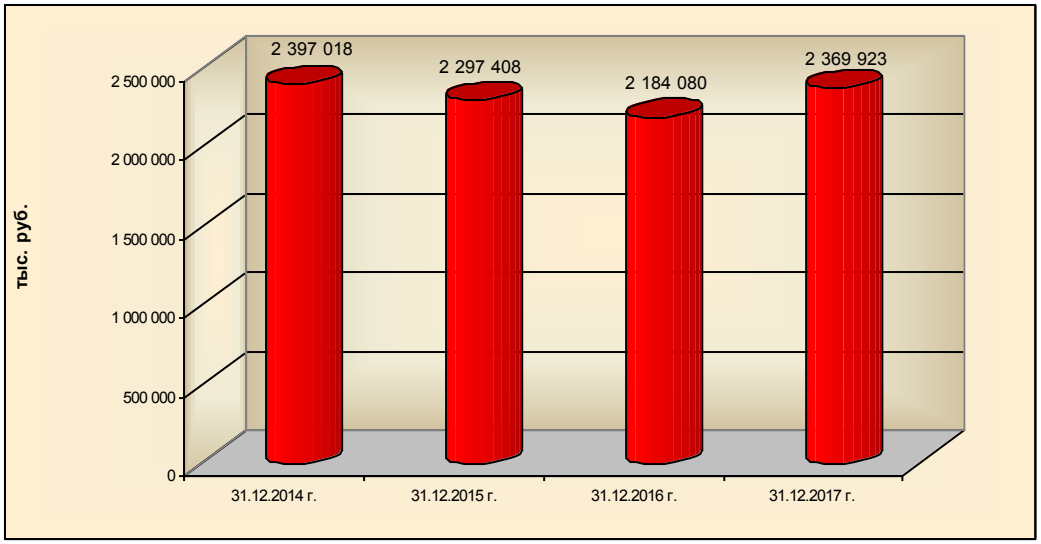


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2015 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение денежных средств и НДС. При этом необходимо отметить увеличение дебиторской задолженности и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение долгосрочных заемных средств. При этом необходимо отметить увеличение кредиторской задолженности.
2016 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение дебиторской задолженности и денежных средств. При этом необходимо отметить увеличение НДС и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2017 г.	Рост	Причиной роста является увеличение собственного капитала (средств).	Рост, наблюдается увеличение дебиторской задолженности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются собственные средства и долгосрочные заемные средства. При этом отмечается постепенный рост доли собственных средств Общества. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 68,37% в структуре источников формирования активов. Доля долгосрочных заемных средств составляет 29,84% от совокупных источников формирования активов. Доля кредиторской задолженности составляет 1,78% от совокупных источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

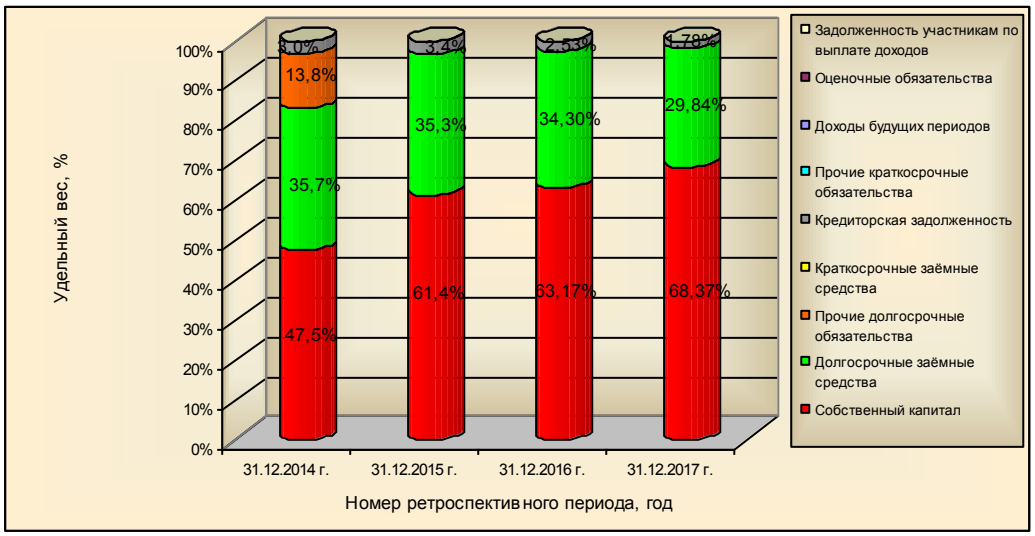


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В ретроспективном периоде в структуре активов Общества преобладают внеоборотные активы. При этом наблюдается тенденция роста внеоборотных активов, и снижения оборотных активов Общества. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет – 86,60% совокупных активов, доля оборотных активов составляет соответственно – 13,40% совокупных активов. Основу внеоборотных активов Общества составляют доходные вложения в материальные ценности (здание бизнес-центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, дом № 22, корпус А с имуществом, входящим в его состав), составляющие 85,57% совокупных активов.

Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

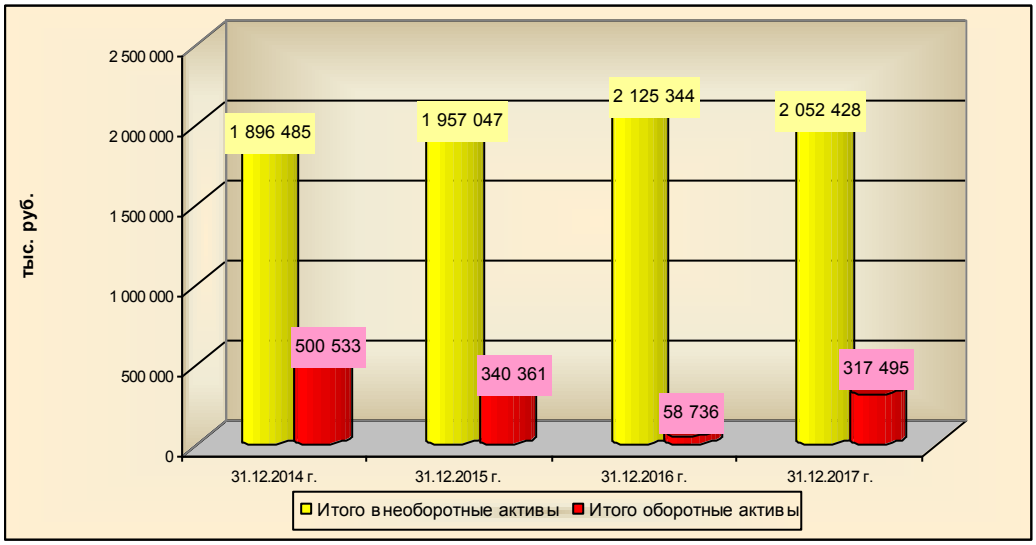


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

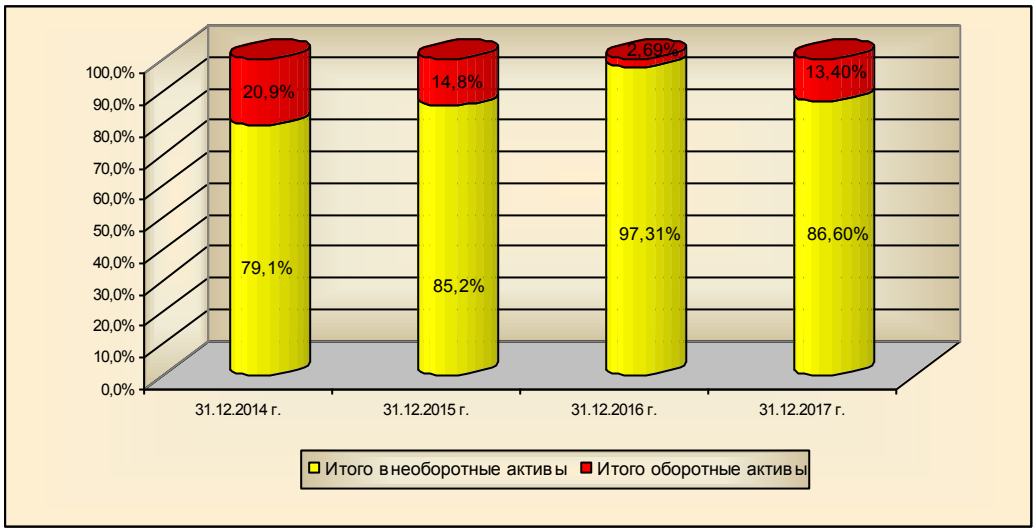


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- доходные вложения в материальные ценности – 85,57% совокупных активов Общества;
- дебиторская задолженность – 12,35% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

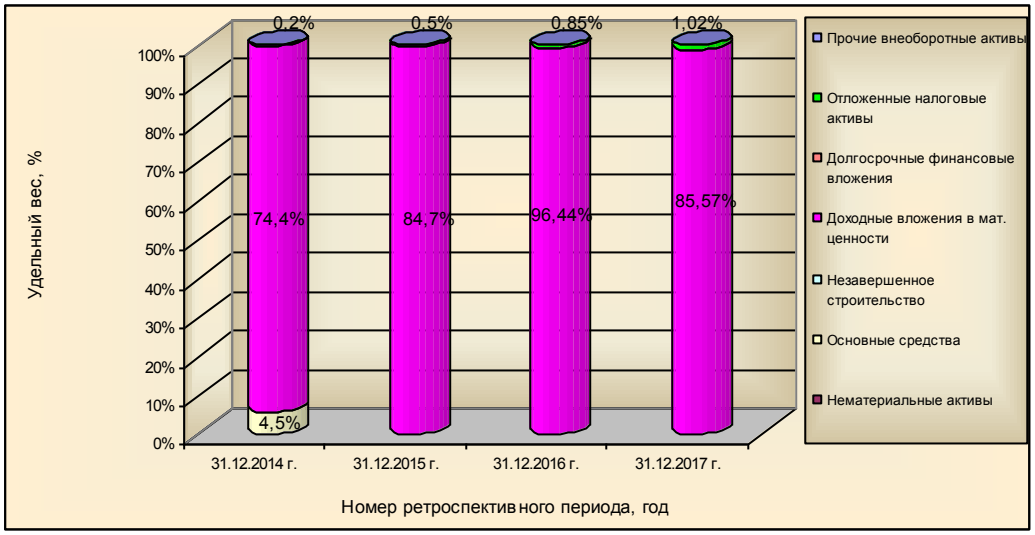


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

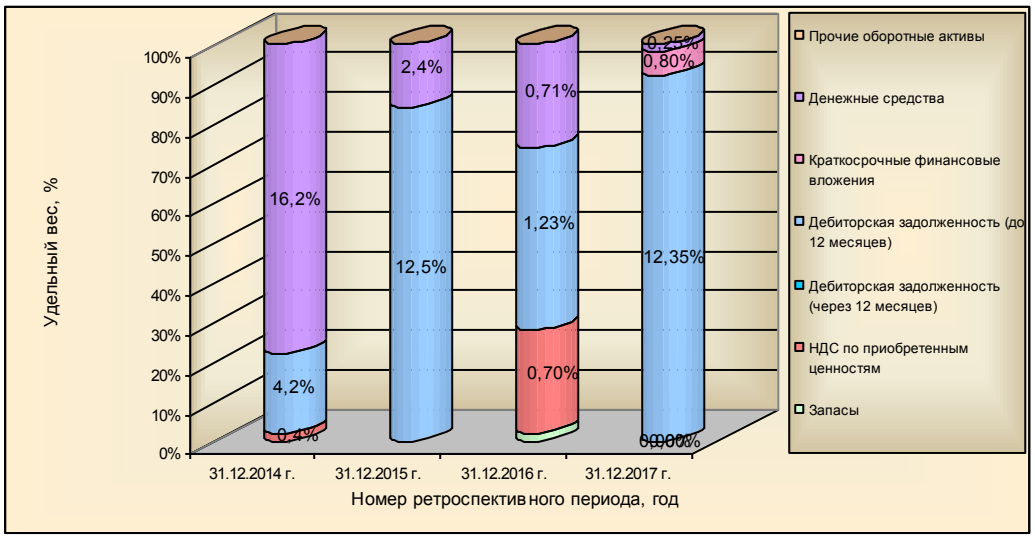


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 313 тыс. руб.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 027 917 тыс. руб.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 24 198 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Отсутствуют.

11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствует.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 292 579 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 19 000 тыс. руб.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 5 916 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 707 250 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют.

4. Краткосрочные заемные средства. Отсутствуют.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 42 224 тыс. руб.

6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 28 тыс. руб.

7. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *“Рентабельность собственного капитала”*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *"Коэффициент финансовой автономии"*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	Значение показателей		
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-2,58	-2,14	-1,62
Уровень собственного капитала, %	61,37	63,17	68,37

Наименование показателей	Значение показателей		
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,72	0,65	0,79
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	147	124	83
Длительность цикла самофинансирования, дней	129	100	134

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 13 и табл. 14 соответственно.

Таблица 13.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 14.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2015 г. по 31.12.2017 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 – табл. 17.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)		**7**		
Группа финансово-инвестиционной привлек.		**С**		

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)		**7**		
Группа финансово-инвестиционной привлек.		**С**		

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	3	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)		**9**		
Группа финансово-инвестиционной привлек.		**С**		

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

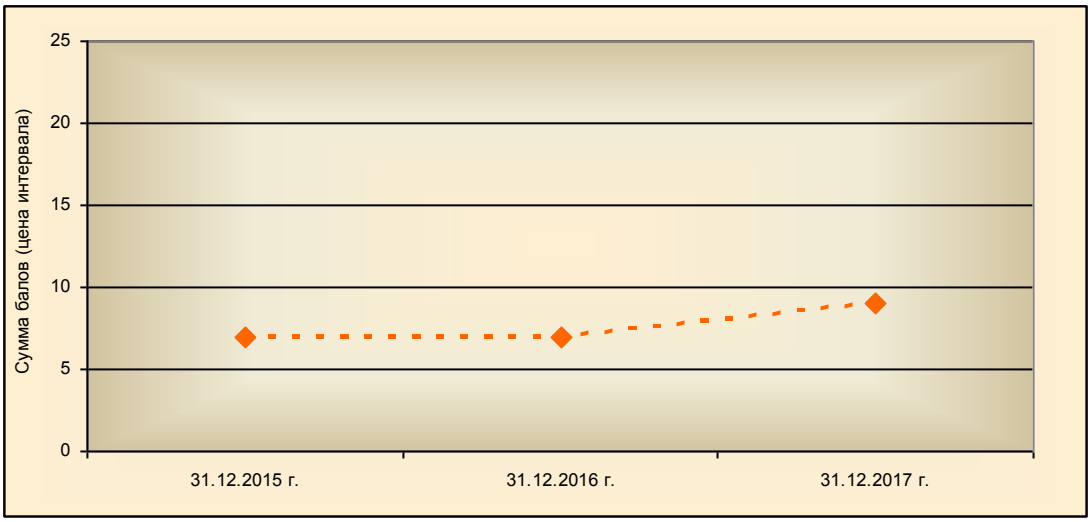


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Отсутствует	0,00	100,00	0,00	0,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Рост	0,00	33,33	66,67	0,00
Качество управления бизнесом	Отсутствует	0,00	100,00	0,00	0,00

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 18 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности С, отмечается снижение финансовой привлекательности Общества.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – низкая (неудовлетворительная).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – хорошая (риски незначительны).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная.
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – хорошая.
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – хорошая.
7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены отрицательными показателями прибыли Общества, при наличии существенной кредитной нагрузки (заемных средств).

3.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества.

3.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2016 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2016 г. представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7

Источник. 1. http://www.gks.ru

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;

- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции).

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2017 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса - розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорялись в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки.

Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 %

м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения ненефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение ненефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник: 1. http://economy.gov.ru/

По итогам 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов

Предисловие

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально - экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Описание вариантов прогноза

Прогноз основных макроэкономических параметров социально - экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный.

В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год.

Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжат оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет - технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г.

(4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом

сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно - кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2020 годы представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2020 годы

Сценарий	2016 год отчет	2017 год оценка	2018 год	2019 год	2020 год
			прогноз		
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
Базовый			43,8	41,6	42,4
Целевой	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
Консервативный			36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый			4,0	4,0	4,0
Целевой	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
Консервативный			4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
Базовый			2,1	2,2	2,3
Целевой	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
Консервативный			0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	-0,9	4,1	4,7	5,6	5,7

Сценарий	2016 год отчет	2017 год оценка	2018 год	2019 год	2020 год
			прогноз		
Целевой			5,7	6,7	8,6
Консервативный			-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %					
Базовый			2,5	2,5	2,5
Целевой	-1,3	2,1	2,7	2,9	3,2
Консервативный			1,3	1,5	1,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый			2,3	1,1	1,2
Целевой	-5,1	-1,3	2,4	1,4	1,7
Консервативный			1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый			4,1	1,3	1,5
Целевой	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
Консервативный			3,2	0,2	0,8
Оборот розничной торговли, %					
Базовый			2,9	2,7	2,5
Целевой	-4,6	-1,2	3,0	3,1	3,3
Консервативный			1,7	1,1	1,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			324,9	324,2	332,4
Целевой	281,8	336,9	331,5	343,4	362,2
Консервативный			295,7	289,0	291,5
Импорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			234,8	238,0	241,0
Целевой	191,6	227,8	237,8	248,0	261,0
Консервативный			219,3	219,0	216,7

Источник. 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 65.23.1 - капиталовложения в ценные бумаги. В качестве исходной информации для оценки состояния и перспектив развития отрасли использовались данные о динамике изменений следующих, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров:

- валовой выручки;
- чистой прибыли (убытка);
- валюты баланса;
- капиталов и резервов (собственного капитала);
- долгосрочных заемных средств;
- краткосрочных заемных средств.

В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (http://cbsd.gks.ru/) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – в соответствии с ОКВЭД Общества - «Капиталовложения в ценные бумаги»;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г.

включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные о динамике изменения финансовых показателей отрасли

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2004	1 317 779 921	68 646 924	696 174 376	238 906 712	144 297 246	254 098 890
2005	2 301 502 091	230 670 253	1 625 138 361	364 913 169	324 889 358	723 463 669
2006	2 974 045 279	325 704 628	2 271 851 782	706 980 523	207 943 781	1 101 655 838
2007	4 180 103 278	266 571 185	3 578 303 593	1 439 980 104	322 658 801	1 492 275 444
2008	2 685 301 997	-481 859 083	2 470 972 400	499 731 388	304 277 096	1 272 928 084
2009	7 183 057 064	16 136 000	2 894 247 543	390 426 503	399 843 433	1 847 287 868
2010	11 213 707 889	465 861 771	3 465 453 109	391 693 072	429 351 888	2 387 117 104
2011	10 708 346 714	39 454 167	3 455 040 567	335 117 915	601 121 005	2 280 792 525
2012	5 866 774 841	119 820 022	3 854 993 061	399 672 898	658 986 839	2 460 665 440
2013	19 284 623 168	280 357 411	4 912 696 749	589 969 079	947 869 776	2 936 331 844
2014	15 392 947 030	-186 092 997	5 179 034 163	736 628 519	892 616 313	3 059 924 021
2015	19 593 406 772	168 052 601	5 749 250 557	995 990 043	856 192 847	3 346 641 259

Источник: 1 http://cbsd.gks.ru/

Для оценки состояния и перспектив развития отрасли, представленные в табл. 21, данные сопоставлялись с аналогичными данными для всей экономики. В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (http://cbsd.gks.ru/) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – все;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям по всем отраслям, параметров представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные о динамике изменения финансовых показателей по всем отраслям

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2004	43 233 588 117	1 770 956 086	40 354 804 998	4 591 402 165	4 249 242 285	17 986 456 834
2005	47 301 441 466	3 217 655 865	50 326 054 138	6 586 767 217	5 176 225 635	23 753 979 633
2006	60 460 184 316	5 158 645 842	65 018 917 310	8 356 543 750	6 117 677 637	31 055 336 435
2007	75 280 620 925	4 988 252 253	82 644 022 509	12 357 450 049	8 887 932 111	37 039 353 909
2008	87 604 895 671	2 098 718 225	97 813 076 020	15 585 921 785	10 834 449 780	40 564 473 787
2009	83 450 247 738	3 879 963 166	108 336 173 712	17 350 334 343	10 747 404 798	50 020 451 986
2010	102 596 985 339	5 750 570 137	133 459 697 837	19 333 649 765	11 203 667 610	67 537 157 125
2011	120 183 333 441	5 728 647 631	149 477 244 700	21 811 989 220	12 510 815 706	72 490 761 201
2012	140 774 240 595	7 117 222 620	177 587 083 798	25 960 210 813	15 843 957 816	82 680 169 421
2013	174 224 276 914	6 134 825 122	286 508 334 682	33 732 445 709	18 954 250 317	90 710 908 542
2014	185 318 761 746	3 965 514 138	264 208 096 140	47 338 340 970	24 743 373 367	93 931 897 118
2015	207 013 914 329	7 553 678 157	293 057 135 168	54 296 602 347	26 689 804 469	106 068 223 618

Источник: 1 http://cbsd.gks.ru/

В качестве показателя оценивания состояния и перспектив развития отрасли использовался так называемый коэффициент бета, позволяющий оценить чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом (сводных данных по всем отраслям).

Формула расчета коэффициента бета имеет следующий вид:

$$\beta = \frac{\mathrm{cov}(p_i, p_m)}{\sigma_m^2},$$

где:

p_l - параметр отрасли (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

p_m - параметр экономики (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

σ_m^2 – дисперсия параметра экономики.

Коэффициент бета может иметь как положительные, так и отрицательные значения. Положительное значение коэффициента свидетельствует об однонаправленной динамике изменения параметров отрасли и экономики, отрицательное значение указывает на наличие разнонаправленной динамики. Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений

Значение коэффициента бета	Характеристика чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом	Направление изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом
β > 1	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
β = 1	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Однонаправленное
0 < β < 1	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
-1 < β < 0	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное
β = -1	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Разнонаправленное
β < -1	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли

Наименование показателя	Значение коэффициента	Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Оценка перспектив развития отрасли	
				при экономическом росте	при кризисе
Валовая выручка	-0,69	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика
Чистая прибыль	2,22	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Валюта баланса	0,66	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная	Рост показателя запаздывающим	Снижение показателя запаздывающим

Наименование показателя	Значение коэффициента	Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Оценка перспектив развития отрасли	
				при экономическом росте	при кризисе
			динамика	темпом	темпом
Долгосрочные заемные средства	1,88	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Краткосрочные заемные средства	0,32	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Капиталы и резервы (собственные средства)	2,38	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом

Источник: 1. Расчеты Оценщика. 2. Анализ Оценщика.

Для определения места оцениваемого Общества в отрасли, рассчитаем удельные величины (веса) финансовых показателей (валовой выручки, чистой прибыли, валюты баланса, долгосрочных и долгосрочных заемных средств, капиталов и резервов) Общества относительно аналогичных показателей по отрасли по итогам последнего отчетного периода (см. ниже):

Наименование показателя	Значение показателя отрасли по итогам 2015 г., тыс. руб.	Значение показателя Общества по итогам 2016 г., тыс. руб.	Удельный вес показателя Общества в отрасли, %
Валовая выручка	19 593 406 772	255 175	0,0013024
Чистая прибыль	168 052 601	-30 169	-0,0179521
Валюта баланса	5 749 250 557	2 184 080	0,0379890
Долгосрочные заемные средства	995 990 043	749 042	0,0752058
Краткосрочные заемные средства	856 192 847	0	0,0000000
Капиталы и резервы (собственные средства)	3 346 641 259	1 379 746	0,0412278

Источник. 1 http://cbsd.gks.ru/. 2. Расчет Оценщика.

Анализ данных отрасли, в рамках анализа финансовых показателей организаций с ОКВЭД - 65.23.1 «Капиталовложения в ценные бумаги», показал, что ретроспективные данные после 2015 г. официально не опубликованы. На основе проведенных расчетов по данным отрасли за 2015 г. и текущими данными Общества, можно констатировать, что место оцениваемого Общества в отрасли незначительное (не существенное).

4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2017 г. представлены в табл. 25, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 25.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке AK&M по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке AK&M по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке AK&M, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,33
2011	75,17	606	58,93
2012	49,79	514	57,10
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше)
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,90
2017	51,60	460	50,50

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - http://www.akm.ru/rus/ma/.

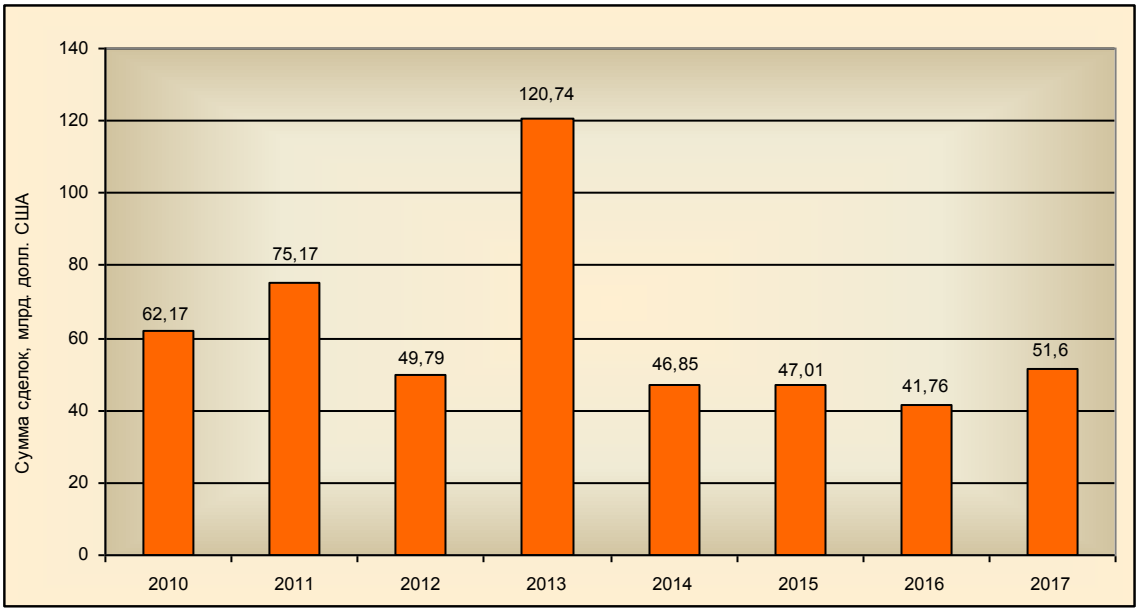


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

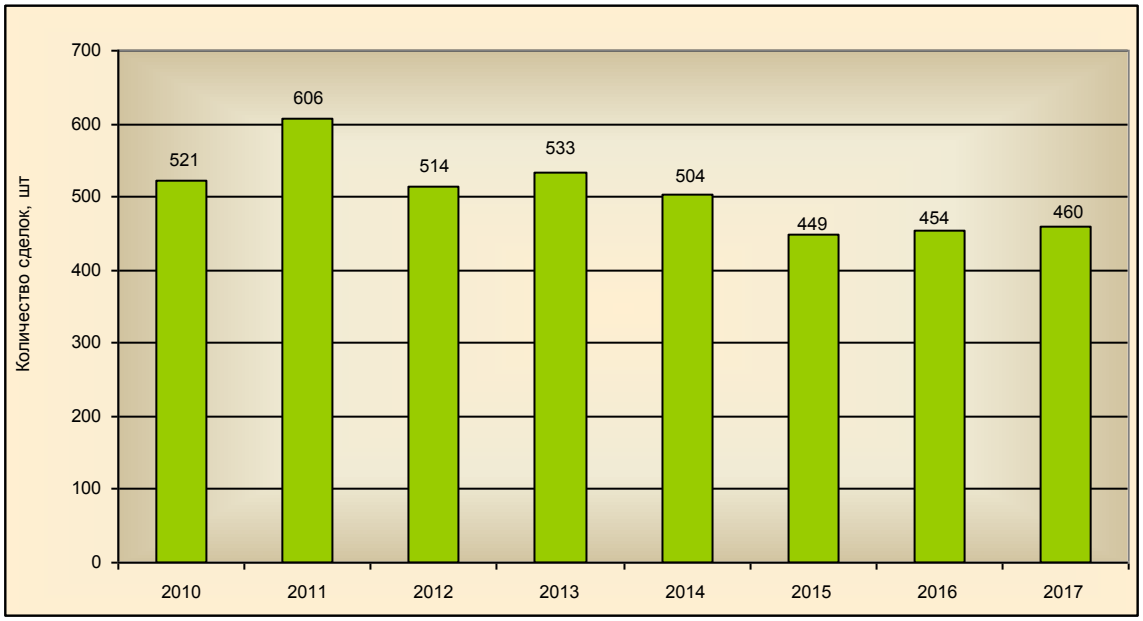


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

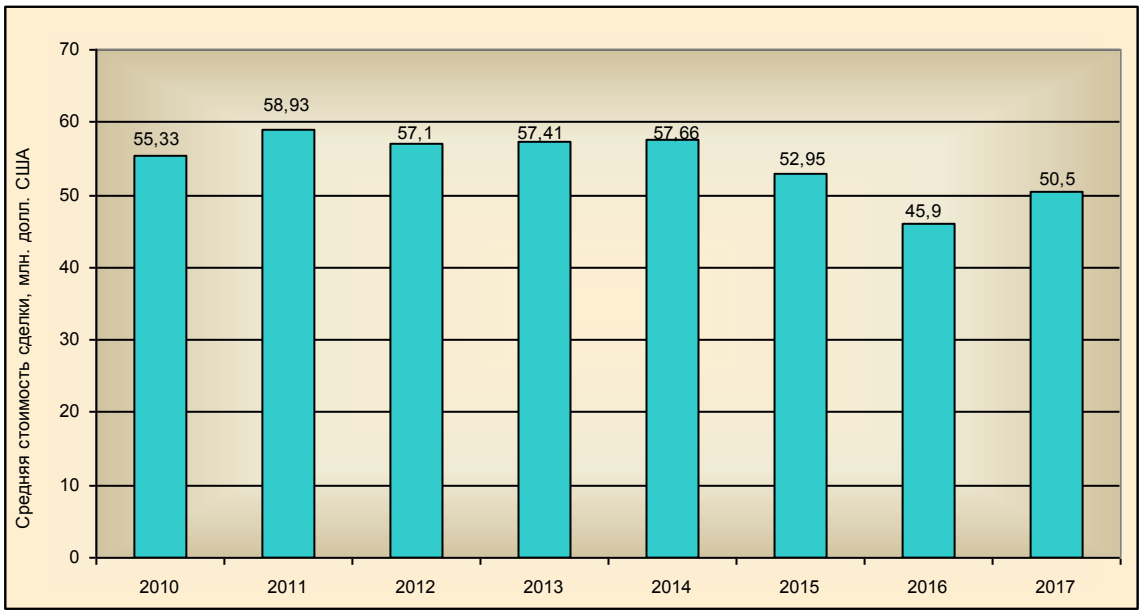


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке AK&M

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в 2017 г.

В 2017 году количество сделок M&A с участием российских компаний выросло на 2%, до 460 транзакций. В 2016 году прирост составлял 1,1%.

Суммарная стоимость сделок в 2017 году оказалась лучшей за последние четыре года — $51,6 млрд., что на 25,9% больше, чем годом ранее. Помог отвоевать позиции насыщенный крупными сделками декабрь.

Кроме того, немного выросло число мега-сделок (стоимостью более $1 млрд.) — до 7 транзакций с 6 в 2016 году.

Самой масштабной сделкой 2017 года на российском рынке M&A стала покупка индийской Essar Oil консорциумом в составе «Роснефти», фонда UCP и сингапурского трейдера Trafigura. Эта сделка, стоимость которой составила $9,5 млрд., была также крупнейшей в топливно-энергетическом комплексе за последние 3,5 года.

Невзирая на то, что цены на российские компании остаются низкими, средняя стоимость сделки постепенно растет и в 2017 году приблизилась к уровню $50,5 млн. (за вычетом крупнейших от $1 млрд.), что на 6,9% выше, чем годом ранее ($47,2 млн.). Однако средняя стоимость сделки по-прежнему не достигла уровня 2010-2015 гг.

В рублевом выражении тенденции несколько иные. По сравнению с 2016 годом рынок вырос на 12,8%, до 3 трлн. руб. В значительной степени такой результат обусловлен наследием девальвации рубля, несмотря на то, что за последний год мы наблюдаем укрепление национальной валюты к доллару США на 5,1%. Тем не менее, рубль все еще стоит почти вдвое меньше, чем в конце 2013 года. Однако стабильность курса помогла поддержать M&A-активность российских компаний за рубежом: объем трансграничных сделок российских компаний вырос в 3,8 раза по сравнению с позапрошлым годом.

На число слияний и поглощений на российском рынке повлияло катастрофическое количество банкротств компаний и санаций банков (в том числе из топ-10). По данным Единого федерального реестра сведений о банкротстве, количество банкротств российских компаний в 2017 году достигло 13577, увеличившись по сравнению с 2016 годом на 7,7%. В исследовании Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования говорится, что ежемесячное число новых банкротств в конце 2017 года обновило восьмилетний максимум.

Наиболее негативная динамика наблюдается в строительстве. Число обанкротившихся компаний в этом секторе больше года ежемесячно обновляет исторические максимумы. При этом в банковском секторе, который мог бы оказать строительному поддержку за счет ипотечного кредитования, также много проблем. В 2018 году многие банки могут лишиться лицензии, а в ряде крупных банков уже началась санация из-за проблем с капиталом.

Другим фактором, тормозящим развитие рынка M&A, является сокращение потребительского спроса. Согласно информации Росстата, в 2017 году реальные располагаемые доходы населения упали на 1,7%. Это сдерживает развитие целого ряда отраслей, от пищевой промышленности до торговли и сферы услуг.

Базовый объем рынка M&A (рассчитываемый нами без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше) несколько вырос относительно 2016 года, однако остается все еще низким. В 2017 году он достиг $22,8 млрд., что на 8,5% больше, чем в предыдущем году, однако на 23% меньше, чем в 2013 году. Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap никак не может восстановиться после финансового спада. В рублевом эквиваленте базовый объем рынка снизился на 4%, до 1,33 трлн. руб., однако это обусловлено укреплением курса рубля.

Вывод:

По итогам 2017 г. рынок M&A восстанавливается после спада предыдущих лет, что стимулируется улучшением ситуации в промышленности, сравнительной дешевизной активов и реализацией отложенного спроса на сделки.

Источник: http://www.akm.ru/rus/ma/

4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)

Данный анализ производился на основе данных торгов Московской биржи (образована в декабре 2011 года в результате слияния двух основных российских биржевых групп — ММВБ и РТС) - (http://moex.com/).

На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (http://moex.com/) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.7. Анализ внебиржевых сделок

Данный анализ производился на основе данных базы сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).

В данной базе сделок не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.8. Общие выводы

Выводы:

1. По итогам 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. По итогам 2017 г. рынок M&A восстанавливается после спада предыдущих лет, что стимулируется улучшением ситуации в промышленности, сравнительной дешевизной активов и реализацией отложенного спроса на сделки.

3. На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (http://moex.com/) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4. В доступных источниках не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

5. В результате проведенного анализа рынка объекта оценки не выявлены данные 1-го Уровня и 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) и внебиржевых сделок с долями оцениваемого Общества и аналогичных компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса.

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Бизнес – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

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)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Стоимость бизнеса – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» это наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельность организации .

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.

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом включают:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в

рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода, оценщику в соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.

Метод капитализации ожидаемого дохода. Расчет стоимости объекта основан на определении двух базовых величин: потока постоянного дохода, приносимого объектом оценки; ставки капитализации дохода, характеризующей риски получения постоянного дохода. Значение стоимости объекта оценки рассчитывается как отношение постоянного дохода к ставке капитализации. Данный метод может применяться при следующих допущениях:

- поток дохода постоянный или линейно увеличивающийся (с одинаковой интенсивностью);
- риски получения дохода постоянны или линейно уменьшающиеся (с одинаковой интенсивностью).

В зависимости от прогнозируемого срока получения постоянного дохода в ставку капитализации может вводиться поправка, определяющая норму возврата капитала (модель Инвуда; модель Хоскальда; модель Ринга).

Метод дисконтирования денежных потоков. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов, включая выручку от продажи нефункционирующих (избыточных активов).

Областью применения метода является оценка акций (долей) действующих предприятий в случае, когда будущие потоки доходов неравномерны. Неравномерность потока доходов может определяться следующими факторами:

- увеличением (уменьшением) объемов реализации;
- объективным инфляционным ростом цен на продукцию и издержки;
- привлечением и возвратом заемных средств;
- наличием капитальных вложений в основные производственные фонды.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода, оценщику в соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

***Реализация затратного подхода к оценке бизнеса возможна с использованием следующих методов*:**

Метод скорректированных чистых активов. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как разность между суммарной стоимостью его активов (оборотных и внеоборотных) и обязательств предприятия.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-промышленные группы; холдинги);

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

Метод ликвидационной стоимости. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как доход от реализации процедуры ликвидации предприятия. Метод ликвидационной стоимости отражает ситуацию прекращения деятельности общества без начала новой деятельности. Ликвидационная стоимость активов рассчитывается:

- как разность ликвидационной стоимости активов (стоимость активов при реализации их в сроки меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый вариант расчета ликвидационной стоимости актив);
- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятий, имеющих активы, инвестиционная привлекательность которых не зависит от специфических особенностей производственно-сбытовой деятельности, при этом фондоотдача данных активов (при существующем использовании) низка (второй вариант расчета ликвидационной стоимости активов – добровольная ликвидация).

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

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

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода, оценщику в соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

Реализация сравнительного (рыночного) подхода к оценке возможна с использованием следующих методов:

Метода рынка капитала. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения сложившиеся на фондовом рынке реальные цены купли-продажи (котировки) акций (неконтрольных пакетов).

Метод сделок. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения реальные цены купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом.

Метод отраслевых коэффициентов. Данный метод основан на использовании отраслевых мультипликаторов, рассчитанных в ходе исследований статистики продаж предприятий отрасли, проводимых специализированными агентствами. Необходимо, чтобы исследование было проведено не менее чем для половины всех предприятий отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

В целом методические подходы к реализации сравнительного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различны методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 26.

Таблица 26.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный подход		
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций предприятий данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный подход не используется.
Метод сделок	В открытых источниках отсутствует информация о ценах предложений по продаже аналогичных компаний по масштабу и структуре активов (отсутствуют данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует статистика продаж предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать не целесообразно	
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать не целесообразно	
	Затратный подход		
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки Общество располагает существенными активами. Активов, относящихся к специализированным активам (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением,	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.		
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на оценку определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется затратный подход, в рамках которого применяется метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов).

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

6.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов)состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия (A_{Σ}) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$);
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая данный метод для пакетов акций, имеет следующий вид:

$$C_{П} = (A_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - K_{л}) * (1 - K_{к}),$$

где:

A_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{П}$ - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$K_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$K_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

6.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 31.12.2017 г.) представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	313
Доходные вложения в материальные ценности	2 027 917
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	24 198
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	0
Дебиторская задолженность	292 579
Краткосрочные финансовые вложения	19 000
Денежные средства	5 916

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**2 369 923**
Долгосрочные заемные средства	707 250
Отложенные налоговые обязательства	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	0
Кредиторская задолженность	42 224
Оценочные обязательства	28
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**749 502**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

5.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется в собственности нематериальных активов.

Корректировка результатов исследований и разработок.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка нематериальных поисковых активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка материальных поисковых активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка основных средств.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 313 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,01% от величины валюты баланса. Учитывая малый удельный вес актива, его корректировка не проводилась, актив принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 313 тыс. руб.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности.

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 027 917 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 85,57% от величины валюты баланса. Структура доходных вложений в материальные ценности представлена в табл. 28.

Таблица 28.

Структура доходных вложений в материальные ценности Общества

№ п/п	Наименование актива	Остаточная балансовая стоимость, тыс. руб.
1.	Здание бизнес - центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, дом № 22, корпус А, с учетом оборудования необходимого для функционирования	2 027 917

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

Помимо здания бизнес-центра АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды принадлежит земельный участок, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18.

При проведении настоящей оценки, был проведен расчет стоимости здания бизнес - центра "СИНОП", общей площадью 20 213,9 кв.м., расположенного по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, дом № 22, корпус А., а также земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежащего АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды.

Расчет стоимости здания бизнес - центра "СИНОП", общей площадью 20 213,9 кв.м., расположенного по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, дом № 22, корпус А, входящего в состав доходных вложений в материальные ценности Общества, представлен в Приложении 1 настоящего отчета.

В результате проведенных в Приложении 1 настоящего отчета исследований и расчетов, установлено, что стоимость здания бизнес - центра "СИНОП", общей площадью 20 213,9 кв.м., расположенного по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, дом № 22, корпус А, по состоянию на дату оценки без учета НДС, составляет – 1 560 231 000 руб., что эквивалентно 1 560 231 тыс. руб.

Расчет стоимости земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежащего АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, также представлен в Приложении 1 настоящего отчета.

В результате проведенных в Приложении 1 настоящего отчета исследований и расчетов, установлено, что стоимость земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с

подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежащего АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, по состоянию на дату оценки без учета НДС, составляет – 112 232 000 руб., что эквивалентно 112 232 тыс. руб.

Соответственно итоговая стоимость доходных вложений в материальные ценности составит:

1 560 231 + 112 232 = 1 672 463 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 672 463 тыс. руб.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется долгосрочных финансовых вложений.

Корректировка отложенных налоговых активов.

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 24 198 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 1,02% от величины валюты баланса. Учитывая малый удельный вес актива, его корректировка не проводилась, актив принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 24 198 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов.

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется прочих внеоборотных активов.

Корректировка запасов.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой

(комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеет запасов.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется НДС по приобретенным ценностям.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев).

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В общем случае расчет стоимости дебиторской задолженности производился с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- методики дисконтирования денежных потоков.

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{дз}^{к} = C_{дз}^{б} * K(T),$$

где:

$C_{дз}^{к}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{дз}^{б}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 29.

Таблица 29.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. http://www.inbico.ru/.

Методика дисконтирования будущих доходов.

Согласно данной методике стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени. Для активов, не предусматривающих выплаты периодического процентного дохода, расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{дз} = N_{дз} * K(i;t;p),$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i;t;p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При этом коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i;t;p) = \frac{1}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i;t;p) = \frac{1}{(1+i)^{t*0,5/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Анализ дебиторской задолженности.

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится дебиторская задолженность на сумму 292 579 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 12,35% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Данные о дебиторской задолженности, предоставленные Заказчиком, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные о дебиторской задолженности, предоставленные Заказчиком

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	40	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "Газпромнефть-Ангара"	54	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "Газпромнефть-Сахалин"	24	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО «Западное садовое кольцо»	98	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "Илим Тимбер Индастри"	192	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "ЛЕ БОТ"	980	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "МК"	6	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	15 099	услуги аренды	просроченная	31.07.2015	н/д
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	2 480	услуги аренды	просроченная	30.09.2015	н/д
ООО «Плаза Лотос Груп»	30 293	услуги аренды	просроченная	30.09.2015	н/д
ООО «Свистач»	229	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ОАО «Согаз»	75	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	29	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО «Фауст»	1	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
Филиал Газпромбанка АО в г. Санкт-Петербург	40	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "Эквант"	39	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ИФНС № 9 по г. Москве	502	переплата по налогу на прибыль, НДС	текущая	30.09.2016	н/д
ИФНС № 9 по г. Москве	25	госпошлина	текущая	31.12.2017	н/д
ИФНС № 9 по г. Москве	5	переплата по страх. взносам	текущая	31.12.2017	н/д

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
ООО Управляющая компания «Бекар»	328	оказание эксплуатационных услуг по КП	текущая	04.10.2016	Январь 2018
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	501	поставка газа	текущая	22.12.2017	Январь 2018
ООО "ПРО-Риэлти"	3 199	оказание эксплуатационных услуг по КП	текущая	14.12.2017	н/д
ООО «Такском»	27	услуги связи	текущая	08.12.2017	Ноябрь 2017
ЗАО "Олминея"	11	проценты по договору займа	текущая	31.12.2017	Январь 2018
сотрудники	2	выдача под отчет	текущая	31.12.2017	Январь 2018
резерв по просроченной задолженности	-47 872	н/д	н/д	30.09.2016	н/д
КИТ Финанс (ПАО)	200 000	Сделка РЕПО первая часть	текущая	31.12.2017	Январь 2018
КИТ Финанс (ПАО)	86 172	Договор брокерского обслуживания 59777 от 17.08.17	текущая	31.12.2017	н/д
Итого	**292 579**				

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Анализ представленных данных показывает, что в составе дебиторской задолженности присутствует срочная (текущая) задолженность, как с указанными вероятными сроками погашения, так и без них, а также просроченная задолженность. Также в составе дебиторской задолженности отражен резерв по сомнительным долгам.

При проведении настоящей оценки, для срочной (текущей) задолженность, для которой не указаны вероятные сроки погашения, в качестве допущения, предполагалось погашение до конца текущего годового периода, т.е. до 31.12.2018 г.

Резерв по сомнительным долгам также исключался из перечня корректируемой задолженности и принимался равным 0 (нулю).

В сводном виде, принимаемая к дальнейшей корректировке (расчетам), дебиторская задолженность представлена в табл. 31.

Таблица 31.

Принимаемая к корректировке дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	40	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "Газпромнефть-Ангара"	54	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "Газпромнефть-Сахалин"	24	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО «Западное садовое кольцо»	98	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "Илим Тимбер Индастри"	192	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "ЛЕ БОТ"	980	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "МК"	6	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	15 099	услуги аренды	просроченная	31.07.2015	н/д
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	2 480	услуги аренды	просроченная	30.09.2015	н/д
ООО «Плаза Лотос Груп»	30 293	услуги аренды	просроченная	30.09.2015	н/д
ООО «Свистач»	229	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ОАО «Согаз»	75	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	29	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО «Фауст»	1	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
Филиал Газпромбанка АО в г. Санкт-Петербург	40	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ООО "Эквант"	39	услуги аренды	текущая	31.12.2017	Январь 2018
ИФНС № 9 по г. Москве	502	переплата по налогу на прибыль, НДС	текущая	30.09.2016	н/д
ИФНС № 9 по г. Москве	25	госпошлина	текущая	31.12.2017	н/д
ИФНС № 9 по г. Москве	5	переплата по страх. взносам	текущая	31.12.2017	н/д
ООО Управляющая компания «Бекар»	328	оказание эксплуатационных услуг по КП	текущая	04.10.2016	Январь 2018
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	501	поставка газа	текущая	22.12.2017	Январь 2018
ООО "ПРО-Риэлти"	3 199	оказание эксплуатационных услуг по КП	текущая	14.12.2017	н/д
ООО «Такском»	27	услуги связи	текущая	08.12.2017	Ноябрь 2017
ЗАО "Олминея"	11	проценты по договору займа	текущая	31.12.2017	Январь 2018
сотрудники	2	выдача под отчет	текущая	31.12.2017	Январь 2018
КИТ Финанс (ПАО)	200 000	Сделка РЕПО первая часть	текущая	31.12.2017	Январь 2018
КИТ Финанс (ПАО)	86 172	Договор брокерского обслуживания 59777 от 17.08.17	текущая	31.12.2017	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности

Анализ данных представленных в табл. 31 показывает, что в составе дебиторской задолженности присутствует срочная (текущая) задолженность и просроченная задолженность.

Для корректировки срочной (текущей) задолженности с информацией о вероятных сроках погашения целесообразно использовать метод дисконтирования будущих доходов. Т.к. срок вероятного погашения не указан с точностью до даты, указан только срок вероятного погашения, при проведении настоящей оценки в качестве даты погашения целесообразно использовать последний календарный день указанного периода (срока) погашения.

Для просроченной задолженности целесообразно использовать коэффициентную методику.

Определение стоимости срочной (текущей) дебиторской задолженности с использованием метода дисконтирования будущих доходов

Как отмечалось ранее, для расчета стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов целесообразно использовать зависимость вида:

$$C_{дз} = N_{дз} * K(i;t;p),$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i;t;p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При проведении настоящей оценки длительность периода до погашения задолженности рассчитывалась исходя из данных о вероятных сроках погашения. Величина срока (длительность периода) погашения определялась как разность между конечными датами периодов погашения, указанных в табл. 31 и датой оценки – 31.12.2017 г. Результаты расчета длительности периодов погашения представлены в табл. 33.

Ставка дисконтирования (норма дисконта) определяется с учетом альтернативной эффективности использования капитала. Иными словами, ставка дисконтирования - это желаемая (ожидаемая) норма прибыльности (рентабельности), т.е. тот уровень доходности инвестируемых средств, который может быть обеспечен при помещении их в общедоступные финансовые механизмы (банки, финансовые компании и т. п.).

При выборе величины ставки дисконта использовался методический подход, изложенный в методике Козыря Ю.В., предложенной автором для оценки финансовых активов – в частности дебиторской задолженности (источник - http://dom-khv.ucoz.ru/index/kozyr_ju_v_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-208). Согласно указанной методике величина ставки дисконта, может находиться в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки.

Согласно указанной ранее методике выбор ставки дисконта может основываться на анализе возможного характера хозяйственной деятельности заемщика, всего возможны четыре ситуации:

- предприятие заемщик не имеет возможностей расширения;
- возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение ниже или равна величине депозитной ставки в банке.
- то же, что и выше, но при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше величины депозитной ставки, но ниже кредитной ставки.
- то же, что и выше, но при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше или равна величине кредитной ставки.

В ситуациях 1-2, очевидно, подходящей ставкой дисконтирования будет депозитная ставка банка. В ситуации 3 подходящей ставкой дисконтирования будет ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение (выше депозитной ставки, но ниже кредитной). В ситуации 4 подходящей ставкой дисконтирования будет кредитная ставка.

Информации о рентабельности инвестиций в активы предприятий-дебиторов в распоряжении оценщика не имеется. Исходя из этого, при проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта Оценщик использовал депозитную ставку.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Банком России (источник – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-2, 2018 г.).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с января 2017 г. по декабрь 2017 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-2, 2018 г.). Период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Средневзвешенные процентные ставки по депозитам в рублях, %

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по депозитам сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
янв.17	8,72	9,22	9,24	9,53	8,92	9,75
фев.17	8,75	9,24	9,12	9,12	8,52	9,12
мар.17	8,59	9,15	9,26	8,75	8,77	11,23
апр.17	8,34	8,82	9,01	9,41	8,70	8,76
май.17	7,90	8,43	8,54	8,40	10,52	7,15
июн.17	7,78	8,18	8,23	8,49	8,00	7,25
июл.17	7,63	8,04	8,04	8,14	8,05	8,09
авг.17	7,45	7,90	8,05	8,20	9,10	8,41
сен.17	7,29	7,77	7,70	7,73	7,67	8,71
окт.17	7,03	7,52	7,51	8,02	7,29	7,55
ноя.17	6,85	7,22	7,31	7,36	7,01	7,51
дек.17	6,59	7,01	7,29	7,54	7,12	9,15
Медиана за период	**7,71**	**8,11**	**8,14**	**8,30**	**8,29**	**8,56**

Источник: 1. Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-2, 2018 г. ЦБ РФ. 2. Расчеты Оценщика.

Учитывая принятый подход к расчету срока до погашения дебиторской задолженности и полученные в результате расчетов количественные значения процентных ставок по вкладам, при проведение настоящей оценки в качестве ставки дисконта при корректировке дебиторской задолженности использовалась медиана выборки ставок по депозитам, размещенным на срок, соответствующий сроку до погашения каждой оцениваемой задолженности. Результаты выбора ставок дисконта представлены в табл. 33.

Коэффициент дисконтирования, для срочной (текущей) задолженности, определялся как для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения:

$$K(i;t;p) = \frac{1}{(1+i)^{t*0,5/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности, подлежащей корректировке

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата окончания вероятного срока погашения задолженности	Срок погашения (длительность периода), дней	Ставка дисконта, %	Дисконт фактор	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	40	31.01.2018	31	8,11	0,996694	40
ООО "Газпромнефть-Ангара"	54	31.01.2018	31	8,11	0,996694	54
ООО "Газпромнефть-Сахалин"	24	31.01.2018	31	8,11	0,996694	24
ООО «Западное садовое кольцо»	98	31.01.2018	31	8,11	0,996694	98
ООО "Илим Тимбер Индастри"	192	31.01.2018	31	8,11	0,996694	191
ООО "ЛЕ БОТ"	980	31.01.2018	31	8,11	0,996694	977
ООО "МК"	6	31.01.2018	31	8,11	0,996694	6
ООО «Свистач»	229	31.01.2018	31	8,11	0,996694	228
ОАО «Согаз»	75	31.01.2018	31	8,11	0,996694	75
ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	29	31.01.2018	31	8,11	0,996694	29
ООО «Фауст»	1	31.01.2018	31	8,11	0,996694	1
Филиал Газпромбанка АО в г. Санкт-Петербург	40	31.01.2018	31	8,11	0,996694	40
ООО "Эквант"	39	31.01.2018	31	8,11	0,996694	39
ИФНС № 9 по г. Москве	502	31.12.2018	365	8,30	0,9609168	482
ИФНС № 9 по г. Москве	25	31.12.2018	365	8,30	0,9609168	24
ИФНС № 9 по г. Москве	5	31.12.2018	365	8,30	0,9609168	5
ООО Управляющая компания «Бекар»	328	31.01.2018	31	8,11	0,996694	327
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	501	31.01.2018	31	8,11	0,996694	499
ООО "ПРО-Риэлти"	3 199	31.12.2018	365	8,30	0,9609168	3 074
ООО «Такском»	27	31.01.2018	31	8,11	0,996694	27
ЗАО "Олминея"	11	31.01.2018	31	8,11	0,996694	11
сотрудники	2	31.01.2018	31	8,11	0,996694	2
КИТ Финанс (ПАО)	200 000	31.01.2018	31	8,11	0,996694	199 339
КИТ Финанс (ПАО)	86 172	31.12.2018	365	8,30	0,9609168	82 804

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение стоимости просроченной дебиторской задолженности, коэффициентной методикой

Перечень и основные характеристики просроченной дебиторской задолженности, подлежащей расчету с использованием коэффициентной методики, представлен в табл. 34.

Таблица 34.

Перечень и основные характеристики просроченной дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	15 099	просроченная	31.07.2015
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	2 480	просроченная	30.09.2015
ООО «Плаза Лотос Груп»	30 293	просроченная	30.09.2015

Источник: 1. Анализ Оценщика.

При проведении настоящей оценки срок существования задолженности рассчитывалась исходя из данных, представленных в табл. 34. Величина срока существования задолженности определялась как разность между датой оценки – 31.12.2017 г. и датами возникновения задолженностей. Результаты расчета сроков существования задолженностей представлены в табл. 35.

Результаты расчета скорректированной стоимости просроченной дебиторской задолженности, с использованием коэффициентной методики представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета стоимости просроченной дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок существования, мес. (округленно)	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	15 099	29,1	0,050	755
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	2 480	27,1	0,050	124
ООО «Плаза Лотос Груп»	30 293	27,1	0,050	1 515

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Итоговые результаты расчета стоимости дебиторской задолженности представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Итоговые результаты расчета стоимости дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	40
ООО "Газпромнефть-Ангара"	54
ООО "Газпромнефть-Сахалин"	24
ООО «Западное садовое кольцо»	98
ООО "Илим Тимбер Индастри"	191
ООО "ЛЕ БОТ"	977
ООО "МК"	6
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	755
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	124
ООО «Плаза Лотос Груп»	1 515
ООО «Свистач»	228
ОАО «Согаз»	75
ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	29
ООО «Фауст»	1
Филиал Газпромбанка АО в г. Санкт-Петербург	40
ООО "Эквант"	39
ИФНС № 9 по г. Москве	482
ИФНС № 9 по г. Москве	24
ИФНС № 9 по г. Москве	5
ООО Управляющая компания «Бекар»	327
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	499
ООО "ПРО-Риэлти"	3 074
ООО «Такском»	27

Наименование дебитора	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
ЗАО "Олминея"	11
сотрудники	2
КИТ Финанс (ПАО)	199 339
КИТ Финанс (ПАО)	82 804
Итого:	**290 790**

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таким образом, итоговое значение стоимости дебиторской задолженности, с учетом округлений, составит:

290 790 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 290 790 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 19 000 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,8%. Учитывая малый удельный вес актива, а также отсутствие расшифровки актива, его корректировка не проводилась, актив принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 19 000 тыс. руб.

Корректировка денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 5 916 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,25%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 5 916 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов.

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствуют прочие оборотные активы.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	313	313
Доходные вложения в материальные ценности	2 027 917	1 672 463
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	24 198	24 198
Прочие внеоборотные активы	0	0

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	292 579	290 790
Краткосрочные финансовые вложения	19 000	19 000
Денежные средства	5 916	5 916
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы	**2 369 923**	**2 012 680**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

5.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 707 250 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 29,84% от величины совокупных источников формирования активов. Сведения о долгосрочных заемных средствах Общества, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные о долгосрочных заемных средствах Общества

Кредитор	Сумма основного долга, тыс. руб.	Проценты, отраженные на балансе, тыс. руб.	Дата выдачи	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения
АО "Банк Финсервис" (Договор об открытие кредитной линии 05/18/17 от 20.03.17 (11,25%))	707 250	0	28.07.2014	25.02.2022	11,25	Проценты ежеквартально, в конце квартала, срок возврата кредита не позднее 25.02.2022 года

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Расчет скорректированной стоимости займа с регулярным погашением основного долга и процентов, целесообразно производить на основе зависимости вида:

$$C_{тек_{пр}} = \sum_{Z=1}^{w} \frac{N_Z^{ч}}{(1+i)^{T_Z/365}} + \sum_{j=1}^{k} \frac{N * \left[(1+pr)^{T_{npj}/365} - 1\right]}{(1+i)^{T_{nk}/365}} + \Pr ,$$

где:

$C_{тек_{пр}}$ - скорректированная стоимость займа, руб.;

$N_Z^{ч}$ - сумма основного долга, погашаемая по состоянию на z-ую дату, руб.;

T_Z - срок от даты оценки до z-ой даты погашения части основного долга, дней;

N - текущая сумма основного долга по займу, руб.;

pr - процентная ставка по займу, %;

T_{npj} - *j*-ый период выплаты процентов по займу, дней;

T_{nk} - *k*-ый срок от даты оценки до очередной даты выплаты процентов по займу, дней;

i – ставка дисконта, %;

$\Pr$ - сумма процентов, отраженных на балансе, руб.

Исходные данные для расчета стоимости займа представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Исходные данные для расчета стоимости займа

Наименование показателей	Значение показателей
Схема погашения кредита (займа)	
основной долг	не позднее 25.02.2022
проценты	регулярное погашение – ежеквартально, в последний день квартала.
Сумма основного долга кредита (займа)	707 250 тыс. руб.
Сумма процентов, отраженных на балансе	0 тыс. руб.
Процентная ставка по кредиту (займу)	11,25%
Дата погашения кредита (займа)	25.12.2022
Срок от даты оценки до погашения основного долга	$25.02.2022 - 31.12.2017 = 1\ 517$ дней
Даты регулярного погашения основного долга	последний день указанного срока*
Даты уплаты процентов	последний день квартала*
Ставка дисконта	10,30% **

** - допущение, принятое при оценке. Данные о периодах и суммах погашения основного долга и уплаты процентов, а также о сроках от даты оценки до очередной даты погашения основного долга и уплаты процентов представлены в табл. 39.*

*** - ставка дисконта при проведении настоящей оценки соответствует рыночной средневзвешенной процентной ставке по кредитам (займам). Для определения ставки дисконтирования, Оценщиком проанализированы средневзвешенные процентные ставки по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с различными сроками погашения (источник – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-2, 2018 г.). При проведении настоящей оценки в качестве ретроспективного периода анализа рассматривался период с января 2017 г. по декабрь 2017 г. Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам представлены в табл. 40.*

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Анализ Оценщика. 3. «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-2, 2018 г.

При проведении настоящей оценки в качестве ретроспективного периода анализа средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с различными сроками погашения, рассматривался период с января 2017 г. по декабрь 2017 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-2, 2018 г.). Период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, %

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
янв.17	10,49	12,18	12,48	12,57	11,86	12,99
фев.17	10,58	11,87	13,25	12,01	11,73	11,60
мар.17	10,41	12,23	12,80	11,92	11,27	11,78
апр.17	10,11	11,73	12,58	11,72	11,01	11,94
май.17	9,79	11,24	12,09	11,40	11,25	10,65
июн.17	9,62	11,23	12,34	11,38	10,38	10,33
июл.17	9,34	10,66	11,74	10,96	10,08	9,86
авг.17	9,31	11,00	11,47	11,14	10,54	10,27
сен.17	9,07	10,34	11,44	10,49	10,29	10,06
окт.17	8,81	10,27	11,16	10,10	10,20	9,35
ноя.17	8,62	9,82	11,14	10,41	10,02	9,22
дек.17	8,39	9,62	10,52	9,90	9,56	9,25
Медиана за период	**9,48**	**11,12**	**11,92**	**11,26**	**10,46**	**10,30**

Источник: 1. www.cbr.ru. (Бюллетени банковской статистики № 1-12, 2017 г., №1-2, 2018 г.)

Результаты расчета стоимости займа представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета стоимости займа

Номер периода	Конец периода оплаты части долга	Продолжительность периода, дней	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма основного долга, подлежащая уплате, руб.	Конец периода погашения процентов	Продолжительность периода, дней	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма процентов, подлежащая уплате, руб.	Ставка дисконта,	Скорректированная стоимость части основного долга, руб.	Скорректированная стоимость процентов за период, руб.
1	31.03.2018	90	90	0	31.03.2018	90	90	18 838 234	10,30	0	18 388 323
2	30.06.2018	91	181	0	30.06.2018	91	181	19 050 342	10,30	0	18 146 379
3	30.09.2018	92	273	0	30.09.2018	92	273	19 262 512	10,30	0	17 900 649
4	31.12.2018	92	365	0	31.12.2018	92	365	19 262 512	10,30	0	17 463 746
5	31.03.2019	90	455	0	31.03.2019	90	455	18 838 234	10,30	0	16 671 190
6	30.06.2019	91	546	0	30.06.2019	91	546	19 050 342	10,30	0	16 451 840
7	30.09.2019	92	638	0	30.09.2019	92	638	19 262 512	10,30	0	16 229 056
8	31.12.2019	92	730	0	31.12.2019	92	730	19 262 512	10,30	0	15 832 952
9	31.03.2020	91	821	0	31.03.2020	91	821	19 050 342	10,30	0	15 280 481
10	30.06.2020	91	912	0	30.06.2020	91	912	19 050 342	10,30	0	14 911 534
11	30.09.2020	92	1 004	0	30.09.2020	92	1 004	19 262 512	10,30	0	14 709 608
12	31.12.2020	92	1 096	0	31.12.2020	92	1 096	19 262 512	10,30	0	14 350 589
13	31.03.2021	90	1 186	0	31.03.2021	90	1 186	18 838 234	10,30	0	13 699 318
14	30.06.2021	91	1 277	0	30.06.2021	91	1 277	19 050 342	10,30	0	13 519 070
15	30.09.2021	92	1 369	0	30.09.2021	92	1 369	19 262 512	10,30	0	13 336 000
16	31.12.2021	92	1 461	0	31.12.2021	92	1 461	19 262 512	10,30	0	13 010 507
17	25.02.2022	56	1 517	707 250 000	25.02.2022	56	1 517	11 663 304	10,30	470 567 715	7 760 162
									Итого скорректированная стоимость основного долга, тыс. руб.		*470 567 715*
									Итого скорректированная стоимость процентов, тыс. руб.		*257 661 404*
									Итоговая скорректированная стоимость займа, тыс. руб.		**728 229 119**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, итоговое значение стоимости долгосрочных заемных средств, с учетом округлений до тысяч рублей, составит:

728 229 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 728 229 тыс. руб.

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

В соответствии с Приказом Минфина РФ №10 н, ФКЦБ РФ №03-6/пз от 29.01.2003 г. "Об утверждении порядка оценки чистых активов акционерных обществ", к прочим долгосрочным обязательствам относятся так же и отложенные налоговые обязательства.

В соответствии с ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет отложенных налоговых обязательств.

Корректировка прочих долгосрочных обязательств.

Строка «Прочие долгосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет прочих долгосрочных обязательств.

Корректировка краткосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет краткосрочных заемных средств.

Корректировка кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 42 224 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 1,78% от совокупных источников формирования активов.

Заказчиком оценки предоставлены данные о составе и структуре задолженности, а также характеристики задолженности в части ее возникновения и предполагаемых сроках погашения.

Данные о кредиторской задолженности представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные о кредиторской задолженности

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения
1	ООО «Доступная энергия»	470	31.12.2017	Январь 2018
2	ООО "Капитал стройиндустрия"	193	28.07.2014	н/д
3	ООО "ПРО-Риэлти"	2 036	31.12.2017	н/д
4	ЗАО "Проектное Агенство"	224	28.07.2014	н/д
5	ЗАО «Новый регистратор»	4	31.12.2017	Январь 2018
6	ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	1 140	31.12.2017	н/д
7	ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	300	31.12.2017	Январь 2018
8	ООО "ТСМ"	120	31.12.2017	Январь 2018
9	УФК по г. Санкт-Петербург	3 317	31.12.2017	н/д
10	УФК по г. Москве	9 953	31.12.2017	н/д
11	ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	2 346	15.08.2016	н/д
12	АО Газпромбанк	298	17.08.2015	н/д
13	ООО «Газпромнефть-Ангара»	6 139	14.10.2015	н/д
14	ООО «Газпромнефть-Сахалин»	2 246	15.10.2015	н/д
15	ООО «Свистач»	130	28.07.2014	н/д
16	ООО "ЛЕ БОТ"	1 349	28.07.2014	н/д
17	ОАО «СОГАЗ»	4 750	28.07.2014	н/д
18	ООО «МК»	78	29.09.2016	н/д
19	ООО «Фауст»	51	28.07.2014	н/д
20	Филиал Газпромбанка АО в г. Санкт-Петербург	2 168	11.12.2017	н/д
21	ООО "Западное садовое кольцо"	4 912	28.07.2014	н/д
	Итого:	**42 224**		

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Анализ данных представленных в табл. 42 показывает, что в составе кредиторской задолженности присутствует задолженность, как с вероятными сроками погашения, так и без них.

При проведении настоящей оценки корректировке подвергалась стоимость текущей кредиторской задолженности, имеющей вероятные сроки погашения.

Т.к. срок вероятного погашения не указан с точностью до даты, указана дата вероятного срока погашения, при проведении настоящей оценки погашение задолженности в течении периода (допущение).

Корректировка прочей задолженности не проводилась, данная задолженность принималась по балансовой стоимости.

Расчет стоимости кредиторской задолженности при проведении настоящей оценки производился по позиционно.

Расчет скорректированной стоимости кредиторской задолженности проводится на основе зависимости вида:

$$C_{Кр3} = C_{Кр3бал} * K_{кор},$$

где:

$C_{Кр3бал}$ – балансовая стоимость кредиторской задолженности, тыс. руб.;

$K_{кор}$ – корректирующий коэффициент.

Коэффициент дисконтирования, для срочной (текущей) задолженности, определялся как для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения:

$$K(i;t;p) = \frac{1}{(1+i)^{t*0,5/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Расчет стоимости кредиторской задолженности с использованием методики дисконтирования будущих доходов.

Перечень кредиторской задолженности, корректируемой с использованием методики дисконтирования будущих доходов, представлен в табл. 43.

Таблица 43.

Перечень кредиторской задолженности, корректируемой с использованием методики дисконтирования будущих доходов

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Вероятный срок погашения	Дата окончания вероятного срока погашения задолженности
1	ООО «Доступная энергия»	470	Январь 2018	31.01.2018
2	ЗАО «Новый регистратор»	4	Январь 2018	31.01.2018
3	ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	300	Январь 2018	31.01.2018
4	ООО "ТСМ"	120	Январь 2018	31.01.2018

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Для определения сроков погашения задолженности, использовались данные по датам погашения кредиторской задолженности в соответствии с данными Заказчика. Срок погашения задолженностей определялся как разница между датой погашения задолженности и датой оценки.

Результаты расчетов сроков погашения для кредиторской задолженности представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчетов сроков погашения для кредиторской задолженности

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата оценки	Дата погашения	Срок до погашения задолженности, дней
1	ООО «Доступная энергия»	470	31.12.2017	31.01.2018	31
2	ЗАО «Новый регистратор»	4	31.12.2017	31.01.2018	31
3	ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	300	31.12.2017	31.01.2018	31
4	ООО "ТСМ"	120	31.12.2017	31.01.2018	31

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для определения ставки дисконтирования были проанализированы значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам, размещенных в кредитных организациях нефинансовыми организациям в рублях со сроком близким к сроку оборота кредиторской задолженности.

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с января 2017 г. по декабрь 2017 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-2, 2018 г.). Период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) представлены в табл. 32.

Учитывая принятый подход к расчету срока до погашения кредиторской задолженности и полученные в результате расчетов количественные значения процентных ставок по вкладам, при проведение настоящей оценки в качестве ставки дисконта при корректировке кредиторской задолженности использовалась медиана выборки ставок по депозитам, размещенным на срок,

соответствующий сроку до погашения каждой оцениваемой задолженности.

Коэффициент дисконтирования, как уже было отмечено ранее, определялся как для задолженности погашаемой единовременно при наступлении срока погашения.

Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта,	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
1	ООО «Доступная энергия»	470	31	8,11	0,9966940	467
2	ЗАО «Новый регистратор»	4	31	8,11	0,9966940	4
3	ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	300	31	8,11	0,9966940	298
4	ООО "ТСМ"	120	31	8,11	0,9966940	119

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Итоговые результаты расчет стоимости кредиторской задолженности представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Итоговые результаты расчет стоимости кредиторской задолженности

№ п/п	Наименование кредитора	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
1	ООО «Доступная энергия»	467
2	ООО "Капитал стройиндустрия"	193
3	ООО "ПРО-Риэлти"	2 036
4	ЗАО "Проектное Агенство"	224
5	ЗАО «Новый регистратор»	4
6	ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	1 140
7	ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	298
8	ООО "ТСМ"	119
9	УФК по г. Санкт-Петербург	3 317
10	УФК по г. Москве	9 953
11	ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	2 346
12	АО Газпромбанк	298
13	ООО «Газпромнефть-Ангара»	6 139
14	ООО «Газпромнефть-Сахалин»	2 246
15	ООО «Свистач»	130
16	ООО "ЛЕ БОТ"	1 349
17	ОАО «СОГАЗ»	4 750
18	ООО «МК»	78
19	ООО «Фауст»	51
20	Филиал Газпромбанка АО в г. Санкт-Петербург	2 168
21	ООО "Западное садовое кольцо"	4 912
	Итого:	**42 218**

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таким образом, итоговое значение стоимости кредиторской задолженности, с учетом округлений, составит:

42 218 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 42 218 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет доходов будущих периодов.

Корректировка оценочных обязательств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 28 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет ~0,001 от совокупных источников формирования активов.

В виду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов,

корректировка стоимости оценочных обязательств Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 28 тыс. руб.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств.

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет прочих краткосрочных обязательств.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы)	707 250	728 229
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы)	0	0
Кредиторская задолженность	42 224	42 218
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	28	28
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	**749 502**	**770 475**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

5.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	2 369 923	2 012 680
Всего обязательства, тыс. руб.	749 502	770 475
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 242 205
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		**1 242 205**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций, производился на основе зависимости вида:

$$C_П = C_А * N_П,$$

где:

$C_А$ - стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете с учетом скидок на контроль и ликвидность;

$N_П$ - количество акций в оцениваемом пакете акций, шт.

Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете, с учетом скидок на контроль и ликвидность, определялась на основе зависимости вида:

$$C_А = \frac{C_{100}}{N_{Общ}} * (1 - K_К) * (1 - K_л),$$

где:

C_{100} - стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне (скорректированная стоимость чистых активов);

$N_{Общ}$ - общее количество акций (сумма основного и дополнительного выпуска акций), шт.;

$K_к$ - поправка за неконтрольный характер пакета;

$K_л$ - поправка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер пакета акций и недостаточную ликвидность обуславливается размером доли и обращением на отрытом рынке.

Основными факторами, обуславливающими введение скидок, являются:

- факторы, ограничивающие права владельцев контрольных пакетов акций: эффект распределения собственности; режим голосования; контактные ограничения; финансовые условия бизнеса.
- факторы, влияющие на ликвидность: Первая группа: невозможность выплаты дивидендов; неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой; ограничения на операции с акциями. Вторая группа: возможность свободной продажи акций или самой компании.

Скидка за неконтрольный характер пакета.

При проведении настоящей оценки, в силу принятых допущений, а именно того, что оценка объекта оценки проводится без учета поправки на контроль, поправка (скидка) на контроль не вводилась.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность акций.

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в) на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

Основу активов Общества, а именно 85,57% совокупных активов, составляют доходные вложения в материальные ценности, которые представляют собой здание бизнес-центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, Санкт-Петербург г, Синопская наб, дом № 22, корпус А, помещения которого сданы в долгосрочную аренду. Данные активы являются высоколиквидными активами.

В силу вышеуказанных обстоятельств, активы Общества можно отнести к ликвидным и определить скидку на недостаточную ликвидность акций, при проведении настоящей оценки, равной 0 (нулю).

В соответствии с расчетной зависимостью, стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в пакете из 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции», с учетом округлений, составит:

$$C_A = \frac{1\ 242\ 205\ 000}{171\ 800} * (1-0) * (1-0) = 7\ 200 \text{ руб.}$$

Соответственно, стоимость 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции», составит:

$$C_П = 7\ 200 * 6\ 322 = 45\ 518\ 400 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

45 518 400 руб.

Справедливая стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., в пакете из 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) акций, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 200 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода - затратного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного затратного подхода.

Итоговая величина справедливой стоимости 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

45 518 400 руб.

Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., в пакете из 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 200 руб.

VI. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

1. Итоговая величина справедливой стоимости 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

45 518 400
(Сорок пять миллионов пятьсот восемнадцать тысяч четыреста)
рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., в пакете из 6 322 (Шести тысяч трехста двадцати двух) акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 200
(Семь тысяч двести)
рублей

Оценщик Р.С. Луценко

Генеральный директор И.А. Чужмаков

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar, www.cbr.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).
3. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний).
4. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, “Инвестиционная оценка” -, М.: “Альпина Бизнес Букс”, 2004 г.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова “Оценка бизнеса” – М.: “Финансы и статистика”, 2003.
3. В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» - М.: Дело,2000.
4. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
5. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Расчет стоимости бизнес – центра с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 78:31:0001455:2446 и земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18.

РАЗДЕЛ I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами

Общее описание объектов.

В настоящем Приложении объектами оценки являются:

- бизнес – центр с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 78:31:0001455:2446;

- земельный участок, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), принадлежащего АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды. Кадастровый номер: 78:31:0001455:18. Договор аренды земельного участка №20/ЗД-07962 от 22.08.2013 г. (срок окончания Договора – 12.08.2062 г.).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектами.

Бизнес – центр с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 78:31:0001455:2446, принадлежит на праве собственности АО «Капитальные Инвестиции», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АЗ №470486.

Земельный участок, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, что подтверждается Договором уступки прав (требований) №1210-1/Х15 от 12.10.2015 г. по Договору аренды земельного участка №20/ЗД-07962 от 22.08.2013 г.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами.

Объекты недвижимости имеют следующие ограничения (обременения) права (в соответствии со свидетельством): ипотека, аренда.

В сводном виде основные условия Договоров аренды, заключенных и действующих на дату оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Основные условия Договоров аренды

№ п/п	№ Договора аренды	Арендатор	Начало аренды	Окончание аренды	Площадь арендуемых помещений, кв. м	Кол-во арендуемых парковочных мест, шт.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/мес.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/год	Условия изменения арендной платы
1	№ 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 г.	ООО "Газпромнефть-Ангара"	15.12.2015	14.12.2020	1 509,00	5	1 650,00	19 800	0% (не меняется)
2	№ 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.2015 г.	ООО "Газпром СПГ - Санкт-Петербург"	10.07.2015	09.07.2020	1 678,00	5	1 650,00	19 800	0% (не меняется)
3	№ 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013 г.	АО "Газпромбанк"	24.09.2013	23.09.2023	1 505,00		1 700,00	20 400	0% (не меняется)
4	№ К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015 г.	АО "Газпромбанк"	01.08.2015	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 23.09.2023*)	86,45		1 700,00	20 400	0% (не меняется)
5	№ П-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.11.2015 г.	АО "Газпромбанк"	01.11.2015	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 23.09.2023*)		3	12 000,00	144 000	0% (не меняется)
6	№ 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013 г.	ООО "Западное Садовое Кольцо"	09.01.2014	31.12.2023	1 682,00				ежегодное удорожание на 8%
			01.01.2016	31.12.2016			1 950,00	23 400	
			01.01.2017	31.12.2017			2 106,00	25 272	
			01.01.2018	31.12.2018			2 274,00	27 288	
			01.01.2019	31.12.2019			2 456,00	29 472	
			01.01.2020	31.12.2020			2 652,00	31 824	
			01.01.2021	31.12.2021			2 865,00	34 380	
			01.01.2022	31.12.2022			3 094,00	37 128	
			01.01.2023	31.12.2023			3 341,00	40 092	
7	№ 01/КИ-ЗСК/2016 от 01.04.2016 г.	ООО "Западное Садовое Кольцо"	01.04.2016	31.03.2021		15			ежегодное удорожание на 8%
			01.04.2016	31.12.2016			12 000,00	144 000	
			01.01.2017	31.12.2017			12 960,00	155 520	
			01.01.2018	31.12.2018			13 996,00	167 952	
			01.01.2019	31.12.2019			15 116,00	181 392	
			01.01.2020	31.12.2020			16 325,00	195 900	
			01.01.2021	31.03.2021			16 325,00	195 900	
8	№ 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г.	ООО "Илим Тимбер Индастри"	01.07.2014	30.06.2019	494,00		1 650,00	19 800	ежегодное удорожание на 7%
						135 (9 машиномест)	9 000	108 000	ежегодное удорожание на 7%
9	№ 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г.	ООО "Илим Тимбер Индастри"	22.10.2013	21.10.2018	949,00		1 650,00	19 800	ежегодное удорожание на 7%
10	№ К-01/КИ-СТ/2016 от 01.11.2016	ООО "Илим Тимбер Индастри"	01.11.2016	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 21.10.2018*)	61,42		1 650,00	19 800	0% (не меняется)
11	№ К-01/КИ-ИТ/2016 от 01.11.2016	ООО "Илим Тимбер Индастри	01.11.2016	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 21.10.2018*)	113,60		1 650,00	19 800	0% (не меняется)
12	№ 0109-5ПЛГ/Х12 от 27.09.2013 г.	ООО "ЛЕ БОТ"	27.09.2013	26.09.2023	753,00				ежегодное удорожание на 7%
			01.09.2016	30.09.2016			1 695,00	20 340	
			01.10.2016	31.10.2016			1 312,00	15 744	
			01.11.2016	31.12.2016			1 695,00	20 340	
			01.01.2017	31.01.2017			1 698,00	20 376	
			01.02.2017	26.09.2023			2 381,00	28 572	
13	№ Р-01/КИ-М/2016	ООО "Мастер Ин Северо - Запад"	15.04.2016	заключен на неопределенный срок***	площадь стены для рекламных конструкций		5 000,00	60 000	0% (не меняется)

№ п/п	№ Договора аренды	Арендатор	Начало аренды	Окончание аренды	Площадь арендуемых помещений, кв. м	Кол-во арендуемых парковочных мест, шт.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/мес.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/год	Условия изменения арендной платы
14	№ 01/КИ-МК/2016 от 19.09.2016 г.	ООО "МК"	19.09.2016	18.09.2019	43,00				
			19.09.2016	28.02.2017			800,00	9 600	ежегодное удорожание на 7%
			01.03.2017	31.08.2018			2 000,00	24 000	
			01.09.2018	18.09.2019			2 140,00	25 680	
15	№ 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015 г.	ООО "Газпромнефть-Сахалин"	15.12.2015	14.12.2020	1 606,00	5	1 650,00	19 800	0% (не меняется)
16	№ 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014 г.	ООО "СВИСТАЧ"	03.06.2014	02.06.2019	297,00**		612,52	7 350	ежегодное удорожание на 7%
17	№ П-01/КИ-СВИСТАЧ/2016 от 15.04.2016 г.	ООО "СВИСТАЧ"	15.04.2016	14.04.2021					
			15.04.2016	31.12.2016		1	12 000,00	144 000	ежегодное удорожание на 7%
			01.01.2017	31.12.2017			12 840,00	154 080	
			01.01.2018	31.12.2018			13 738,00	164 856	
			01.01.2019	31.12.2019			14 700,00	176 400	
			01.01.2020	14.04.2021			15 729,00	188 748	
18	№ 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013 г.	АО "СОГАЗ"	03.06.2014	02.06.2019	1 467,00		1 872,50	22 470	на 7% 1 раз в год
19	№ П-01/КИ-С/2016 от 05.12.2016 г.	АО "СОГАЗ"	05.12.2016	02.06.2019		3	10 700,00	128 400	на 7% 1 раз в год
20	№ 01/КИ-ГПН-А/2017 от 15.12.2017 г.	ООО "Газпромнефть-Ангара"	15.12.2017	31.12.2022	1 546,00		2 118,50	25 422,00	ежегодное удорожание на 5%
			01.01.2018	31.12.2018			2 118,50	25 422,00	
			01.01.2019	31.12.2019			2 224,43	26 693,00	
			01.01.2020	31.12.2020			2 335,65	28 028,00	
			01.01.2021	31.12.2021			2 452,43	29 429,00	
			01.01.2022	31.12.2022			2 575,05	30 901,00	
21	№ 01-0106/КИ-СК/2015 от 01.06.2015 г.	ООО "Сошиал Квантум Девеломпент"	15.04.2016	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 21.10.2018*)		4	15 000,00	180 000	0% (не меняется)
21	№ 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.2014 г.	ООО "Фауст"	27.06.2014	26.06.2017	15	Срок договора истек, ведутся переговоры по пролонгации договора.			
22	№ Р-01/КИ-ЭХ/2016 от 01.05.2016 г.	ООО "Эдванс Холдинг"	01.05.2016	заключен на неопределенный срок***	площадь стены для рекламных конструкций		12 000,00	144 000	не меняется

Примечание:
ОР – операционные расходы (за исключением электричества), которые осуществляет собственник (Арендодатель) объекта.
* - договора, заключенные на неопределенный срок. Срок окончания аренды для данных Договоров принимался равным сроку окончания аренды основных Долгосрочных Договоров аренды, заключенных с этим же Арендатором.
** - площадь минус 1 и минус 2 этажа, сдаваемая под автомойку.
*** - договора, заключенные на неопределенный срок. Срок окончания аренды для данных Договоров принимался равным сроку окончания прогнозного периода, указанного в рамках доходного подхода.

Источник. 1. Данные Заказчика. 2. Допущения Оценщика.

В рамках настоящего Отчета оценка стоимости объектов недвижимости проводится с учетом обременений в виде действующих договоров аренды нежилых помещений.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов недвижимости учитывается право собственности на объект недвижимости (бизнес-центр) и право долгосрочной аренды на земельный участок. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав в виде залога и ипотеки. При проведении настоящей оценки учитываются обременения в виде действующих договоров аренды нежилых помещений.

1.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, предоставленные Заказчиком.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении

или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объектов оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- 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 объектов;
- физические характеристики объектов, 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.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объектов оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 1.2. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- 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).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик производилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;

- физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемых объектов представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о виде использования оцениваемых объектов

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
1	78:31:0001455:2446	бизнес – центр с поземной автостоянкой, назначение: нежилое
2	78:31:0001455:18	Земельный участок, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров)

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год. Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресах оцениваемых объектов представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об адресах оцениваемых объектов

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	78:31:0001455:2446	г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А
2	78:31:0001455:18	г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Согласно существующему территориальному делению России, объекты недвижимости расположены в г. Санкт – Петербург, Центральный район, Синопская набережная, д. 22, лит. А.

Ближайшая станция метро - «Площадь Александра Невского» на удалении около 460 м. Удаление от станции не более 10 минут пешком.

Территориальное расположение объектов недвижимости представлено на фрагменте карты г. Санкт – Петербург (рис. 1, 2).

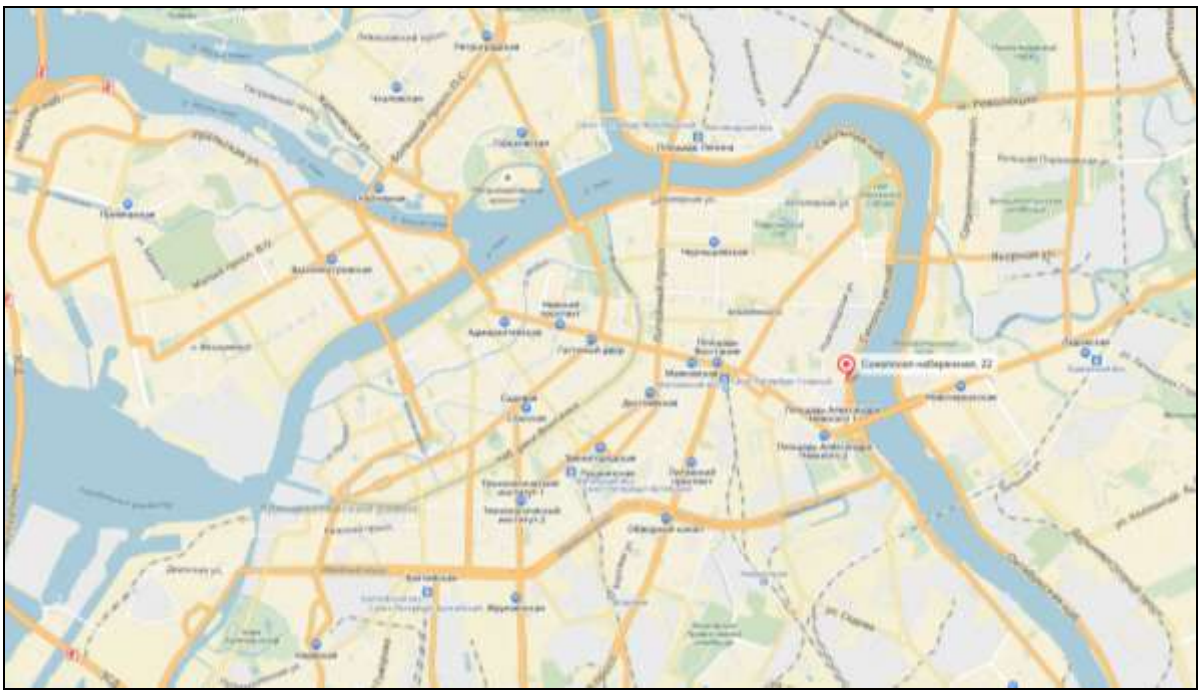


Рис. 1. Территориальное расположение объектов недвижимости.

Рис. 2. Территориальное расположение объектов недвижимости.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Характеристики местоположения оцениваемых объектов

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
1	78:31:0001455:2446	ТЗ №1	5 281,579	51,024	ТЗ №2
2	78:31:0001455:18	ТЗ №1	5 281,579	51,024	ТЗ №2

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

3. https://maps.yandex.ru/

4. http://investorschool.ru/srednyaya-zarplata-v-rossii-po-regionam-v-2017-godu.

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого объекта недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 5);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта) и прочие характеристики;
- характеристики состояния внутренней отделки объекта недвижимости (отделка люкс, среднее состояние; требует косметического ремонта, без отделки).

Таблица 5.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий C и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	Высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококлассная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Класс и тип объекта недвижимости представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Класс и тип объекта недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости
1	78:31:0001455:2446	Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	отдельно стоящее здание с земельным участком

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Описание прочих характеристик объекта недвижимости (бизнес-центра) представлено в табл. 7.

Таблица 7.

Описание прочих характеристик объекта недвижимости (бизнес-центра)

Наименование характеристик	Значение характеристик
Количественные характеристики	
Общая площадь, кв.м.	20 213,9
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	13 622,45
Площадь застройки, кв.м.	2 216,1
Объем здания, куб. м.	84 618
Средняя высота этажа, м.	84 618 / 20 213,9 = 4,19
Количество этажей	9 надземных этажей, 2 подземных этажа, кроме того мезонин-надстройка
Год постройки (завершения строительства)	2012
Количество машиномест на подземной автостоянке	70
Группа капитальности здания	1
Качественные характеристики	
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Класс объекта	бизнес-центра класса «А»
Несущие и ограждающие конструкции:	
фундамент	*свайный с железобетонным ростверком*
стены	*кирпичные, монолитные железобетонные*
перегородки	*бетонные*
перекрытия	*монолитная железобетонная плита*
крыша	*изопласт на мастике по железобетонным плитам*
полы	*бетонные*
проемы	*из металлопластика, деревянные*
Внутренняя отделка	вид внутренней отделки повышенный (с отделкой)
Инженерные системы:	
отопление	*от собственной котельной на газе*
водопровод	*от городской центральной сети*
канализация	*сброс в городскую сеть*
горячее водоснабжение	*централизованное*
электроосвещение	*скрытая проводка*
радио	*скрытая проводка*
телефон	*скрытая проводка*
вентиляция	*приточно-вытяжная*
лифты	*пассажирские*
Паркинг	подземная автостоянка на 70 машиномест
Прочие работы	лестницы сборные железобетонные
Износ	5% в соответствии с данными технического паспорта на 10.12.2012
Состояние здания	новое здание

Источник: 1. Анализ данных, предоставленных Заказчиком.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта недвижимости (бизнес-центра) представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта недвижимости (бизнес-центра)

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	78:31:0001455:2446	представлен в табл. 9	представлены в табл. 1	представлен в табл. 1	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Данные о прочих доходах (компенсация коммунальных расходов, маркетинговый сбор и пр.) и об операционных расходах (текущих и прогнозных) собственника (Арендодателя) здания, представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о прочих доходах и об операционных расходах собственника (Арендодателя), руб. без НДС

Наименование параметра	2016 факт	2017 прогноз	2018 прогноз	2019 прогноз
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ (компенсация коммунальных расходов маркетинговый сбор и пр.)	**4 655**	**5 529**	**6 193**	**6 936**
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	**-70 788**	**-90 049**	**-92 317**	**-100 001**
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	***-39 058***	***-47 729***	***-47 128***	***-50 154***
Фиксированная часть	-27 069	-34 810	-36 515	-38 268
Расходы на содержание здания	-11 988	-12 920	-10 612	-11 886
Расходы на коммунальные услуги	***-16 417***	***-22 435***	***-25 127***	***-28 142***
Прямые затраты, в т.ч.:	***-15 314***	***-19 884***	***-19 882***	***-21 705***
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	-73	-3 169	-364	-371
Налог на имущество	-13 266	-13 266	-15 920	-17 512
Земельный налог / аренда земли	-1 474	-1 570	-1 727	-1 900
Страхование	-254	-589	-545	-556
Прочие расходы	-247	-1 289	-1 327	-1 367

Источник: 1. Данные Заказчика.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью (бизнес-центром) представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью (бизнес-центром)

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	78:31:0001455:2446	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении объекта недвижимости (бизнес-центра), а так же ограниченности доступа к объекту недвижимости (табл. 11).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
1	78:31:0001455:2446	без существенных преимуществ	вход на территорию без ограничений, вход внутрь здания по пропускам

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Вид объекта недвижимости представлен на фото 1-8.

Фото. 1 Внешний вид бизнес – центра «Синоп»

Фото. 2 Внешний вид бизнес – центра «Синоп»

Фото. 3 Вид помещений бизнес – центра «Синоп»

Фото. 4 Вид помещений бизнес – центра «Синоп»

Фото. 5 Вид подземной автостоянки бизнес – центра «Синоп»

Фото. 6 Вид помещений бизнес – центра «Синоп»

Фото. 7 Вид помещений бизнес – центра «Синоп»

Фото. 8 Вид помещений бизнес – центра «Синоп»

Как уже отмечалось ранее, для эксплуатации здания бизнес-центра выделен земельный участок.

Земельный участок, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды.

При проведении настоящей оценки, для описания земельного участка, использовались следующие физические характеристики:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики земельного участка представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Физические характеристики земельного участка

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
78:31:0001455:18	2 300	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение	ровный	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1. 2. http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/.

Кадастровая стоимость земельного участка – 40 116 301 руб. (по данным Росреестра - http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4189786.3275186326&y=7503887.298966572&z=20&text=77%3A01%3A0006016%3A11&type=1&app=search&opened=1).

1.4. Описание текущего использования объектов

По состоянию на дату проведения оценки объект недвижимости (бизнес-центр) используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств АО «Капитальные Инвестиции» с целью получения дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости (бизнес-центра) или от перепродажи в перспективе.

1.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки

На земельном участке, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежащем АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, расположены охранные зоны:

- зона сетей связи и сооружений связи, площадью 62 кв.м.;

- зона канализационных сетей, площадью 11 кв.м.;

- зона водопроводных сетей, площадью 147 кв.м.

Весь участок попадает под водоохранную зону водного объекта.

Земельные участки в водоохранной зоне можно покупать, заниматься их приватизацией и арендой. Помимо этого их можно и застраивать.

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также другие (внешние) факторы, не относящиеся к объекту оценки, но влияющие на его стоимость.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- 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.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

2.2. Анализ рынка недвижимости

2.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе – сентябре 2017 года.

Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2017 года представлены в разд. 4.2 настоящего Отчета.

2. Основные тенденции социально-экономического развития г. Санкт-Петербург в январе - декабре 2017 г.

Оборот организаций в январе-декабре 2017 года увеличился на 2,9% к соответствующему периоду 2016 года и составил 11 743,4 млрд. рублей. Наблюдается положительная динамика по обороту организаций по большинству видов деятельности.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2017 года составил 105,5% к аналогичному периоду прошлого года. В обрабатывающих производствах прирост составил 5,7%, объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром выросли на 2,6%. Положительные результаты обрабатывающей промышленности достигнуты за счет существенного прироста ИПП в производстве резиновых и пластмассовых изделий (ИПП – 163,9%), в производстве автотранспортных средств (ИПП – 118,4%), в металлургическом производстве (ИПП – 105,7%), в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (ИПП – 105,0%).

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 2 606,3 млрд. рублей (106,9% к январю-декабрю 2016 года).

Наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство», за январь-декабрь 2017 года темп роста составил 96,2% к январю-декабрю 2016 года. С начала года в городе введено в действие 3 536,1 тыс. кв. м. жилья (113,5 % к январю-декабрю 2016 года).

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2017 года составил 1 319 млрд. рублей, или 102,9% к соответствующему периоду 2016 года.

Объем платных услуг населению за январь-декабрь 2017 года составил 458,5 млрд. рублей, 102,4% к январю-декабрю прошлого года.

Индекс потребительских цен в декабре 2017 года составил 103,7% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в декабре 2016 года (105,2% к декабрю 2015 года).

За январь-декабрь 2017 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 512,1 млрд. рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 101,2%.

Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 107,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 108,5%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-ноябрь 2017 года составил 40 млрд. долларов США. По сравнению с январем-ноябрем 2016 года товарооборот увеличился на 19,9%.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 декабря 2017 года составила 5 344,9 тыс. человек и с начала года увеличилась на 63,3 тыс. человек, или на 1,2%.

В январе-ноябре 2017 года в Санкт-Петербурге родились 61,2 тыс. детей, что на 5,8 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2016 года.

Источник: 1. http://cedipt.gov.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga/

Анализ социально-экономического развития г. Санкт-Петербурга свидетельствует о положительной динамике промышленного производства, росте оборотов розничной торговли и внешнеторгового оборота. При этом отмечается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство».

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости для оцениваемого объекта недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке офисной недвижимости (динамику рынка).

Данные по итогам 2017 года.

Офисная недвижимость

Предложение

Основная тенденция рынка офисной недвижимости в 2017 г. – реконструкция, доля которой в спекулятивном предложении вернулась к росту (40% в общем объеме новых офисных площадей на свободном рынке), и может продолжить его в предстоящем году. Реконструкция в основном коснулась объектов класса В в центральных районах города.

Объем введенного спекулятивного предложения в прошедшем году составил 116 100 м^2, это на 20% ниже аналогичного показателя годом ранее, который характеризовался в большей степени вводом проектов нового строительства.

Общий объем ввода в этом году достиг самой минимальной отметки за десять лет. При этом все проекты, вышедшие на рынок в 2017 г., предназначались для сдачи в аренду.

Общее предложение, уровень вакантных площадей, ставки аренды и объем строящихся площадей по районам города Санкт-Петербург представлены на рис. 3.

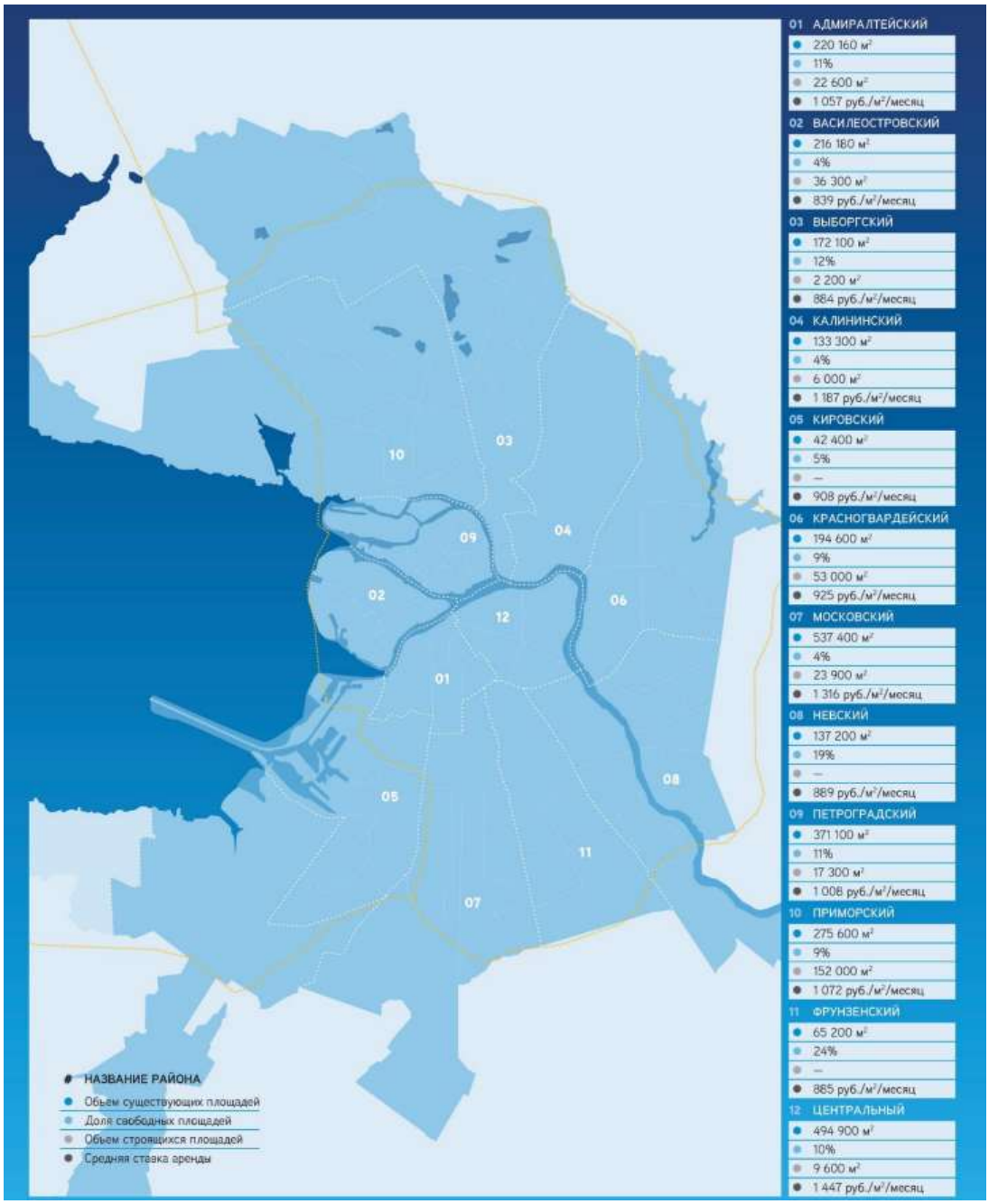


Рис. 3. Общее предложение, уровень вакантных площадей, ставки аренды и объем строящихся площадей по районам города Санкт-Петербург

Спрос

Чистое поглощение в 2017 г. обновило 8-летний минимум, составив 123 215 м^2, основной объем поглощенных площадей пришелся на последний квартал, в том числе были выведены на рынок качественные офисные блоки со стопроцентной заполняемостью (БЦ Graffiti). В этом году доля компаний, оперирующих в сегменте IT, опередила энергетический сектор впервые за последние шесть лет – они заняли 42% в общем объеме спроса против 16% пятилетних лидеров рынка – компаний энергетического сектора. Самые крупные сделки аренды (более 2 500 м^2) в этом сегменте были заключены в бизнес-центрах Graffiti, «Чкаловский 50», «Московский 151», «Московский 94» (около 14 000 м^2 совокупно). Отчасти лидирующая позиция IT-сегмента в объеме закрытых сделок, как и снижение чистого поглощения, обусловлены низкой активностью энергетического сектора на офисном рынке в прошедшем году. Усилили активность по сравнению с прошлым годом финансовые компании и банки, активно арендовали новые площади, расширялись и переезжали компании, работающие в области консалтинга и профессиональных услуг. Совокупно 40% спроса в 2017 г. приходилось на бизнес-центры класса А. На фоне высокого объема реконструкции бизнес-центров и сокращения доступного предложения в новых зданиях, на бизнес-центры, проходившие реконструкцию, пришлось 60% сделок, закрытых за 2017 г.

Распределение сделок по сегментам представлено на рис. 4.

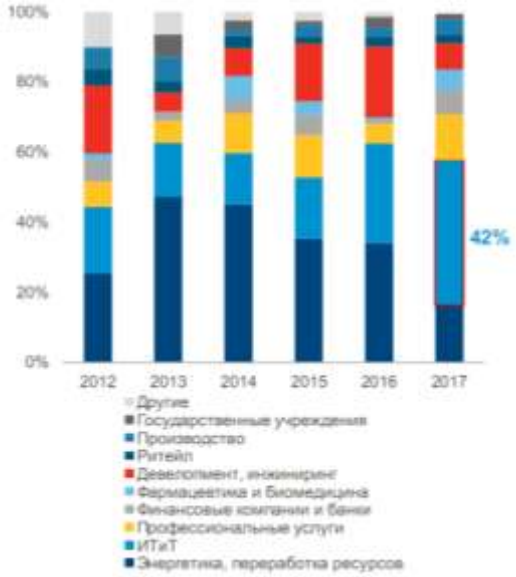


Рис. 4. Распределение сделок по сегментам

Лидерами по объему площадей, арендованных в бизнес-центрах в 2017 г., стали Центральный, Московский и Петроградский районы.

Распределение сделок по районам города представлено на рис. 5.

Рис. 5. Распределение сделок по районам города

В этом году, как и в прошлом, самыми востребованными оставались офисные помещения от 100 до 500 м^2, к ним наибольший интерес проявляли компании, работающие в сфере профессиональных услуг. Крупные офисные блоки арендовали представители IT кластера. Однако самая крупная сделка 2017 г. (более 8 000 м^2) остается в энергетическом секторе.

Объем сделок в сегменте крупных офисных блоков (> 5 000 м^2) снижается в связи с дефицитом доступных для аренды площадей в предложении.

Распределение сделок по арендованной площади представлено на рис. 6.

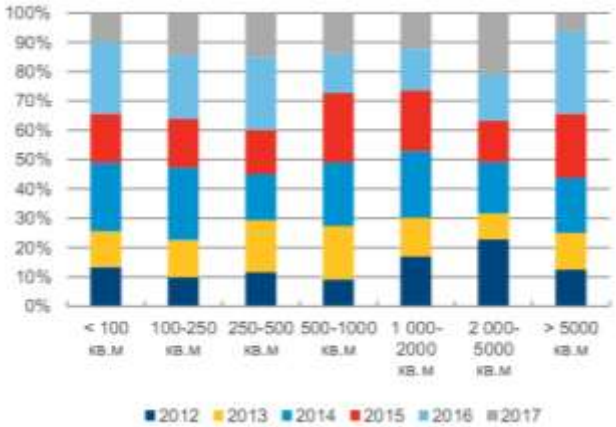


Рис. 6. Распределение сделок по арендованной площади

Вакантные площади и ставки аренды

Ввод качественных бизнес-центров в 2017 г. самый низкий за последнее десятилетие, доля вакантных площадей в классах А и В также стремится обновить многолетний минимум.

Введенные в прошедшем году объекты заполнены совокупно на 60%, при этом самые крупные из них Renaissance Business Park (GLA 20 940 м^2) и Graffiti (GLA 13 970 м^2) вышли на рынок с полным пулом арендаторов. Стабильно низкой остается вакансия в Московском районе (4%) в связи с высокой популярностью этой деловой зоны.

Рост средневзвешенных ставок аренды за 2017 г. составил не более 2%, однако не отражает реальной ситуации в отдельных районах города и качественных БЦ. Несмотря на незначительный средний показатель роста запрашиваемых ставок аренды, ситуация в отдельных деловых зонах в качественных бизнес-центрах иная.

Среди лидеров по росту ставок аренды в 2017 г. превалируют бизнес-центры класса В, районы – Московский и Центральный, вслед за ними – Петроградский и Адмиралтейский. В отдельных качественных бизнес-центрах рост ставок за год достигает 15%, среднее повышение ставок среди высококлассных БЦ – 10% с начала года.

Динамика изменения ставок аренды по классам в г. Санкт – Петербург представлена на рис. 7.

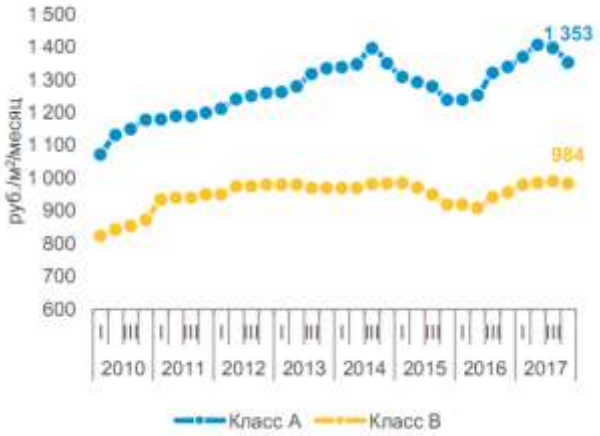


Рис. 7. Динамика изменения ставок аренды по классам в г. Санкт – Петербург

Несмотря на минимальный объем поглощения в прошедшем году, вакансия остается низкой на фоне пониженного объема ввода. Небольшой рост вакансии в Классе В, зафиксированный в конце года, обусловлен в первую очередь новым предложением, появившемся на рынке во втором полугодии.

Динамика изменения уровня вакантных площадей по классам в г. Санкт – Петербург представлена на рис. 8.

Рис. 8. Динамика изменения уровня вакантных площадей по классам в г. Санкт – Петербург

Тенденции и прогнозы

В предстоящем году при сохраняющемся низком объеме спекулятивного строительства (заявлено около 102 000 м^2 GLA без учета проекта «Лахта Центр»), доля проектов реконструкции будет оставаться стабильной в новом объеме предложения и, с большой долей вероятности, расти.

Возрастающая потребность в крупных офисных блоках и их дефицит на открытом рынке создадут тренд на пересмотр ценности офисного пространства. Реконцепция офисов будет сопряжена с

организацией площадей под бизнес-процессы компаний, арендные отношения будут смещаться в сторону более гибкого подхода к запросам арендаторов и расширения возможностей для них, в частности, в части перепланировок рабочих зон. В связи с возрастающей долей IT-кластера в объеме сделок, можно ожидать растущий интерес к коворкингам, agile-офисам, офисам open-space.

Будут анонсироваться новые проекты, особенно на участках редевелопмента либо в составе многофункциональных комплексов. О крупных проектах, строительство которых начинается в этом году, уже заявили холдинг «Адамант» (МФК «Варшавский экспресс-2»), компания «Тесла» (бизнес-центр на 24-й линии В.О.,15/2), ЗАО «Авиелен А.Г.» (новый бизнес-центр в составе МФК «АЭРОПОРТСИТИ Санкт-Петербург»).

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2017/rus/office_market_report_q4-2017_spb_rus_final.pdf?la=ru-RU

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов

В целом тенденции на рынке коммерческой (офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде положительные и заключаются либо в незначительном росте цен на офисную недвижимость, либо в стагнации цен. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике региона.

2.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемых объектов

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое здание бизнес-центра.

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, 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:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

- 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:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- 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. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемые объекты недвижимости

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Готовый объект

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемому объекту исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;

- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты).

Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		здание, назначение: нежилое
Характеристики местоположения	Типовая территориальная зона в пределах области	ТЗ № 1
	Типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2
	Адресный ориентир	г. Санкт-Петербург, Центральный район
	Удаление от метро	не локализовался
Физические характеристики	Тип объектов	отдельно стоящее здание с земельным участком
	Класс объекта	высококлассные офисы (офисы класса «А»)
	Общая площадь объекта недвижимости	не локализовался
	Физ. состояние здания	хорошее состояние
	Состояние внутренней отделки	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 12 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- http://www.cian.ru;;
- http://www.office.arendator-spb.ru.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок.

Для эксплуатации здания бизнес-центра, собственнику объекта недвижимости на праве долгосрочной аренды предоставлен земельный участок. Исходя из данного обстоятельства, Оценщиком проведен анализ рынка, к которому принадлежит земельный участок, принадлежащий собственнику на праве долгосрочной аренды.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов

включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе второй уровень рынка земли - рынок земельных участков с измененной категорией использования.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельный участок, как объект оценки, может быть разделен на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым земельным участком. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для

определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа для земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	г. Санкт-Петербург, Центральный район
типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2
удаление от метро	не локализовалась
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	ровный
форма объекта	правильная прямоугольная

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В результате проведенного Оценщиком анализа и поиска открытой информации о предложениях к продаже земельных участков, удовлетворяющих условиям, представленным в табл. 15, установлено, что, по состоянию на дату оценки отсутствуют предложения (в открытом доступе есть информация) к продаже земельных участков, предназначенных для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, на праве собственности или праве долгосрочной аренды.

В качестве источников информации использовались информационные сайты:

- http://zdanie.info;
- http://www.avito.ru;
- http://www.cian.ru и др.

2.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен бизнес-центр при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

При проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	здание, назначение: нежилое
Объект 2	здание, назначение: нежилое
Объект 3	здание, назначение: нежилое
Объект 4	здание, назначение: нежилое
Объект 5	здание, назначение: нежилое

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	г. Санкт-Петербург, район Центральный, Синопская наб., д. 56
Объект 2	г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Гончарная, д. 25
Объект 3	г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул.Полтавская, д. 6
Объект 4	г. Санкт-Петербург, район Центральный, 4-я Советская ул., д. 37
Объект 7	г. Санкт-Петербург, район Центральный, 8-я Советская ул., д. 31

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах области	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от метро, мин.
Объект 1	ТЗ № 1	ТЗ № 2	19
Объект 2	ТЗ № 1	ТЗ № 2	6
Объект 3	ТЗ № 1	ТЗ № 2	9
Объект 4	ТЗ № 1	ТЗ № 2	10
Объект 5	ТЗ № 1	ТЗ № 2	10

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Физ. состояние здания	Состояние внутренней отделки
Объект 1	высококлассные офисы (офисы класса «А»)	отдельно стоящее здание с земельным участком	3 937,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект 2	высококлассные офисы (офисы класса «А»)	отдельно стоящее здание с земельным участком	3 783,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект 3	высококлассные офисы (офисы класса «А»)	отдельно стоящее здание с земельным участком	3 783,5	хорошее состояние	среднее состояние
Объект 4	высококлассные офисы (офисы класса «А»)	отдельно стоящее здание с земельным участком	1 183,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект 5	высококлассные офисы (офисы класса «А»)	отдельно стоящее здание с земельным участком	2 200,0	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 4	н/д	н/д	н/д	н/д

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 5	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект 1	отсутствует
Объект 2	отсутствует
Объект 3	отсутствует
Объект 4	отсутствует
Объект 5	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект 1	без существенных преимуществ	по пропускам
Объект 2	без существенных преимуществ	по пропускам
Объект 3	без существенных преимуществ	по пропускам
Объект 4	без существенных преимуществ	по пропускам
Объект 5	без существенных преимуществ	по пропускам

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о стоимости объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв.м
Объект 1	415 000 000	105 410
Объект 2	550 000 000	145 387
Объект 3	489 770 000	129 449
Объект 4	155 000 000	131 023
Объект 5	240 000 000	109 091
	мин	105 410
	макс	145 387
	среднее	124 072
	медиана	129 449
	стандартное отклонение	16 615
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	13,39%

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23 показывает, что удельная цена предложений к продаже отдельно стоящих зданий в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект, находится в интервале от 105 410 руб./кв.м. до 145 387 руб./кв.м.

Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) и другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость предложений объектов анализа не указаны. Движимое имущество, не связанное с недвижимостью, отсутствует.

2.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений арендных ставок с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений арендных ставок.

Анализ фактических данных об арендных ставках офисных помещений

В своих исследованиях рынка аренды недвижимости Оценщик пользовался информацией по аренде высококлассных офисных помещений в БЦ, находящихся непосредственно в непосредственной близости с оцениваемым зданием бизнес-центра, размещенными в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

В процессе исследования были выявлены предложения по аренде высококлассных офисных помещений в БЦ, находящихся непосредственно в непосредственной близости с оцениваемым зданием бизнес-центра, представленные в табл. 24.

Таблица 24.

Анализ арендных ставок офисных помещений

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Примечание
Бизнес – центр «Александровский»						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	100,8	1 280	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	140,4	1 280	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	551,0	1 280	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	922,5	1 230	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	951,9	1 230	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Бизнес – центр «Башкировъ»						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская наб., д. 52	16 минут пешком от метро	163,3	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Бизнес – центр «Суворовский»						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Примечание
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	30,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	31,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	32,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 9	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	32,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 10	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	42,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 11	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	42,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 12	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	43,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 13	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	43,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 14	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	45,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 15	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	57,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 16	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	58,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 17	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	65,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
	Бизнес – центр «Овентал Хистори»					
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	8,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	25,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	33,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Примечание
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	49,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	56,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	103,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	108,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	183,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
			Бизнес – центр «Б5»			
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Бакунина пр-кт, д. 5	13 минут пешком от метро	54,0	1 260	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Бакунина пр-кт, д. 5	13 минут пешком от метро	56,0	1 260	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Бакунина пр-кт, д. 5	13 минут пешком от метро	57,0	1 300	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
				мин	1 200	
				макс	1 300	
				среднее	1 240	
				медиана	1 250	
				стандартное отклонение	28	
				Вариация (отношение СКО к среднему значению)	2,26%	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) и другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость предложения объекта анализа не указаны. Движимое имущество, не связанное с недвижимостью, отсутствует.

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что арендная ставка офисных помещений в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый бизнес-центр, находится в диапазоне от 1 200 руб./кв.м./мес. с учетом НДС до 1 300 руб./кв.м./мес. с учетом НДС.

Арендная ставка указан без учета скидки на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Анализ фактических данных об арендных ставках машиномест (парковок)

В своих исследованиях рынка аренды недвижимости Оценщик пользовался информацией по аренде машиномест (парковок), находящихся непосредственно в непосредственной близости с оцениваемым зданием бизнес-центра, размещенными в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью.

В процессе исследования были выявлены предложения по аренде машиномест (парковок), находящихся непосредственно в непосредственной близости с оцениваемым зданием бизнес-центра, представленные в табл. 25.

Таблица 25.

Анализ арендных ставок машиномест (парковок)

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание
Объект 1	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Парадная, дом 3, корпус 2	н/д	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 2	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Полтавский проезд, д.2	10,0	9 000	108 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 3	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр. 114-116	н/д	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 4	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Парадная	н/д	12 000	144 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 5	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Новгородская, 23А	н/д	14 000	168 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 6	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская наб., д. 22	н/д	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
				мин	108 000	
				макс	168 000	
				среднее	130 000	
				медиана	120 000	
				стандартное отклонение	22 018	
				Вариация (отношение СКО к среднему значению)	16,94%	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что арендная ставка машиномест (парковок) в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый бизнес-центр, находится в диапазоне от 108 000 руб./кв.м./год с учетом НДС до 168 000 руб./кв.м./год с учетом НДС.

Арендная ставка указан без учета скидки на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

2.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;

- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости региона:

тенденции на рынке офисной недвижимости региона в ретроспективном периоде заключаются в стагнации цен на офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике.

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 26).

Таблица 26.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. http://www.ocenchik.ru/docs/268.html

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости.

Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- 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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;
- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);
- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

Формирование перечня исходных данных. Целью этого этапа является формирование количественных значений итогового перечня исходных данных.

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому «загрублению») результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

Более простой способ выявления и устранения избыточности факторов состоит в следующем.

При дополнительном включении в регрессию n+1 фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

Определение вида (спецификация) функции регрессии. Целью этого этапа является определение вида формируемой регрессии – линейная, экспоненциальная и т.п.

Проверка адекватности регрессионной модели. Целью этого этапа является определение адекватности регрессионной модели наиболее простым способом – на основе расчета показателя детерминации R^2.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели

требуется на один фактор объем выборки, равный 1 = 5 - 8 наблюдений, т.е.:

$$V_{Выборки} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для оцениваемого здания бизнес-центра представлены в табл. 27 и табл. 28.

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для оцениваемого здания, в части цен предложений купли-продажи

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	здание, назначение: нежилое	здание, назначение: нежилое	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	*г. Санкт-Петербург, ул. Синопская набережная, д. 22, лит. А*	*представлен в табл. 17*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора целесообразно. 2. Корректировка по данному фактору применятся в рамках фактора «Удаление от метро» - при необходимости.*
- типовая территориальная зона в пределах области	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- удаление от метро, мин.	*10*	*от 6 до 19*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима в случае, существенного влияния данного фактора на цену объекта.*
Физические характеристики:					
- класс объекта	*высококлассные офисы (офисы класса «А»)*	*высококлассные офисы (офисы класса «А»)*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- тип объекта	*отдельно-стоящее здание с земельным участком*	*отдельно-стоящее здание с земельным участком*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- общая площадь объекта недвижимости, кв. м	*20 213,90 кв.м.*	*от 1 183 кв.м. до 3 937 кв.м.*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- техническое состояние здания	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- состояние внутренней отделки	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Экономические характеристики	представлены в табл. 1	нет данных	Отличия выявить не возможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	вход внутрь здания по пропускам	вход внутрь здания по пропускам	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 27, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - торг;
- удаление от метро (местоположение);
- общая площадь (физическая характеристика).

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть существенна по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- удаление от метро (местоположение);
- общая площадь (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в

качестве объектов анализа были отобраны 5 оферт. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Таблица 28.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для оцениваемого здания, в части цен предложений арендных ставок

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое	нежилое	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир (удаление от метро)	*г. Санкт-Петербург, ул. Синопская набережная, д. 22, лит. А*	*представлен в табл. 25*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора целесообразно.* *2. Корректировка по данному фактору применятся в рамках фактора «Удаление от метро» - при необходимости.*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- удаление от метро, мин.	*10*	*от 7 до 16*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Требуется анализ удаления объектов анализа и их арендных ставок (см. табл. 25), для определения степени влияния удаления помещений от метро на величину арендных ставок, с целью необходимости применения, корректировка по данному фактору.*
Физические характеристики:					
- класс объекта	*высококлассные офисы (офисы классов А, В)*	*высококлассные офисы (офисы классов А, В)*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	*13 622,45 кв.м.*	*от 8 кв.м. до 951,9 кв.м.*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Требуется анализ площадей объектов анализа и их арендных ставок (см. табл. 25), для определения степени влияния площадей помещений на величину арендных ставок, с целью необходимости применения, корректировка по данному фактору.*
- физическое состояние здания	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- состояние отделки помещений	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 28 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка к ценам предложений аренды по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - торг;
- удаление от метро (местоположение);
- площадь (физическая характеристика).

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Объект сдан государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11	12,7	11,9	8,1	9,8	8,9
Производственно-складские объекты	13,8	16	14,9	9,9	12	11

Источник: 1. http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно - торговая)	Производственная и складская недвижимость
до 250	7	9
от 250 до 500	5	7
более 500	3	5

Источник. 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва - А. А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производ. – складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13	13	13	13
от 250 до 500	13	13	13	13
более 500	15	15	15	15

Источник. 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,50%	10,50%	10,00%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	9,20%	10,20%	9,70%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,70%	9,70%	9,20%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,00%	12,90%	12,20%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,90%	8,90%	8,40%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	7,60%	8,70%	8,20%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,10%	8,20%	7,70%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,90%	11,20%	10,50%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для *неактивного рынка недвижимости* представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,60%	17,10%	16,40%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	15,10%	16,70%	15,90%
3. Высококлассная торговая недвижимость	14,80%	16,30%	15,50%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,20%	19,30%	18,20%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,60%	14,10%	13,30%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	12,20%	13,70%	13,00%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,20%	13,70%	13,00%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,20%	17,10%	16,20%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости по состоянию на ноябрь 2016 г. представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости, %

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для

различных объектов недвижимости по состоянию на март 2017 г. представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости, %

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Санкт-Петербург	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,79	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																
Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50

90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2100-3200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3200-4800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4800-7200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7200-10800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10800-16200	2,32	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																
Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34	0,31	0,29
25-40	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34	0,31
40-60	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34
60-90	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37
90-135	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40
135-200	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43
200-280	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46
280-420	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50
420-630	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54
630-950	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58
950-1400	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63
1400-2100	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68
2100-3200	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73
3200-4800	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79
4800-7200	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86
7200-10800	3,18	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93
10800-16200	3,43	3,18	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																	
Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15-17	17-19	19-21	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
15-17	1,00	0,91	0,83	0,77	0,71	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47	0,45	0,43	0,42	0,40	0,39
17-19	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56	0,54	0,52	0,49	0,48	0,46	0,44	0,43
19-21	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,71	0,68	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	0,50	0,48	0,47
21-23	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,70	0,66	0,64	0,61	0,58	0,56	0,54	0,52	0,51
23-25	1,40	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,65	0,63	0,60	0,58	0,56	0,54
25-27	1,50	1,36	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60	0,58
27-29	1,59	1,44	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64	0,62
29-31	1,68	1,53	1,40	1,29	1,20	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,65
31-33	1,78	1,61	1,48	1,36	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	0,69
33-35	1,87	1,70	1,55	1,44	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75	0,73
35-37	1,96	1,78	1,63	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,76
37-39	2,05	1,86	1,70	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,80
39-41	2,14	1,94	1,78	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83
41-43	2,23	2,02	1,85	1,71	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87
43-45	2,32	2,10	1,92	1,78	1,65	1,55	1,46	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
45-47	2,40	2,18	2,00	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93
47-49	2,49	2,26	2,07	1,91	1,78	1,66	1,56	1,48	1,40	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97
49-51	2,57	2,33	2,57	1,98	1,84	1,72	1,62	1,53	1,45	1,38	1,31	1,26	1,20	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																	
Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15-17	17-19	19-21	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
15-17	1,00	0,90	0,82	0,76	0,70	0,65	0,61	0,58	0,54	0,52	0,49	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,38	0,37
17-19	1,11	1,00	0,91	0,84	0,78	0,72	0,68	0,64	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,47	0,46	0,44	0,42	0,41
19-21	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46	0,45
21-23	1,32	1,19	1,09	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,50	0,49
23-25	1,43	1,29	1,17	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52
25-27	1,53	1,38	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	0,58	0,56
27-29	1,64	1,48	1,34	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60
29-31	1,74	1,57	1,43	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64
31-33	1,84	1,66	1,51	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68
33-35	1,94	1,75	1,60	1,47	1,36	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71
35-37	2,04	1,84	1,68	1,54	1,43	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75
37-39	2,14	1,93	1,76	1,62	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	0,79
39-41	2,24	2,02	1,84	1,69	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
41-43	2,34	2,11	1,92	1,77	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
43-45	2,44	2,20	2,00	1,84	1,70	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89

45-47	2,53	2,28	2,08	1,91	1,77	1,65	1,55	1,46	1,38	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	2,63	2,37	2,16	1,99	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96
49-51	2,73	2,46	2,73	2,06	1,91	1,78	1,67	1,57	1,48	1,40	1,34	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,62	0,60	0,64
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,61	0,59	0,63
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдели объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект.

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Класс объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от класса недвижимости представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Офисно – торговый объект свободного назначения	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 2	1,31	1,27	1,34
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 3	1,27	1,23	1,31
Удельная арендная ставка				
Офисно – торговый объект свободного назначения	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 2	1,36	1,32	1,40
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре, к удельной цене подобного офисно – торгового объекта свободного назначения	Тип 3	1,28	1,24	1,32

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,75

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Удельная цена								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1
Удельная арендная ставка								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Техническое состояние здания, в котором находится объект

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,22	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,23
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Состояние отделки объекта

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует косметического ремонта	Тип 2	0,79	0,78	0,80
Среднее состояние	Тип 3	0,85	0,84	0,86
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требует косметического ремонта	Тип 2	0,77	0,76	0,79
Среднее состояние	Тип 3	0,85	0,84	0,86
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся 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.

1. Динамика рынка.

В целом тенденции на рынке коммерческой (офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде в целом положительные и заключаются либо в незначительном росте цен на торговую и офисную недвижимость, либо в стагнации цен. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике региона.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке офисной недвижимости региона в целом объем предложений соответствует объему спроса (стагнация).

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 4 – 6 месяцев.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3.1. Анализ наиболее эффективного использования здания бизнес-центра

Так как здание бизнес-центра непосредственно связано с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Оцениваемый объект представляет собой здание бизнес-центра класса «А». Планировочные решения и характер отделки предполагают использование оцениваемого объекта здание бизнес-центра соответствующего класса.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объект оценки, оцениваемый объект недвижимости представляет собой здание бизнес-центра класса «А» (высококлассные офисы (офисы класса «А»)).

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования и вышесказанного, оцениваемый объект может использоваться только в качестве объекта нежилой (коммерческой) недвижимости (здание бизнес-центра класса «А»).

3.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

Для оцениваемой застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемом земельном участке расположено нежилое здание бизнес-центра. На основании фото и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае, снос

расположенного на участке строения (здания) не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные, конструктивные и экономические возможности.

Таким образом, исходя из юридической правомочности и вышесказанного, единственно возможным и наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, является его использование как земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием (зданием бизнес-центра).

Анализ других вариантов использования земельного участка не проводился.

РАЗДЕЛ IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

4.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту 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.

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

4.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. 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.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №

7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);

- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение

ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;

- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 сравнительно 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

4.4. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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 сравнительно 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^{n}(C_{ec}^{i} + \sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{оа}^{j})) * K_{i} ,$$

где:

C_{ec}^{i} - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{оа}^{j})$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_{i} - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n) ,$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

4.5. Согласование результатов оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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.

4.6. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оценки здания бизнес-центра представлен в табл. 51.

Таблица 51.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оценки здания бизнес-центра

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются при активном рынке недвижимости.	Метод не используется	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются при активном рынке недвижимости.	Метод не используется	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются при активном рынке недвижимости.	Метод не используется	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами (поправка на торг).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода используются метод корректировок и
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных оцениваемому позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	оценки.	целесообразно	метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, а также по причине отсутствия достаточного количества объектов анализа, метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтирования денежных потоков	На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи объекта в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце расчетного периода. Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков
Метод прямой капитализации	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод прямой капитализации) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта используются следующие подходы и методы оценки:

- сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого применяются: метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок);

- доходный подход, в рамках которого применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оценки земельного участка, принадлежащего АО «Капитальные Инвестиции» на праве долгосрочной аренды, представлен в табл. 52.

Таблица 52.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оценки земельного участка

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода используются метод выделения и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, отсутствует информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, использование метода регрессионного анализа невозможно.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	Ввиду того, что в открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, отсутствует информация о предложениях к продаже этих объектов, то было принято решение отказаться от использования метода сравнения продаж.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	В открытых источниках информации существуют предложения по продаже отдельно стоящих зданий с земельными участками, по данной причине предполагается использовать метод выделения.	Метод использовать целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	метод выделения, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.		
	Доходный подход		
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод выделения и качественные методы оценки (метод экспертных оценок).

РАЗДЕЛ V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. Расчет стоимости здания бизнес-центра

5.1.1. Расчет стоимости здания бизнес-центра сравнительным (рыночным) подходом

5.1.1.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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 (рыночного) 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.

5.1.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в подразделе 2.2.3.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удаление от метро, мин.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	19	3 937,0	415 000 000	105 410
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	6	3 783,0	550 000 000	145 387
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	9	3 783,5	489 770 000	129 449
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	10	1 183,0	155 000 000	131 023
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	10	2 200,0	240 000 000	109 091

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенной единицей сравнения цены продажи является удельная единица измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{ЗУ}},$$

где:

C - цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - типовая территориальная зона в пределах области;
   - типовая территориальная зона в пределах города;
   - удаление от метро.
8. Физические характеристики:
   - класс объекта;
   - тип объекта;
   - общая площадь;
   - физическое состояние здания;
   - состояние внутренней отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 54.

Таблица 54.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа, как единого объекта недвижимости	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия не существенные, данные отличия учтены при поправке на площадь объекта
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	здание, назначение: нежилое	помещение, назначение: нежилое	помещение, назначение: нежилое	помещение, назначение: нежилое	здание, назначение: нежилое	здание, назначение: нежилое	Отличия не существенные, корректировка не вводилась
Местоположение							
- адресный ориентир	*г. Санкт-Петербург, ул. Синопская набережная, д. 22, лит. А*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, Синопская наб., д. 56*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Гончарная, д. 25*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул.Полтавская, д. 6*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, 4-я Советская ул., д. 37*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный , 8-я Советская ул., д. 31*	*Отличия существенные, Корректировка по данному фактору применятся в рамках фактора «Удаление от метро».*
- типовая территориальная зона в пределах области	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от метро, мин.	*10*	*19*	*6*	*9*	*10*	*10*	*Отличия существенные, вводится поправка на удаление от метро.*
Физические характеристики							
- класс объекта	*высококлассные офисы (офисы класса «А»)*	*высококлассные офисы (офисы класса «В» и «А»)*	*высококлассные офисы (офисы класса «В» и «А»)*	*высококлассные офисы (офисы класса «В» и «А»)*	*высококлассные офисы (офисы класса «В» и «А»)*	*высококлассные офисы (офисы класса «В» и «А»)*	*Отличий не существенные, корректировка не проводилась*
- тип объекта	*отдельно стоящее здание с земельным участком*	*отдельно стоящее здание с земельным участком*	*отдельно стоящее здание с земельным участком*	*отдельно стоящее здание с земельным участком*	*отдельно стоящее здание с земельным участком*	*отдельно стоящее здание с земельным участком*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- общая площадь, кв. м	*20 213,9*	*3 937,0*	*3 783,0*	*3 783,5*	*1 183,0*	*2 200,0*	*Отличия существенные, вводится поправка на площадь объекта*
- физическое состояние здания	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*хорошее состояние*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состояние внутренней отделки	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	сдано в аренду	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить не возможно, корректировка не требуется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	по пропускам	по пропускам	по пропускам	по пропускам	по пропускам	по пропускам	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 54 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (в части поправки на удаление от метро);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже коммерческой недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для оцениваемых объектов, определена на основе данных, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости, %

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Выбор данного источника обусловлен свежестью данных, представленных в сборнике (данные представлены на ноябрь 2017 г.), а также конкретизации населенного пункта – г. Санкт-Петербург.

Значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным максимальному значению поправки при продаже офисной недвижимости в размере (минус) 11%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Поправка на местоположение (удаление от метро)

Оценщиком проведен анализ степени влияния удаления от метро объектов-аналогов на удельную стоимость продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции производился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция “Сервис - Корреляция”. Результаты расчета представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета коэффициента корреляции для характеристик продажи объектов

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от метро	-0,80

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что для данного фактора отмечается высокое значение корреляционной зависимости (минус) 0,80.

При проведении настоящей оценки расчет данной поправки производился с использованием регрессионных моделей (зависимостей).

Значения модели (зависимости) рассчитывались с использованием приложения Microsoft Excel.

Зависимость, полученная для значения удельной цены объекта недвижимости, в зависимости от его удаления от метро, имеет вид:

$$C_{уд.} = 30\ 495 * \mathrm{Ln}(*R_{об.}) + 180\ 798,$$

где:

$R_{об.}$ - удаление объекта от метро, мин.

Соответственно, формула для расчета поправки на местоположение имеет следующий вид:

$$П_R = \left(\frac{30\ 495 * \mathrm{Ln}(*R_{ОЦ}) + 180\ 798}{30\ 495 * \mathrm{Ln}(*R_{ОА}) + 180\ 798} - 1\right) * 100\%,$$

где:

$R_{ОЦ}$ - удаление объекта оценки от метро, мин.;

$R_{ОА}$ - удаление объекта-аналога от метро, мин.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на местоположение определялась в соответствии с данной зависимостью (моделью).

Результаты расчета поправки на местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета поправки на местоположение объектов

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удаление от метро, мин.	10	19	6	9	10	10
Поправка на местоположение, %		21,50	-12,30	-2,80	0,00	0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на площадь объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов коммерческой недвижимости.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Удельная цена (коэффициент изменения цены)								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1
Удельная арендная ставка (коэффициент изменения ставки)								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (К - 1) * 100\%,$$

где:

$К$ - коэффициент матрицы, представленной в табл. 58.

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемого объектов и объектов-аналогов представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемого объектов и объектов-аналогов

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	20 213,9	3 937,0	3 783,0	3 783,5	1 183,0	2 200,0
Поправка на площадь объекта, %		0,0	0,0	0,0	-6,0	0,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов - аналогов представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов - аналогов

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Площадь, кв. м	3 937,0	3 783,0	3 783,5	1 183,0	2 200,0
Цена предложения, руб.	415 000 000	550 000 000	489 770 000	155 000 000	240 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	105 410	145 387	129 449	131 023	109 091
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений),	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	93 815	129 394	115 210	116 610	97 091
Поправка на местоположение, %	21,50	-12,30	-2,80	0,00	0,00
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	113 985	113 479	111 984	116 610	97 091
Поправка на площадь, %	0,0	0,0	0,0	-6,0	0,0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	113 985	113 479	111 984	109 613	97 091

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{n-1}\right),$$

где:

D - удельный вес объекта - аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам - аналогам;

q - отклонение по данному объекту - аналогу;

n - количество объектов - аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв.м.	105 410	145 387	129 449	131 023	109 091
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	113 985	113 479	111 984	109 613	97 091
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 575	31 908	17 465	21 410	12 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 358				
Веса,	22,65	16,27	20,22	19,14	21,72

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом НДС и округлений руб./кв. м	**109 000**				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта, кв. м;

$C_{прод.}$ – средневзвешенная удельная стоимость, руб./кв. м.

Соответственно стоимость бизнес – центра с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А, расположенного на земельном участке, полученная на основе использования сравнительного подхода, с учетом округлений и НДС, составит:

$$C_{об.} = 20\ 213{,}9 * 109\ 000 = 2\ 203\ 315\ 000 \text{ руб.}$$

Необходимо отметить, что данная стоимость получена для всего имущественного комплекса (отдельно стоящего здания с земельным участком). Для определения стоимости непосредственно здания бизнес-центра, полученной на основе сравнительного (рыночного) подхода, необходимо от рассчитанной стоимости вычесть стоимость земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды.

Стоимость земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, определена в подразделе 5.2 настоящего Приложения и составляет 112 232 000 руб.

Таким образом, стоимость бизнес – центра с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А, полученная на основе использования сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, составляет:

2 203 315 000 – 112 232 000 = 2 091 083 000 руб.

5.1.2. Расчет стоимости здания бизнес-центра доходным подходом

5.1.2.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» 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.

Суть доходного подхода заключается в пересчете[2] количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования[3] объекта оценки, в значение его стоимости.

Фактически указанная процедура заключается в представлении стоимости объекта суммой инвестиционных вкладов, каждый из которых обеспечивает в i-ом периоде возвращение инвестиционного вклада и получение дохода по определенной ставке доходности, рассчитываемого по схеме сложного процесса.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} CF_i * (1-r)^i , \qquad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На основе зависимости (1) традиционно реализуется *метод дисконтирования денежных потоков*.

В общем случае ***метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)*** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта: потенциальный валовой доход; действительный валовой доход; чистый операционный доход; денежный поток до уплаты налогов; денежный поток после уплаты налогов. На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы: ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами); чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию; облагаемую налогом прибыль.

Таким образом, *денежный поток (ДП) для недвижимости* рассчитывается следующим образом:

- действительный валовый доход (ДВД) равен сумме потенциального валового дохода (ПВД) за вычетом потерь от незанятости объекта, потерь и при сборе арендной платы и прочих доходов;

[2] Процедура пересчета получила название капитализация.
[3] Наилучшего и наиболее эффективного использования.

- чистый операционный доход (ЧОД) равен ДВД за вычетом операционных расходов (ОР) и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;
- денежный поток (ДП) до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов;
- денежный поток (ДП) после уплаты налогов равен денежному потоку (ДП) до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Расчетная зависимость, которая реализует вышеуказанный алгоритм, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость (реверсия).

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, т.е. $CF = A - OP$, где:

A - размер арендной платы для оцениваемых помещений;

OP - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта оценки (помещений).

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости (коэффициент капитализации).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислениях одинаковы. *Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.*

В традиционной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости. Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;
- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;
- полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации**. Традиционно модель метода капитализации описывается зависимостью вида:

$$V = \frac{I}{R}, \qquad (2)$$

где:

V - стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (2) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Для большого числа периодов, зависимость (1) упрощается посредством сложения геометрических рядов. Каждый член геометрического ряда является дисконтированной стоимостью дохода очередного периода. Дисконтированная стоимость одинаковых по величине доходов вычисляется по формуле:

$$PV = \frac{CF}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \qquad (3)$$

При допущении о бесконечном сроке получения дохода часть выражения (3) - $\frac{1}{(1+r)^n}$ стремиться к нулю, при этом выражение (3) примет следующий вид:

$$PV = \frac{CF}{r} \qquad (4)$$

Выражения (2) и (4) идентичны.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период. Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

В общем случае порядок расчета денежного потока (ДП) для метода капитализации идентичен порядку расчета описанному для метода дисконтирования.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

Метод возмещения капитальных затрат. Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения: безрисковая ставка дохода; премии за риск инвестирования в объект недвижимости; премии за низкую ликвидность недвижимости; премии за инвестиционный менеджмент.

Метод рыночной экстракции. Данный метод предполагает расчет ставки капитализации на основе отрытых данных о стоимости продажи объектов и приносимых им доходах.

Необходимо отметить, что традиционная модель метода капитализации вида (2) имеет ограничения для использования при определении стоимости объектов недвижимости, которые обусловлены следующим объективными факторами:

- ограниченным сроком получения дохода, зависящим от остаточного срока жизни объекта недвижимости;
- отсутствием стационарности потока дохода, обусловленной инфляционными явлениями.

Для компенсации данных недостатков можно использовать модель вида (3) при условии расчета ставки капитализации на базе реальной (без учета инфляции) безрисковой ставки и введения дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала. Существуют 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 Хоскольда).

Так же ограниченный срок получения дохода и отсутствие стационарности потока дохода можно учесть используя для расчетов зависимость вида:

$$PV = CF * \frac{(1+g)}{(R-g)} * (1 - \frac{(1+g)^n}{(1+R)^n}), \quad (5)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF - поток дохода базового периода;

R - ставка капитализации;

g - долгосрочные темпы роста денежного потока (долгосрочные темпы роста среднегодовой инфляции);

n - остаточный срок получения дохода.

Для модели (5) расчет ставки капитализации проводится на базе номинальной безрисковой ставки с введением дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала.

При проведении настоящей оценки использовался метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

5.1.2.3. Расчет стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков

Наличие заключенных и действующих договоров аренды помещений (площадей, объектов) БЦ «Синоп», позволяет рассматривать только один вариант использования объекта в целом – сдача в аренду, с последующей продажей объекта после окончания сроков аренды.

При этом сроки и арендные ставки для помещений (площадей, объектов), сданных в аренду по договорам аренды, определяются условиями этих договоров.

В данном случае реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков, основная расчетная зависимость которого имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r_d)^{i_{-1}+i*0,5}} + \frac{TV}{(1+r_d)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток *i*-го периода прогноза (чистый операционный доход);

r_d - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - длительность *i*-го периода получения дохода, лет;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток (чистый денежный поток) может быть определен как разность

арендных платежей и операционных расходов, т.е.:

$$CF = A + D_{прочие} - OP\ ,$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемых помещений;

$D_{прочие}$ - прочие доходы (компенсация коммунальных расходов, маркетинговый сбор и пр.);

OP - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости объекта следует рассматривать стоимость продажи объекта после окончания действия договоров аренды. Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{(A_i + D_{прочие_i} - OP_i)}{(1+r_d)^{i_{-1}+i*0,5}} + \frac{C_{прод.}}{(1+r_d)^n}\ ,$$

где:

A - размер арендной платы;

$D_{прочие_i}$ - прочие доходы (компенсация коммунальных расходов, маркетинговый сбор и пр.);

OP - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта оценки;

r_d - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - длительность *i*-го периода получения дохода, лет;

$C_{прод.}$ - стоимость продажи объекта после окончания прогнозного периода.

В рамках настоящего отчета, применение доходного подхода, состояло из следующих этапов:

- установление периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- определение ставки дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Определение длительности прогнозного периода.

При проведении настоящей оценки период прогнозирования принят равным с даты оценки и до конца 2024 года (31.12.2024 г.), т.к. срок окончания самого «длинного» Договора аренды истекает 31.12.2023 г.

Сроки окончания и, соответственно, начала расчетных периодов определялись исходя из дат окончания договоров аренды, изменения ставки арендной платы.

Расчетные периоды, их номера и длительность, используемые при расчетах, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Расчетные периоды, их номера и длительность, используемые при расчетах

Наименование показателя	Значение показателя									
Дата оценки	31.12.2017									
№ расчетного периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Начало расчетного периода	01.01.2018	01.09.2018	22.10.2018	01.01.2019	03.06.2019	01.07.2019	19.09.2019	01.01.2020	10.07.2020	15.12.2020
Окончание расчетного периода	31.08.2018	21.10.2018	31.12.2018	02.06.2019	30.06.2019	18.09.2019	31.12.2019	09.07.2020	14.12.2020	31.12.2020
Срок расчетного периода, лет	0,66	0,14	0,19	0,42	0,07	0,22	0,28	0,52	0,43	0,04
Срок расчетного периода, мес.	8	1,6	2,3	5	0,9	2,6	3,4	6,2	5,2	0,5
№ расчетного периода	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

Наименование показателя	Значение показателя							
Начало расчетного периода	01.01.2021	01.04.2021	15.04.2021	01.01.2022	01.01.2023	24.09.2023	27.09.2023	01.01.2024
Окончание расчетного периода	31.03.2021	14.04.2021	31.12.2021	31.12.2022	23.09.2023	26.09.2023	31.12.2023	31.12.2024
Срок расчетного периода, лет	0,24	0,04	0,71	1	0,73	0,01	0,26	1
Срок расчетного периода, мес.	2,9	0,4	8,5	12	8,7	0,1	3,1	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет денежного потока для прогнозного периода

Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовый доход определяется как сумма дохода, получаемого собственником от предоставления права на пользование объектом (или частью объекта), в предположении его полного использования.

В общем случае потенциальный валовый доход может состоять из:

1. Доходов непосредственно от аренды (арендных платежей).
2. Прочих доходов, в том числе:

- доходов от парковки (при ее наличии);
- доходов от оказания всевозможных услуг, продажи товаров, хранения товаров и пр.).

Расчетная зависимость для определения потенциального валового дохода имеет вид:

$$ПВД = \sum_{i=1}^{n} АП_i + \sum_{i=1}^{n} Пр_i \ ,$$

где:

$АП_i$ - размер арендной платы *i*-го периода;

$Пр_i$ - прочие доходы;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

Доходы непосредственно от аренды (арендных платежей)

Определение арендной ставки для офисных помещений

Ключевым этапом расчета потока доходов является определение величины ставки арендной платы для оцениваемого объекта недвижимости.

Арендные ставки для офисных помещений и машиномест, сданных по договорам аренды

Размер арендной платы для помещений (площадей, объектов), сданных в аренду по Договорам аренды, принят равным размеру арендной платы для этих помещений (площадей, объектов), указанному в Договорах аренды, значения которых представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Основные условия Договоров аренды

№ п/п	№ Договора аренды	Арендатор	Начало аренды	Окончание аренды	Площадь арендуемых помещений, кв. м	Кол-во арендуемых парковочных мест, шт.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/мес.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/год	Условия изменения арендной платы
1	№ 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 г.	ООО "Газпромнефть-Ангара"	15.12.2015	14.12.2020	1 509,00	5	1 650,00	19 800	0% (не меняется)
2	№ 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.2015 г.	ООО "Газпром СПГ - Санкт-Петербург"	10.07.2015	09.07.2020	1 678,00	5	1 650,00	19 800	0% (не меняется)
3	№ 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013 г.	АО "Газпромбанк"	24.09.2013	23.09.2023	1 505,00		1 700,00	20 400	0% (не меняется)
4	№ К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015 г.	АО "Газпромбанк"	01.08.2015	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 23.09.2023*)	86,45		1 700,00	20 400	0% (не меняется)
5	№ П-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.11.2015 г.	АО "Газпромбанк"	01.11.2015	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 23.09.2023*)		3	12 000,00	144 000	0% (не меняется)
6	№ 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013 г.	ООО "Западное Садовое Кольцо"	09.01.2014	31.12.2023	1 682,00				
			01.01.2016	31.12.2016			1 950,00	23 400	ежегодное

№ п/п	№ Договора аренды	Арендатор	Начало аренды	Окончание аренды	Площадь арендуемых помещений, кв. м	Кол-во арендуемых парковочных мест, шт.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/мес.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/год	Условия изменения арендной платы
			01.01.2017	31.12.2017			2 106,00	25 272	удорожание на 8%
			01.01.2018	31.12.2018			2 274,00	27 288	
			01.01.2019	31.12.2019			2 456,00	29 472	
			01.01.2020	31.12.2020			2 652,00	31 824	
			01.01.2021	31.12.2021			2 865,00	34 380	
			01.01.2022	31.12.2022			3 094,00	37 128	
			01.01.2023	31.12.2023			3 341,00	40 092	
7	№ 01/КИ-ЗСК/2016 от 01.04.2016 г.	ООО "Западное Садовое Кольцо"	01.04.2016	31.03.2021		15			
			01.04.2016	31.12.2016			12 000,00	144 000	
			01.01.2017	31.12.2017			12 960,00	155 520	
			01.01.2018	31.12.2018			13 996,00	167 952	ежегодное удорожание на 8%
			01.01.2019	31.12.2019			15 116,00	181 392	
			01.01.2020	31.12.2020			16 325,00	195 900	
			01.01.2021	31.03.2021			16 325,00	195 900	
8	№ 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г.	ООО "Илим Тимбер Индастри"	01.07.2014	30.06.2019	494,00		1 650,00	19 800	ежегодное удорожание на 7%
						135 (9 машиномест)	9 000	108 000	ежегодное удорожание на 7%
9	№ 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г.	ООО "Илим Тимбер Индастри"	22.10.2013	21.10.2018	949,00		1 650,00	19 800	ежегодное удорожание на 7%
10	№ К-01/КИ-СТ/2016 от 01.11.2016	ООО "Илим Тимбер Индастри"	01.11.2016	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 21.10.2018*)	61,42		1 650,00	19 800	0% (не меняется)
11	№ К-01/КИ-ИТ/2016 от 01.11.2016	ООО "Илим Тимбер Индастри	01.11.2016	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 21.10.2018*)	113,60		1 650,00	19 800	0% (не меняется)
12	№ 0109-5ПЛГ/Х12 от 27.09.2013 г.	ООО "ЛЕ БОТ"	27.09.2013	26.09.2023	753,00				
			01.09.2016	30.09.2016			1 695,00	20 340	
			01.10.2016	31.10.2016			1 312,00	15 744	
			01.11.2016	31.12.2016			1 695,00	20 340	ежегодное удорожание на 7%
			01.01.2017	31.01.2017			1 698,00	20 376	
			01.02.2017	26.09.2023			2 381,00	28 572	
13	№ Р-01/КИ-М/2016	ООО "Мастер Ин Северо - Запад"	15.04.2016	заключен на неопределенный срок***	площадь стены для рекламных конструкций		5 000,00	60 000	0% (не меняется)
14	№ 01/КИ-МК/2016 от 19.09.2016 г.	ООО "МК"	19.09.2016	18.09.2019	43,00				
			19.09.2016	28.02.2017			800,00	9 600	
			01.03.2017	31.08.2018			2 000,00	24 000	ежегодное удорожание на 7%
			01.09.2018	18.09.2019			2 140,00	25 680	
15	№ 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015 г.	ООО "Газпромнефть-Сахалин"	15.12.2015	14.12.2020	1 606,00	5	1 650,00	19 800	0% (не меняется)
16	№ 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014 г.	ООО "СВИСТАЧ"	03.06.2014	02.06.2019	297,00**		612,52	7 350	ежегодное удорожание на 7%
17	№ П-01/КИ-СВИСТАЧ/2016 от 15.04.2016 г.	ООО "СВИСТАЧ"	15.04.2016	14.04.2021					
			15.04.2016	31.12.2016		1	12 000,00	144 000	
			01.01.2017	31.12.2017			12 840,00	154 080	
			01.01.2018	31.12.2018			13 738,00	164 856	ежегодное удорожание на 7%
			01.01.2019	31.12.2019			14 700,00	176 400	
			01.01.2020	14.04.2021			15 729,00	188 748	
18	№ 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013 г.	АО "СОГАЗ"	03.06.2014	02.06.2019	1 467,00		1 872,50	22 470	на 7% 1 раз в год
19	№ П-01/КИ-С/2016 от 05.12.2016 г.	АО "СОГАЗ"	05.12.2016	02.06.2019		3	10 700,00	128 400	на 7% 1 раз в год

№ п/п	№ Договора аренды	Арендатор	Начало аренды	Окончание аренды	Площадь арендуемых помещений, кв. м	Кол-во арендуемых парковочных мест, шт.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/мес.	Арендная плата с ОР и НДС, руб./кв. м/год	Условия изменения арендной платы
20	№ 01/КИ-ГПН-А/2017 от 15.12.2017 г.	ООО "Газпромнефть-Ангара"	15.12.2017	31.12.2022	1 546,00		2 118,50	25 422,00	ежегодное удорожание на 5%
			01.01.2018	31.12.2018			2 118,50	25 422,00	
			01.01.2019	31.12.2019			2 224,43	26 693,00	
			01.01.2020	31.12.2020			2 335,65	28 028,00	
			01.01.2021	31.12.2021			2 452,43	29 429,00	
			01.01.2022	31.12.2022			2 575,05	30 901,00	
21	№ 01-0106/КИ-СК/2015 от 01.06.2015 г.	ООО "Сошиал Квантум Девеломпент"	15.04.2016	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 21.10.2018*)		4	15 000,00	180 000	0% (не меняется)
21	№ 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.2014 г.	ООО "Фауст"	27.06.2014	26.06.2017	15	Срок договора истек, ведутся переговоры по пролонгации договора.			
22	№ Р-01/КИ-ЭХ/2016 от 01.05.2016 г.	ООО "Эдванс Холдинг"	01.05.2016	заключен на неопределенный срок***	площадь стены для рекламных конструкций		12 000,00	144 000	не меняется

Примечание:
ОР – операционные расходы (за исключением электричества), которые осуществляет собственник (Арендодатель) объекта.
* - договора, заключенные на неопределенный срок. Срок окончания аренды для данных Договоров принимался равным сроку окончания аренды основных Долгосрочных Договоров аренды, заключенных с этим же Арендатором.
** - площадь минус 1 и минус 2 этажа, сдаваемая под автомойку.
*** - договора, заключенные на неопределенный срок. Срок окончания аренды для данных Договоров принимался равным сроку окончания прогнозного периода, указанного в рамках доходного подхода.

Источник. 1. Данные Заказчика. 2. Допущения Оценщика.

Площадь помещений, не сданных в аренду, исходя из суммарной арендопригодной площади оцениваемого здания и площади помещений, сданных в аренду по Договорам аренды (без учета подземных этажей), составляет:

$$S_{своб} = 13\ 622{,}45 - 13\ 600{,}27 = 22{,}18 \text{ кв.м.}$$

Рыночные арендные ставки для офисных помещений и машиномест

Результаты анализа арендных ставок представлены в табл. 64 и 65.

Таблица 64.

Анализ арендных ставок офисных помещений

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Примечание
			Бизнес – центр «Александровский»			
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	100,8	1 280	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	140,4	1 280	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	551,0	1 280	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	922,5	1 230	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Примечание
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	951,9	1 230	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
			Бизнес – центр «Башкировъ»			
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская наб., д. 52	16 минут пешком от метро	163,3	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
			Бизнес – центр «Суворовский»			
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	27,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	30,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	31,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	32,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 9	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	32,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 10	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	42,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 11	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	42,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 12	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	43,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 13	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	43,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 14	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	45,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 15	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	57,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Объект 16	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	58,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Примечание
Объект 17	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Суворовский пр-кт, д. 2, лит. А	7 минут пешком от метро	65,0	1 250	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ.
Бизнес – центр «Овентал Хистори»						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	8,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	25,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	33,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 4	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	49,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 5	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	56,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 6	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	103,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 7	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	108,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 8	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8 минут пешком от метро	183,0	1 200	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Бизнес – центр «Б5»						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Бакунина пр-кт, д. 5	13 минут пешком от метро	54,0	1 260	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Бакунина пр-кт, д. 5	13 минут пешком от метро	56,0	1 260	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Примечание
Объект 3	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Бакунина пр-кт, д. 5	13 минут пешком от метро	57,0	1 300	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
				мин	1 200	
				макс	1 300	
				среднее	1 240	
				медиана	1 250	
				стандартное отклонение	28	
				Вариация (отношение СКО к среднему значению)	2,26%	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 65.

Анализ арендных ставок машиномест (парковок)

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание
Объект 1	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Парадная, дом 3, корпус 2	н/д	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 2	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Полтавский проезд, д.2	10,0	9 000	108 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 3	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр. 114-116	н/д	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 4	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Парадная	н/д	12 000	144 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 5	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Новгородская, 23А	н/д	14 000	168 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 6	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская наб., д. 22	н/д	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
				мин	108 000	
				макс	168 000	
				среднее	130 000	
				медиана	120 000	
				стандартное отклонение	22 018	
				Вариация (отношение СКО к среднему значению)	16,94%	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Необходимо отметь, что согласно данным, предоставленных собственником или представителем собственника (арендодателя) указанных помещений, арендная ставка (плата) является конечной, т.е. торг к указанной ставке арендной платы не применяется.

Расчет рыночной арендной ставки для офисных помещений

При проведении настоящей оценки выбор объектов-аналогов для определения рыночной арендной ставки для офисных помещений, производился исходя из площадей объектов анализа и арендопригодной площади оцениваемого здания бизнес-центра.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Наименование БЦ	Местонахождение (адрес)	Удаление от метро, мин.	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/мес.
Объект-аналог 1	Бизнес-центр «Александровский»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7	951,9	1 230
Объект-аналог 2	Бизнес-центр «Александровский»	г. Санкт-Петербург, Центральный	7	922,5	1 230

Объект-аналог	Наименование БЦ	Местонахождение (адрес)	Удаление от метро, мин.	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/мес.
		район, ул. Херсонская, д. 39			
Объект-аналог 3	Бизнес-центр «Александровский»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7	551,0	1 280
Объект-аналог 4	Бизнес-центр «Овентал Хистори»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Социалистическая, д. 14	8	183,0	1 200
Объект-аналог 5	Бизнес-центр «Александровский»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7	163,3	1 200
Объект-аналог 6	Бизнес-центр «Александровский»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7	140,4	1 280

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 67.

Таблица 67.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа, как единого объекта недвижимости	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия не существенные, данные отличия учтены при поправке на площадь объекта
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Местоположение								
- адресный ориентир	*г. Санкт-Петербург, ул. Синопская набережная, д. 22, лит. А*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, Синопская наб., д. 56*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Гончарная, д. 25*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул.Полтавская, д. 6*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, 4-я Советская ул., д. 37*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, 8-я Советская ул., д. 31*	*г. Санкт-Петербург, район Центральный, 8-я Советская ул., д. 31*	*Отличия существенные, Корректировка по данному фактору применятся в рамках фактора «Удаление от метро».*
- типовая территориальная зона в пределах области	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*ТЗ № 2*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от метро, мин.	*10*	*7*	*7*	*7*	*8*	*7*	*7*	*Отличия существенные, требуется анализ удаления объектов анализа и их арендных ставок (см. табл. 65), для определения степени влияния удаления помещений от метро на величину арендных ставок, с целью необходимости применения, корректировка по данному фактору..*
Физические характеристики								
- класс объекта	*высококлассные офисы*	*высококлассные офисы*	*высококлассные офисы*	*высококлассные офисы*	*высококлассные офисы*	*высококлассные офисы (офисы*	*высококлассные офисы (офисы*	*Отличий не существенные,*

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
	(офисы класса «А»)	*(офисы класса «В» и «А»)*	*(офисы класса «В» и «А»)*	*(офисы класса «В» и «А»)*	*(офисы класса «В» и «А»)*	*класса «В» и «А»)*	*класса «В» и «А»)*	*корректировка не проводилась*
- тип объекта	*помещения*	*помещения*	*помещения*	*помещения*	*помещения*	*помещения*	*помещения*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- общая площадь, кв. м	*13 622,45*	*951,9*	*922,5*	*551,0*	*183,0*	*163,3*	*140,4*	*Отличия существенны требуется анализ площадей объектов анализа и их арендных ставок (см. табл. 65), для определения степени влияния площадей помещений на величину арендных ставок, с целью необходимости применения, корректировка по данному фактору*
- состояние внутренней отделки	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*среднее состояние*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	по пропускам	по пропускам	по пропускам	по пропускам	по пропускам	по пропускам	по пропускам	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 67 показывает, что к арендным ставкам объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (в части поправки на удаление от метро);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Как уже было отмечено ранее, согласно данным, предоставленных собственником или представителем собственника (арендодателя) указанных помещений, арендная ставка (плата) является конечной, т.е. торг к указанной ставке арендной платы не применяется.

Соответственно поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принимается равной 0 (нулю).

Поправка на местоположение (удаление от метро)

Оценщиком проведен анализ степени влияния удаления от метро объектов анализа на арендную ставку. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции производился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция “Сервис - Корреляция”. Результаты расчета представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета коэффициента корреляции для характеристик аренды объектов

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от метро	-0,044

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что для данного фактора отмечается низкое значение корреляционной зависимости (минус) 0,044, что свидетельствует об отсутствие связи между данными показателями.

Соответственно поправка на местоположение (удаление от метро) для объектов-аналогов принимается равной 0 (нулю).

Поправка на площадь

Оценщиком проведен анализ степени влияния площади объектов анализа на арендную ставку. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции производился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция “Сервис - Корреляция”. Результаты расчета представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета коэффициента корреляции для характеристик аренды объектов

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Площадь	-0,025

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что для данного фактора отмечается низкое значение корреляционной зависимости (минус) 0,025, что свидетельствует об отсутствие связи между данными показателями.

Соответственно поправка на площадь для объектов-аналогов принимается равной 0 (нулю).

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов - аналогов представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов - аналогов

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5	Объект - аналог 6
Площадь, кв. м	951,9	922,5	551,0	183,0	163,3	140,4
Удаление от метро, мин.	7	7	7	8	7	7
Цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 230	1 230	1 280	1 200	1 200	1 280
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений),	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 230	1 230	1 280	1 200	1 200	1 280
Поправка на местоположение, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 230	1 230	1 280	1 200	1 200	1 280
Поправка на площадь, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 230	1 230	1 280	1 200	1 200	1 280

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{n-1}\right),$$

где:

D - удельный вес объекта - аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам - аналогам;

q - отклонение по данному объекту - аналогу;

n - количество объектов - аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5	Объект - аналог 6
Цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 230	1 230	1 280	1 200	1 200	1 280
Скорректированная цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 230	1 230	1 280	1 200	1 200	1 280
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв.м./мес.	0	0	0	0	0	0
Суммарное отклонение, руб./кв.м./мес.	0					
Веса, %	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67
Средневзвешенная арендная ставка, с учетом НДС и округлений, руб./кв. м/мес.	**1 240**					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, рыночная арендная ставка для офисных помещений составляет 1 240 руб./кв.м./мес. с НДС, что эквивалентно 14 880 руб./кв. м/год с НДС.

Расчет рыночной арендной ставки для машиномест (парковок)

При проведении настоящей оценки в качестве объектов-аналогов использовались все объекты анализа, выявленные ранее.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Анализ арендных ставок машиномест (парковок)

Объект - аналог	Характеристика объекта					
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	Примечание
Объект 1	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Парадная, дом 3, корпус 2	н/д	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 2	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Полтавский проезд, д.2	10,0	9 000	108 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 3	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр. 114-116	н/д	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 4	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Парадная	н/д	12 000	144 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 5	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Новгородская, 23А	н/д	14 000	168 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 6	машиноместо (парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская наб., д. 22	н/д	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
				мин	108 000	
				макс	168 000	
				среднее	130 000	
				медиана	120 000	
				стандартное отклонение	22 018	
				Вариация (отношение СКО к среднему значению)	16,94%	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Необходимо отметь, что согласно данным, предоставленных собственником или представителем собственника (арендодателя) указанных помещений, арендная ставка (плата) является конечной, т.е. торг к указанной ставке арендной платы не применяется.

Исходя из вышесказанного, и имеющихся данных об объектах-аналогах машиномест (парковок), рыночная арендная ставка машиномест (парковок) принималась равной среднему значению выборки объектов – аналогов и составляет 130 000 руб./машиноместо/год с НДС.

Определение размера прочих доходов.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки, собственник объекта (Арендодатель)

получает прочие доходы при эксплуатации объекта в виде компенсации коммунальных расходов.

Данные о размере прочих доходов (текущих и прогнозных) собственника (Арендодателя) здания представлены в табл. 8.

Расчет (прогноз) значений прочих доходов проводился на основе данных, представленных в табл. 8 за период 2016-2019 г.г. На основе данных за указанный период, был проведен расчет прочих доходов как среднего значения за указанный период в год, с учетом удорожания на прогнозный годовой индекс инфляции в РФ.

Результаты расчета представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Результаты расчета операционных расходов

Наименование показателя	Значение показателя								
	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
Прочие доходы в год, руб. без НДС	4 645 000	5 529 000	6 193 000	6 936 000					
Среднее значение, руб./год без НДС				5 825 750					
Индекс удорожания				1,040	1,040	1,039	1,038	1,037	
Прогноз прочих доходов в год, руб. без НДС					6 058 780	6 301 131	6 546 875	6 795 656	7 047 095
Прогноз прочих доходов в год, руб. с учетом НДС	**5 481 100**	**6 524 220**	**7 307 740**	**8 184 480**	**7 149 360**	**7 435 334**	**7 725 312**	**8 018 874**	**8 315 572**

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Действительный валовый доход

Действительный валовый доход определяется как разница между потенциальным валовым доходом и величиной возможных потерь от недозагрузки:

$$ДВД = ПВД - П,$$

где:

$ПВД$ - потенциальный валовый доход;

$П$ - потери от недозагрузки.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и недополученных арендных платежей

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик учитывал то, что потери арендной платы могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежного арендатора. Потери за счет неуплаты Оценщиком в расчет не принимались, т.к. арендные платежи будут производиться с авансов. Оценщик исходил из того, что оцениваемые объекты будут сданы в аренду одному арендатору.

Для части помещений сданных в аренду по Договорам аренды, значение коэффициента загрузки принималось равным 1.

Для части оцениваемых помещений, не сданных в аренду, либо учитываемых после окончания Договоров аренды по рыночным условиям, значение коэффициента загрузки (вакансий) принималось на основе данных анализа рынка офисных помещений города Санкт-Петербург и составляет для офисных помещений класса «А» 6,3% или 0,063 (см. анализ рынка).

Соответственно величина коэффициента загрузки для части оцениваемых помещений, не сданных в аренду, либо учитываемых после окончания Договоров аренды по рыночным условиям, составит:

$$К_{загр} = 1 - 0{,}063 = 0{,}937$$

Обоснование операционных расходов

Данные об операционных расходах (текущих и прогнозных) собственника (Арендодателя) здания представлены в табл. 8.

Расчет (прогноз) значений операционных расходов проводился на основе данных, представленных в табл. 8 за период 2016-2019 г.г. На основе данных за указанный период, были спрогнозированы значения операционных расходов, т.к. наблюдается тенденция их увеличения.

На основе данных за период 2016 – 2019 г.г., представленных в табл. 8, была получена зависимость изменения годовых операционных расходов, в будущих расчетных периодах.

Полученная зависимость имеет следующий вид:

$$ОР_{уд.} = 20\ 132\ 203{,}25 * Ln(n) + 72\ 248\ 443{,}59,$$

где:

n - номера расчетных периодов (1 – соответствует 2016 году, 2 - соответствует 2017 году, 3 -

соответствует 2018 году и т.д.).

Рассчитанные значения годовых операционных расходов, для прогнозных периодов, представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Значения годовых операционных расходов для прогнозных периодов

№ периода	Период	Значение операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	Значение операционных расходов, руб./кв. м/год с учетом НДС
1	2018	92 137 000	108 721 660*
2	2019	100 001 000	118 001 180*
3	2020	104 650 000*	123 487 000*
4	2021	108 320 500*	127 818 200*
5	2022	111 423 900*	131 480 200*
6	2023	114 112 200*	134 652 400*
7	2024	116 483 400*	137 450 400*

*Источник: 1. Данные Заказчика. * -Расчеты Оценщика.*

Обоснование темпов роста арендных ставок

Для части оцениваемых помещений сданных в аренду по Договорам аренды, изменение размера арендной платы (ставки) определялось в соответствии с условиями этих Договоров аренды.

Для части помещений, не сданных в аренду по Договорам аренды, или срок аренды которых истек оценщик предположил, что рост рыночной ставки арендной платы будет соответствовать росту арендных ставок в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год, приведенных в табл. 75 и 76.

Таблица 75.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в 2018 году

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в 2018 году			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,7%	-0,2%	1,5%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	0,5%	-0,5%	1,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	0,7%	-0,3%	1,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Таблица 76.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в последующие 5 лет

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в последующие 5 лет			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Темпы роста арендных ставок в прогнозном периоде приведены в табл. 77.

Таблица 77.

Темпы роста арендных ставок в прогнозном периоде

№ периода	Период	Значение темпов роста, %
1	2018	0,5
2	2019	3,6
3	2020	3,6
4	2021	3,6
5	2022	3,6
6	2023	3,6

Источник: 1. http://economy.gov.ru 2. Расчеты Оценщика.

Определение постпрогнозной стоимости

Стоимость реверсии (постпрогнозной стоимости) при оценке недвижимости можно спрогнозировать с помощью:

1) определения рыночной цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из

мониторинга стоимости аналогичных объектов;

2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;

3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

В рамках проведенной оценки, для расчета стоимости реверсии (постпрогнозной стоимости), использовалась стоимость продажи объекта, рассчитанная в рамках сравнительного (рыночного) подхода с учетом темпов роста (изменения) стоимости объекта за период прогноза (владения).

Общая стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием сравнительного (рыночного) подхода, составляет 2 203 315 000 руб. с учетом НДС.

Для расчета коэффициента индексации использовались данные значений ожидаемого среднегодового роста цен, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год, приведенных в табл. 78.

Таблица 78.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в 2018 году			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,8%	-1,9%	3,5%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	0,8%	-1,8%	3,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	1,1%	-1,6%	3,7%
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Расчет коэффициента индексации представлен в табл. 79.

Таблица 79.

Расчет коэффициента индексации

№ периода	Период	Темпы роста цен, %	Коэффициент периода	Длительность расчетного периода, мес.	Коэффициент индексации по итогам периода
1	2018 год	0,8	1,008	12	1,008
2	2019 год	3,6	1,036	12	1,036
3	2020 год	3,6	1,036	12	1,036
4	2021 год	3,6	1,036	12	1,036
5	2022 год	3,6	1,036	12	1,036
6	2023 год	3,6	1,036	12	1,036
7	2024 год	3,6	1,036	12	1,036
Коэффициент индексации для постпрогнозной стоимости (округленно)					**1,246**

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Соответственно величина постпрогнозной стоимости объекта недвижимости, с учетом округлений, составит:

$$TV = C_{прод.} = 2\ 203\ 315\ 000 * 1{,}246 = 2\ 745\ 330\ 000$$ руб., без учета НДС

Результаты расчета денежного потока для отдельно стоящего здания (бизнес-центра) с учетом земельного участка представлены в табл. 80.

Таблица 80.

Результаты расчета денежного потока для отдельно стоящего здания (бизнес-центра) с учетом земельного участка

Наименование показателя	Значение показателя								
№ расчетного периода	***1***	***2***	***3***	***4***	***5***	***6***	***7***	***8***	***9***
Начало расчетного периода	***01.01.2018***	***01.09.2018***	***22.10.2018***	***01.01.2019***	***03.06.2019***	***01.07.2019***	***19.09.2019***	***01.01.2020***	***10.07.2020***
Окончание расчетного периода	***31.08.2018***	***21.10.2018***	***31.12.2018***	***02.06.2019***	***30.06.2019***	***18.09.2019***	***31.12.2019***	***09.07.2020***	***14.12.2020***
Срок расчетного периода, лет	0,66	0,14	0,19	0,42	0,07	0,22	0,28	0,52	0,43
Срок расчетного периода, мес.	8	1,6	2,3	5	0,9	2,6	3,4	6,2	5,2

Наименование показателя	Значение показателя								
Договор аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 г. ООО "Газпромнефть-Ангара"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 509,00	1 509,00	1 509,00	1 509,00	1 509,00	1 509,00	1 509,00	1 509,00	1 509,00
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0
Договор аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.2015 г. ООО "Газпром СПГ - Санкт-Петербург"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 678,0	1 678,0	1 678,0	1 678,0	1 678,0	1 678,0	1 678,0	1 678,0	
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	5	5	5	5	5	5	5	5	
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1	1	1	1	1	1	
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	
Договор аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013 г. АО "Газпромбанк"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 505,0	1 505,0	1 505,0	1 505,0	1 505,0	1 505,0	1 505,0	1 505,0	1 505,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0
Договор аренды № К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015 г. АО "Газпромбанк"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	86,45	86,45	86,45	86,45	86,45	86,45	86,45	86,45	86,45
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0
Договор аренды № П-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.11.2015 г. АО "Газпромбанк"									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0
Договор аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013 г. ООО "Западное Садовое Кольцо"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	27 288,0	27 288,0	27 288,0	29 472,0	29 472,0	29 472,0	29 472,0	31 824,0	31 824,0
Договор аренды № 01/КИ-ЗСК/2016 от 01.04.2016 г. ООО "Западное Садовое Кольцо"									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	167 952,0	167 952,0	167 952,0	181 392,0	181 392,0	181 392,0	181 392,0	195 900,0	195 900,0
Договор аренды № 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г. ООО "Илим Тимбер Индастри"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	494,0	494,0							
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0							
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,07	1,07							
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	21 186,0	21 186,0							
Договор аренды № 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г. ООО "Илим Тимбер Индастри"									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	9	9							
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,07	1,07							
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	115 560,0	115 560,0							
Договор аренды № 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г. ООО "Илим Тимбер Индастри"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	949,0	949,0							

Наименование показателя	Значение показателя								
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0							
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,07	1,07							
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	21 186,0	21 186,0							
Договор аренды № К-01/КИ-СТ/2016 от 01.11.2016 ООО "Илим Тимбер Индастри" (ООО "Север-Трейдинг")									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	61,42	61,42							
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0							
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1							
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0							
Договор аренды № К-01/КИ-ИТ/2016 от 01.11.2016 ООО "Илим Тимбер Индастри"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	113,60	113,60							
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0							
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1							
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0							
Договор аренды № 0109-5ПЛГ/Х12 от 27.09.2013 г. ООО "ЛЕ БОТ"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	753,0	753,0	753,0	753,0	753,0	753,0	753,0	753,0	753,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с ОР, без НДС	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0
Договор аренды № Р-01/КИ-М/2016 ОТ 15.04.2016 Г. ООО "Мастер Ин Северо - Запад"									
Ставка арендной платы, руб./год с НДС	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,0050	1,005	1,005	1,0360	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./год с НДС	60 300,0	60 300,0	60 300,0	62 471,0	62 471,0	62 471,0	62 471,0	64 720,0	64 720,0
Договор аренды № 01/КИ-МК/2016 от 19.09.2016 г. ООО "МК"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	43,0	43,0	43,0	43,0	43,0	43,0			
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	24 000,0	25 680,0	25 680,0	25 680,0	25 680,0	25 680,0			
Договор аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015 г. ООО "Газпромнефть-Сахалин"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 606,0	1 606,0	1 606,0	1 606,0	1 606,0	1 606,0	1 606,0	1 606,0	1 606,0
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0	19 800,0
Договор аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014 г. ООО "СВИСТАЧ"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	297,0	297,0	297,0	297,0					
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,07	1,07	1,07	1,07					
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	7 864,5	7 864,5	7 864,5	8 415,0					
Договор аренды № П-01/КИ-СВИСТАЧ/2016 от 15.04.2016 г. ООО "СВИСТАЧ"									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	164 856,0	164 856,0	164 856,0	176 400,0	176 400,0	176 400,0	176 400,0	188 748,0	188 748,0
Договор аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013 г. АО "СОГАЗ"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 573,8	1 573,8	1 573,8	1 573,8					
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	22 470,0	22 470,0	22 470,0	22 470,0					
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,07	1,07	1,07	1,07					
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	24 043,0	24 043,0	24 043,0	25 726,0					
Договор аренды № П-01/КИ-С/2016 от 05.12.2016 г. АО "СОГАЗ"									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	3	3	3	3					
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	128 400,0	128 400,0	128 400,0	128 400,0					

Наименование показателя	Значение показателя								
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,07	1,07	1,07	1,07					
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС	137 388,0	137 388,0	137 388,0	147 005,0					
Договор аренды № 01/КИ-ГПН-А/2017 от 15.12.2017 г. ООО "Газпромнефть-Ангара"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 546,0	1 546,0	1 546,0	1 546,0	1 546,0	1 546,0	1 546,0	1 546,0	1 546,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	25 422,0	25 422,0	25 422,0	25 422,0	25 422,0	25 422,0	25 422,0	26 693,0	26 693,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	25 422,0	25 422,0	25 422,0	26 693,0	26 693,0	26 693,0	26 693,0	28 028,0	28 028,0
Договор аренды № Р-01/КИ-ЭХ/2016 от 01.05.2016 г. ООО "Эдванс Холдинг"									
Ставка арендной платы, руб./год с ОР, без НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,0050	1,005	1,005	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./год с НДС	144 720,0	144 720,0	144 720,0	149 930,0	149 930,0	149 930,0	149 930,0	155 327,0	155 327,0
Рыночные условия для свободных площадей (объектов)									
Площадь помещений, сдаваемая в аренду, кв. м	22,18	22,18	1 640,20	1 640,20	3 214,00	3 214,00	3 257,00	3 257,00	4 935,00
Ставка арендной платы для офисных помещений, руб./кв. м/год с НДС	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	24	24	33	33	36	36	36	36	41
Ставка арендной платы для м/мест, руб./м/место/год с НДС	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,005	1,005	1,005	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036
Ставка арендной платы для офисных помещений с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	14 954,0	14 954,0	14 954,0	15 492,0	15 492,0	15 492,0	15 492,0	16 050,0	16 050,0
Ставка арендной платы для м/мест с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС	130 650,0	130 650,0	130 650,0	135 353,0	135 353,0	135 353,0	135 353,0	140 226,0	140 226,0
Потенциальный валовой доход за период по Договорам аренды, руб.	**208 242 692**	**43 523 512**	**53 027 996**	**120 873 794**	**19 549 352**	**53 760 718**	**68 113 545**	**129 750 528**	**93 007 214**
Потенциальный валовой доход за период по рыночным условиям для свободных площадей (объектов), руб.	**2 323 077**	**485 419**	**5 479 410**	**12 548 184**	**4 373 120**	**12 026 079**	**15 492 443**	**29 807 953**	**36 531 087**
Коэффициент загрузки для площадей (объектов), сдаваемых в аренду по Договорам аренды	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Коэффициент загрузки для площадей (объектов), сдаваемых в аренду по рыночным условиям	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937
Действительный валовой доход за период по Договорам аренды, руб. с НДС	208 242 692	43 523 512	53 027 996	120 873 794	19 549 352	53 760 718	68 113 545	129 750 528	93 007 214
Действительный валовой доход за период по рыночным условиям для свободных площадей (объектов), руб. с НДС	2 176 723	454 838	5 134 207	11 757 648	4 097 613	11 268 436	14 516 419	27 930 052	34 229 629
Прочие доходы (компенсация коммунальных расходов, маркетинговый сбор и пр.) за период, руб. с НДС	4 896 186	1 023 084	1 388 471	3 437 482	654 758	1 800 586	2 291 654	3 717 667	3 074 225
Суммарный действительный доход за период, руб.	**215 315 601**	**45 001 434**	**59 550 674**	**136 068 924**	**24 301 723**	**66 829 740**	**84 921 618**	**161 398 247**	**130 311 068**
Операционные расходы собственника (Арендодателя), за период, руб. с НДС	**72 843 512**	**15 221 032**	**20 657 115**	**49 560 496**	**9 440 094**	**25 960 260**	**33 040 330**	**64 213 240**	**53 099 410**
Чистый операционный доход за период, руб.	**142 472 089**	**29 780 402**	**38 893 559**	**86 508 428**	**14 861 629**	**40 869 480**	**51 881 288**	**97 185 007**	**77 211 658**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Продолжение таблицы 80.

Результаты расчета денежного потока для отдельно стоящего здания (бизнес-центра) с учетом земельного участка

Наименование показателя	Значение показателя								
№ расчетного периода	***11***	***12***	***13***	***14***	***15***	***16***	***17***	***18***	***19***
Начало расчетного периода	***15.12.2020***	***01.01.2021***	***01.04.2021***	***15.04.2021***	***01.01.2022***	***01.01.2023***	***24.09.2023***	***27.09.2023***	***01.01.2024***
Окончание расчетного периода	***31.12.2020***	***31.03.2021***	***14.04.2021***	***31.12.2021***	***31.12.2022***	***23.09.2023***	***26.09.2023***	***31.12.2023***	***31.12.2024***
Срок расчетного периода, лет	0,04	0,24	0,04	0,71	1	0,73	0,01	0,26	1
Срок расчетного периода, мес.	0,5	2,9	0,4	8,5	12	8,7	0,1	3,1	12

Наименование показателя	Значение показателя							
Договор аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 г. ООО "Газпромнефть-Ангара"								
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м								
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.								
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС								
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы								
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС								
Договор аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.2015 г. ООО "Газпром СПГ - Санкт-Петербург"								
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м								
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.								
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС								
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы								
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС								
Договор аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013 г. АО "Газпромбанк"								
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 505,0	1 505,0	1 505,0	1 505,0	1 505,0	1 505,0		
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0		
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1	1	1	1		
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0		
Договор аренды № К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015 г. АО "Газпромбанк"								
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	86,45	86,45	86,45	86,45	86,45	86,45		
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0		
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1	1	1	1		
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0	20 400,0		
Договор аренды № П-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.11.2015 г. АО "Газпромбанк"								
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	3	3	3	3	3	3		
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0		
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1	1	1	1		
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0		
Договор аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013 г. ООО "Западное Садовое Кольцо"								
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0	1 682,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с ОР, без НДС	31 824,0	34 380,00	34 380,00	34 380,00	31 464,00	40 092,00	40 092,00	40 092,00
Договор аренды № 01/КИ-ЗСК/2016 от 01.04.2016 г. ООО "Западное Садовое Кольцо"								
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	15	15						
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	195 900,0	195 900,0						
Договор аренды № 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г. ООО "Илим Тимбер Индастри"								
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м								
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС								
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы								
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС								
Договор аренды № 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г. ООО "Илим Тимбер Индастри"								
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.								
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы								

Наименование показателя	Значение показателя								
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС									
Договор аренды № 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 г. ООО "Илим Тимбер Индастри"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м									
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС									
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы									
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС									
Договор аренды № К-01/КИ-СТ/2016 от 01.11.2016 ООО "Илим Тимбер Индастри" (ООО "Север-Трейдинг")									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м									
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС									
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы									
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС									
Договор аренды № К-01/КИ-ИТ/2016 от 01.11.2016 ООО "Илим Тимбер Индастри"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м									
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС									
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы									
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС									
Договор аренды № 0109-5ПЛГ/Х12 от 27.09.2013 г. ООО "ЛЕ БОТ"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	753,0	753,0	753,0	753,0	753,0	753,0	753,0		
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0	28 572,0		
Договор аренды № Р-01/КИ-М/2016 ОТ 15.04.2016 Г. ООО "Мастер Ин Северо - Запад"									
Ставка арендной платы, руб./год с НДС	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./год с НДС	64 720,0	67 050,0	67 050,0	67 050,0	69 464,0	71 965,0	71 965,0	71 965,0	74 556,0
Договор аренды № 01/КИ-МК/2016 от 19.09.2016 г. ООО "МК"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м									
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС									
Договор аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015 г. ООО "Газпромнефть-Сахалин"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.									
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС									
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы									
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС									
Договор аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014 г. ООО "СВИСТАЧ"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м									
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы									
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с ОР, без НДС									
Договор аренды № П-01/КИ-СВИСТАЧ/2016 от 15.04.2016 г. ООО "СВИСТАЧ"									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	1	1	1						
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	188 748,0	188 748,0	188 748,0						
Договор аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013 г. АО "СОГАЗ"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м									
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС									

Наименование показателя	Значение показателя								
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы									
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС									
Договор аренды № П-01/КИ-С/2016 от 05.12.2016 г. АО "СОГАЗ"									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.									
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС									
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы									
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС									
Договор аренды № 01/КИ-ГПН-А/2017 от 15.12.2017 г. ООО "Газпромнефть-Ангара"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	1 546,0	1 546,0	1 546,0	1 546,0	1 546,0				
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	26 693,0	28 028,0	28 028,0	28 028,0	29 429,0				
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05				
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	28 028,0	29 429,0	29 429,0	29 429,0	30 900,0				
Договор аренды № Р-01/КИ-ЭХ/2016 от 01.05.2016 г. ООО "Эдванс Холдинг"									
Ставка арендной платы, руб./год с НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0	144 000,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./год с НДС	155 327,0	160 919,0	160 919,0	160 919,0	166 712,0	172 714,0	172 714,0	172 714,0	178 932,0
Рыночные условия для свободных площадей (объектов)									
Площадь помещений, сдаваемая в аренду, кв. м	8 050,00	8 050,00	8 050,00	8 050,00	8 050,00	9 596,00	11 187,45	11 940,45	13 622,45
Ставка арендной платы для офисных помещений, руб./кв. м/год с НДС	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880	14 880
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	51	51	66	67	67	67	70	70	70
Ставка арендной платы для м/мест, руб./м/место/год с НДС	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036
Ставка арендной платы для офисных помещений с учетом удорожания, руб./кв. м/год с НДС	16 050,0	16 628,0	16 628,0	16 628,0	17 227,0	17 847,0	17 847,0	17 847,0	18 489,0
Ставка арендной платы для м/мест с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС	140 226,0	145 274,0	145 274,0	145 274,0	150 504,0	155 922,0	155 922,0	155 922,0	161 535,0
Потенциальный валовой доход за период по Договорам аренды, руб.	**7 730 942**	**40 272 977**	**6 326 136**	**112 154 908**	**155 342 320**	**89 126 955**	**891 941**	**17 596 650**	**253 488**
Потенциальный валовой доход за период по рыночным условиям для свободных площадей (объектов), руб.	**6 817 701**	**35 316 094**	**5 737 739**	**101 948 018**	**148 761 118**	**132 645 808**	**2 105 770**	**58 244 095**	**263 172 928**
Коэффициент загрузки для площадей (объектов), сдаваемых в аренду по Договорам аренды	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Коэффициент загрузки для площадей (объектов), сдаваемых в аренду по рыночным условиям	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937	0,937
Действительный валовой доход за период по Договорам аренды, руб. с НДС	7 730 942	40 272 977	6 326 136	112 154 908	155 342 320	89 126 955	891 941	17 596 650	253 488
Действительный валовой доход за период по рыночным условиям для свободных площадей (объектов), руб. с НДС	6 388 186	33 091 180	5 376 261	95 525 293	139 389 168	124 289 122	1 973 106	54 574 717	246 593 034
Прочие доходы (компенсация коммунальных расходов, маркетинговый сбор и пр.) за период, руб. без НДС	357 468	1 858 834	297 413	5 279 087	7 725 312	5 853 778	80 189	2 084 907	8 315 572
Суммарный действительный валовый доход за период, руб.	**14 476 596**	**75 222 991**	**11 999 810**	**212 959 288**	**302 456 800**	**219 269 855**	**2 945 236**	**74 256 274**	**255 162 094**
Операционные расходы собственника (Арендодателя), за период, руб. с НДС	**6 174 350**	**31 954 550**	**5 112 728**	**90 750 922**	**131 480 200**	**98 296 252**	**1 346 524**	**35 009 624**	**137 450 400**

Наименование показателя	Значение показателя								
Чистый операционный доход за период, руб.	8 302 246	43 268 441	6 887 082	122 208 366	170 976 600	120 973 603	1 598 712	39 246 650	117 711 694

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение ставки дисконтирования

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$r_d = R_f + \Pi_{риск\ инв.} + \Pi_{ликв} + \Pi_{инв.менед.},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{риск\ инв.}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{ликв}$ - премия (надбавка) за низкую ликвидность;

$\Pi_{инв.менед.}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В рамках настоящего отчета в качестве значения безрисковой ставки используется значение кривой бескупонной доходности ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации.

При проведении настоящей оценки в качестве безрисковой ставки использовалось значение кривой бескупонной доходности на дату оценки, определяемой на основании сделок с ГКО-ОФЗ по облигациям со сроком 30 лет, которая составляет округленно 89,28% (ЦБ РФ - http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp).

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности, в нашем случае такая надбавка составляет 0,73% (см. табл. 81).

Таблица 81.

Страховые отчисления страховых компаний

Наименование затрат	Компания	Страхование строений	Обоснование
Затраты на страхование (возникают в случае оформления объекта в залог банку)	"АльфаСтрахование"	0,4-1,4	По сведениям крупнейших страховых компаний 0,1-1,4%, принимаем среднюю величину **0,73%** http://www.alfastrah.ru/ http://www.rgs.ru/ http://www.rosno.ru/ru/moscow/ http://www.uralsibins.ru/index.wbp http://www.vsk.ru/
	Страховой дом ВСК	0,3-1,3	
	"Ингосстрах"	0,3-1,4	
	НАСТА	0,1-1	
	"Прогресс-Нева	0,5-1	
	"РЕСО-Гарантия"	0,4-0,6	
	РОСНО	0,4-1,15	
	"УралСиб"	0,6-1,1	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Определение премии (надбавки) за низкую ликвидность

Поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора. Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

В данном случае срок экспозиции может составить пределах 4-6 месяцев, в расчетах принимается среднее значение диапазона – 5 месяцев.

Соответственно премия (надбавка) за низкую ликвидность составит:

$$П_л = \frac{9{,}28\% * 4}{12} = 3{,}87\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

В отличие от безрисковых вложений, чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Менеджментом является совокупность принципов, методов, и средств управления, обеспечивающих достижение целей и решение задач рационального хозяйствования на управляемой совокупности объектов недвижимости.

Величина данной премии рассчитывается экспертно на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале (Источник информации: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А.Федотовой – М.: Кнорус, 2007):

- низкое значение – 1%;
- значение ниже среднего – 2%;
- среднее значение – 3%;
- значение выше среднего – 4%;
- высокое значение – 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта.

Управление в условиях экономического кризиса, сопровождается определенными рисками. Управление подобными объектами осуществляется, как самостоятельно, так и с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. При проведении настоящей оценки премия за инвестиционный менеджмент принимается равной на уровне низкого значения 1%. Исходя из загруженности объекта (бизнес-центра) и ставок аренды по действующим договорам аренды.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемого объекта представлены в табл. 82.

Таблица 82.

Результаты расчета ставки дисконтирования и ставки капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	9,28
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	0,73
Поправка за низкую ликвидность	3,87
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00
Ставка дисконтирования	**14,88**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков для оцениваемого объекта представлены в табл. 83.

Таблица 83.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков для оцениваемого объекта

Наименование показателя	Значение показателя								
№ расчетного периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Начало расчетного периода	01.01.2018	01.09.2018	22.10.2018	01.01.2019	03.06.2019	01.07.2019	19.09.2019	01.01.2020	10.07.2020
Окончание расчетного периода	31.08.2018	21.10.2018	31.12.2018	02.06.2019	30.06.2019	18.09.2019	31.12.2019	09.07.2020	14.12.2020
Срок дисконтирования, лет (середина периода)	0,335	0,74	0,905	1,21	1,46	1,61	1,86	2,26	2,735
Чистый операционный доход за период, руб.	**142 472 089**	**29 780 402**	**38 893 559**	**86 508 428**	**14 861 629**	**40 869 480**	**51 881 288**	**97 185 007**	**77 211 658**
Ставка дисконта, %	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88

Дисконтный множитель для потока	0,9546	0,9024	0,8820	0,8455	0,8167	0,7998	0,7726	0,7309	0,6843
Текущая стоимость дохода, руб.	**136 003 856**	**26 873 835**	**34 304 119**	**73 142 876**	**12 137 492**	**32 687 410**	**40 083 483**	**71 032 522**	**52 835 938**
Наименование показателя	**Значение показателя**								
№ расчетного периода	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Начало расчетного периода	15.12.2020	01.01.2021	01.04.2021	15.04.2021	01.01.2022	01.01.2023	24.09.2023	27.09.2023	01.01.2024
Окончание расчетного периода	31.12.2020	31.03.2021	14.04.2021	31.12.2021	31.12.2022	23.09.2023	26.09.2023	31.12.2023	31.12.2024
Срок дисконтирования, лет (середина периода)	2,975	3,125	3,27	3,645	4,5	5,365	5,735	5,87	6,5
Чистый операционный доход за период, руб.	**8 302 246**	**43 268 441**	**6 887 082**	**122 208 366**	**170 976 600**	**120 973 603**	**1 598 712**	**39 246 650**	**117 711 694**
Ставка дисконта, %	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88	14,88
Дисконтный множитель для потока	0,6619	0,6482	0,6353	0,6031	0,5357	0,4751	0,4513	0,4430	0,4059
Текущая стоимость дохода, руб.	**5 495 257**	**28 046 603**	**4 375 363**	**73 703 866**	**91 592 165**	**57 474 559**	**721 499**	**17 386 266**	**47 779 177**
Итоговый дисконтированный денежный поток прогнозного периода, руб.	**805 676 286**								
Постпрогнозная стоимость, руб. (стоимость продажи объекта, рассчитанная сравнительным подходом с учетом индексации (роста цен на недвижимость))	2 745 330 000								
Дисконт фактор для TV	0,379								
Текущая величина постпрогнозной стоимости, руб.	**1 040 480 070**								
Итоговая стоимость объекта, руб., с учетом НДС	**1 846 156 356**								
Итоговая стоимость объектов, руб., с учетом округлений, с учетом НДС	**1 846 156 000**								

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость бизнес – центра с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А, расположенного на земельном участке, полученная на основе использования доходного подхода, с учетом округлений и НДС, составляет:

1 846 156 000 руб.

Необходимо отметить, что данная стоимость получена для всего имущественного комплекса (отдельно стоящего здания с земельным участком). Для определения стоимости непосредственно здания бизнес-центра, полученной на основе доходного подхода, необходимо от рассчитанной стоимости вычесть стоимость земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды.

Стоимость земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, определена в подразделе 5.2 настоящего Приложения и составляет 112 232 000 руб.

Таким образом, стоимость бизнес – центра с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А, полученная на основе использования доходного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, составляет:

1 846 156 000 – 112 232 000 = 1 733 924 000 руб.

5.1.3. Расчет стоимости здания бизнес-центра затратным подходом

Затратный подход при проведении настоящей оценки не использовался, обоснован отказ в подразделе 4.6 настоящего Приложения.

5.1.4. Согласование результатов оценки

В результате применения различных подходов к оценке стоимости объекта недвижимости,

получены значения, приведенные в табл. 84.

Таблица 84.

Результаты расчетов стоимости, руб. с учетом НДС

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке	
		Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	бизнес – центр с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт – Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А	2 091 083 000	1 733 924 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Для согласования результатов, полученных различными методами, был использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов оценки можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования:

a. возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

b. тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ;

c. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

d. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;

- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами к оценке.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a(i, j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность; 3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9…10 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	7	7	7	$(1*7*7*7)^{1/4}$ = 4,3035	4,3035/6,5007=**0,6620**
Б	1/7	1	5	5	$(1/7*1*5*5)^{1/4}$ = 1,3748	1,3748/6,5007=**0,2114**
В	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4}$ =0,4112	0,4112/6,5007=**0,0632**
Г	1/7	1/5	1	1	$(1/7*1/5*1*1)^{1/4}$ =0,4112	0,4112/6,5007=**0,0632**
		Сумма			**6,5007**	**1**

2. Сравнение результатов, полученных доходным и сравнительным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	1/3	$(1*1/3)^{1/2}$ = 0,5773	0,5773/2,3094=0,25
Доходный	3	1	$(3*1)^{1/2}$ =1,7321	1,7321/2,3094=0,75

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
	Сумма		**2,3095**	**1**

2.2. Для критерия Б.

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	1/3	$(1*1/3)^{1/2}$ = 0,5773	0,5773/2,3094=0,25
Доходный	3	1	$(3*1)^{1/2}$ =1,7321	1,7321/2,3094=0,75
	Сумма		**2,3095**	**1**

2.3. Для критерия В.

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000=0,50
Доходный	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000=0,50
	Сумма		**2,000**	**1**

2.4. Для критерия Г.

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	1/3	$(1*1/3)^{1/2}$ = 0,5773	0,5773/2,3094=0,25
Доходный	3	1	$(3*1)^{1/2}$ =1,7321	1,7321/2,3094=0,75
	Сумма		**2,3095**	**1**

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

Наименование подхода	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,6620	0,2116	0,0632	0,0632	
Сравнительный	0,2500	0,2500	0,5000	0,2500	0,6620*0,2500+0,2116*0,2500+0,0632*0,5000+0,0632*0,2500 ≈ **0,3**
Доходный	0,7500	0,7500	0,5000	0,7500	0,6620*0,7500+0,2116*0,7500+0,0632*0,5000+0,0632*0,7500 ≈ **0,7**
		Сумма			**1**

В результате проведенных расчетов по определению весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий для согласования оценок, полученных различными подходами, определены следующие весовые коэффициенты:

- для результата, полученного с использованием сравнительного подхода – 0,3;
- для результата, полученного с использованием доходного подхода– 0,7.

Соответственно итоговая величина справедливой стоимости бизнес – центра с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м., по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округлений, с учетом НДС, составит:

$$C_{об.} = 2\ 091\ 083\ 000 * 0{,}3 + 1\ 733\ 924\ 000 * 0{,}7 = 1\ 841\ 072\ 000 \text{ руб.}$$

Итоговая величина справедливой стоимости бизнес – центра с поземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка – этажный (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м., по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС, с учетом округлений, составит:

$$C_{об.} = 1\ 841\ 072\ 000 / 1{,}18 = 1\ 560\ 231\ 000 \text{ руб.}$$

5.2. Расчет стоимости земельного участка

5.2.1. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом

5.2.1.1. Расчет стоимости земельного участка методом выделения

В настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемого земельного участка проводился на основе использования метода выделения, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным подходом.

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

В МСО данный метод называется извлечением. Извлечение (экстракция) - это способ косвенного сравнения (иногда называемый абстракцией). Он дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

Процедура оценки земельного участка методом выделения включает три этапа.

1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок. Проводится на основании изучения рынка и сопоставимых продаж. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения, при необходимости - определение элементов сравнения и внесение корректировок, сглаживающих их отличия.

2. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке.

3. Определение рыночной стоимости собственно земельного участка. Расчет стоимости производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений.

Достоинства метода выделения:

- это единственный метод (кроме метода распределения) расчета рыночной стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными незастроенными земельными участками;
- метод широко используется при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка;
- метод выделения особенно хорошо использовать при небольшом вкладе улучшений в стоимость единого объекта недвижимости.

Метод выделения приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величину стоимости воспроизводства или замещения улучшений (зданий и сооружений) с учетом накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Ограниченность метода выделения заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает.

Трудно определить стоимость затрат необходимых для воспроизводства, замещения аналогов из-за отсутствия достаточной информации об улучшениях находящихся на земельном участке.

В этой связи Оценщик решил использовать для расчетов в рамках сравнительного подхода модифицированный метод выделения Лейфера Л.А., Кашниковой З.А. (http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-27_land_valuation.htm). Как и любой метод оценки, данная модификация классического метода опирается на определенные предположения и допущения, однако она позволяет осуществить оценку при более «мягких» допущениях и существенно сократить объем входной информации.

В частности, не требуется проведение расчетов восстановительной стоимости сопоставимых объектов, их внешнего и функционального износов, прибыли предпринимателя, расчеты которых

обычно требуют введения дополнительных допущений и вызывают много споров. Отказ от этих допущений позволяет существенно расширить область применения метода и в значительной степени сократить погрешности результирующей оценки, обусловленные этими допущениями.

К этому утверждению следует добавить несколько замечаний.

За счет того, что в качестве параметра сравнения фигурирует плотность застройки, в качестве выборочных данных могут использоваться объекты, различающиеся не только по площади застройки, но и по размерам земельного участка, что расширяет объем выборки, повышая ее репрезентативность.

Степень однородности выборки, а также ее объем можно повысить, если в процессе предварительной обработки первичной информации выполнить корректировки исходных данных с помощью поправочных коэффициентов (поправки на время публикации данных, на условия продажи, местонахождение и т. п.), как это делается при традиционной обработке данных по сопоставимым (но не идентичным) объектам.

Точность оценки можно повысить, если в исходную выборку включить данные по продажам незастроенных участков (плотность застройки равна нулю). В этом случае данный метод позволяет объединить (обобщить) разные группы статистических данных (по застроенным и по свободным участкам) и тем самым повысить точность оценки земельного участка, оставаясь в пределах корректных статистических методов.

Неопределенность (погрешность) данного метода оценки, измеряемая стандартным отклонением, зависит от количества сопоставимых объектов, используемых для анализа, и степени однородности данных. Используя критерий Стьюдента (или F - критерий), можно сформулировать тесты для проверки гипотезы о статистической значимости оценок требуемых параметров.

Ниже, изложена суть модифицированного метода выделения, выделены основные этапы реализации.

В основе метода лежит очевидное соотношение, составляющего суть затратного подхода к оценке недвижимости:

$$C_{об} = C_{ЗУ} + C_{УЛ} ,$$

где:

$C_{об}$ - стоимость единого объекта, руб.;

$C_{ЗУ}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{УЛ}$ - стоимость замещения улучшений (с включением прибыли предпринимателя).

Если ввести удельные стоимости, то формула для расчета удельной стоимости земельного участка принимает иной вид, именно это формула лежит в основе модифицированного метода выделения для оценки рыночной стоимости права собственности.

Основная формула для расчета этим методом:

$$C_{об} / S_{ЗУ} = C_{ЗУ_{удел}} + C_{УЛ_{удел}} * S_{УЛ} / S_{ЗУ} ,$$

где:

$C_{ЗУ_{удел}}$ - удельная стоимость земельного участка (стоимость одного квадратного метра), руб./кв. м;

$S_{ЗУ}$ - площадь земельного участка, кв. м;

$C_{УЛ_{удел}}$ - удельная стоимость замещения улучшений (средняя стоимость строительства одного квадратного метра построек с учетом износа и с учетом прибыли предпринимателя), руб./кв. м;

$S_{УЛ}$ - общая площадь улучшений, кв. м.

Полученное уравнение позволяет перейти к одномерной регрессии, в которой в качестве регрессора (независимой переменной) фигурирует плотность застройки $S_{УЛ} / S_{ЗУ}$, а в качестве зависимой переменной - удельная стоимость имущественного комплекса (единого объекта) $C_{об} / S_{ЗУ}$. При этом параметры уравнения имеют ясный экономический смысл: ордината точки пересечения прямой с осью ординат ($C_{ЗУ_{удел}}$) равна удельной стоимости свободного земельного участка (плотность застройки равна нулю).

Таким образом, если Оценщику удастся подобрать сопоставимые данные по объектам сходного с оцениваемым объектом назначения, которые по составу, по соотношению между входящими в его состав объектами, по характеру использования могут быть признаны в статистическом смысле

однородными, то корректно реализованная регрессия приводит к несмещенной оценке удельной стоимости земельного участка. В результате изложенной процедуры информация о едином объекте недвижимости разделяется на две составляющие, одна из которых характеризует искомую стоимость земельного участка, другая - стоимость улучшений.

Таким образом, если оценщику удастся подобрать сопоставимые данные, то необходимо провести следующую процедуру:

1. Анализ рынка недвижимости и выбор объектов сравнения.

2. Формирование массива значений количественных и качественных ценообразующих характеристик (при наличии).

3. Формирование регрессионной зависимости.

Выбор объектов-аналогов и формирование массива значений количественных и качественных ценообразующих характеристик.

Сопоставимыми (аналогичными) считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки земельного участка методом выделения были проведены исследования и анализ рынка продажи объектов недвижимости с назначением, аналогичным назначению оцениваемых объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки в качестве объектов-аналогов использовались предложения (оферты) на продажу отдельно стоящих зданий с земельными участками (имущественных комплексов), относящихся к высококлассным офисам класса «В» и «А», расположенные в Центральном районе города Санкт-Петербург, представленные в подразделе 2 («Анализ рынка») настоящего Приложения.

Формирование массива значений количественных и качественных ценообразующих характеристик.

Для формирования массива значений количественных и качественных ценообразующих характеристик объектов-аналогов использовались данные представленные в табл. 85.

Таблица 85.

Исходная информация об объектах - аналогах

Номер объекта	Характеристика объекта						
	Местоположение объекта	Тип объекта	Класс объекта	Общая площадь зданий, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Права на земельный участок	Цена предложения, руб.
Объект 1	г. Санкт-Петербург, район Центральный, Синопская наб., д. 56	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококлассные офисные помещения	3 937,0	2 470,0	право собственности	415 000 000
Объект 2	г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Гончарная, д. 25	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококлассные офисные помещения	3 783,0	н/д	н/д	550 000 000
Объект 3	г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул .Полтавская, д. 6	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококлассные офисные помещения	3 783,5	н/д	н/д	489 770 000
Объект 4	г. Санкт-Петербург, район Центральный, 4-я Советская ул., д. 37	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококлассные офисные помещения	1 183,0	н/д	н/д	155 000 000
Объект 5	г. Санкт-Петербург, район Центральный, 8-я Советская ул., д. 31	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококлассные офисные помещения	2 200,0	887,0	право собственности	240 000 000

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Исходя из данных, представленных в табл. 85, в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости земельного участка методом выделения, возможно использовать объекты №1 и №5.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - торг

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 86.

Таблица 86.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости, %

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Выбор данного источника обусловлен свежестью данных, представленных в сборнике (данные представлены на ноябрь 2017 г.), а также конкретизации населенного пункта – г. Санкт-Петербург.

Значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным максимальному значению поправки при продаже офисной недвижимости в размере (минус) 11%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики объектов - аналогов после применения скидки (поправки) на уторгование представлены в табл. 87.

Таблица 87.

Описание объектов сравнения после применения поправки на уторговывание

Объект - аналог	Характеристика объекта						
	Тип объекта	Класс объекта	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Цена предложения, руб.	Торг, %	Скорректир. цена предложения, руб.
1	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококлассные офисные помещения	3 937,0	2 470,0	415 000 000	-11,0	369 350 000
2	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококлассные офисные помещения	2 200,0	887,0	240 000 000	-11,0	213 600 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

В дальнейшем Оценщиком, были сформированы основные характеристики (ценообразующие факторы) объектов - аналогов. К основным характеристикам объектов были отнесены:

- площадь земельного участка $S_{ЗУ}$;

- плотность застройки $S_{УЛ} / S_{ЗУ}$;

- удельная стоимость имущественного комплекса (ОСЗ) $C_{об} / S_{ЗУ}$ и соответствует стоимости земельного участка $C_{ЗУ_{удел}}$ с учетом имеющихся на земельном участке улучшений (зданий и строений).

Основные характеристики (ценообразующие факторы) объектов - аналогов представлены в табл. 88.

Таблица 88.

Основные характеристики (ценообразующие факторы) объектов - аналогов

Объект - аналог	Характеристика объекта				
	Тип объекта	Класс объекта	Общая площадь ЗУ, кв. м	Плотность застройки	Удельная цена единого объекта, руб./кв. м
1	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококлассные офисные помещения	2 470,0	1,5939	149 534
2	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококлассные офисные помещения	887,0	2,4803	240 812

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Так как такая характеристика объектов-аналогов, как площадь земельного участка, учтена в составе характеристики «плотность застройки, то к числу основных характеристик объектов - аналогов были отнесены:

- плотность застройки.

Прочие характеристики (тип и класс объекта) идентичны для всех объектов – аналогов.

Формирование расчетной зависимости.

При проведении настоящей оценки формировалась экспоненциальная зависимость с учетом ценообразующего фактора – плотность застройки земельного участка.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Диаграмма – Точечная - Экспоненциальная) при формировании данной зависимости представлены ниже.

$$C_{уд}^{об} = 63\ 479{,}53 * \exp(0{,}54 * S_{УЛ} / S_{ЗУ}),$$

где:

$C_{уд}^{об}$ - удельная стоимость 1 кв. м единого объекта (земельного участка с имеющимися улучшениями), руб./кв. м;

$S_{УЛ} / S_{ЗУ}$ - плотность застройки.

Для расчета удельной стоимости оцениваемого земельного участка использовались следующие данные:

- плотность застройки $S_{УЛ} / S_{ЗУ}$ = 0, т.к. расчеты проводятся в отношении земельного участка как условно незастроенного (здание оценивается отдельно).

При плотности застройки $P = 0$, $C_{уд}^{об} = C_{уд}^{ЗУ}$.

Соответственно, расчетное значение удельной стоимости земельного участка, права на который оцениваются, с учетом округлений, составит:

$$C_{уд}^{ЗУ} = 63\ 479{,}53 * \exp(0{,}54 * 0) = 63\ 479{,}53 \text{ руб./кв.м.}$$

Стоимость земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{ЗУ}^{ПДА} = C_{уд}^{ЗУ} * S_{ЗУ} * (1 + П),$$

где:

$C_{ЗУ}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{уд}^{ЗУ}$ - удельная стоимость 1 кв. м земельного участка на праве собственности, руб./кв. м.;

$S_{ЗУ}$ - площадь земельного участка, участвующая в расчетах, кв. м.;

$П$ - поправка на передаваемые имущественные права.

Удельная стоимость 1 кв. м земельного участка на праве собственности составляет 63 479,53 руб./кв. м.

Площадь земельного участка, участвующая в расчетах, определялась как разница между общей площадью участка и площадями участка, которые попадают под охранные зоны, а именно: зону сетей связи и сооружений связи, площадью 62 кв.м., зону канализационных сетей, площадью 11 кв.м. и зону водопроводных сетей, площадью 147 кв.м. Строительство в данных зонах (охранных зонах) не представляется возможным.

Соответственно площадь земельного участка, участвующая в расчетах, составит:

$$S_{ЗУ} = 2\ 300 - 62 - 11 - 147 = 2\ 080 \text{ кв.м.}$$

Для определения стоимости земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, необходимо к полученной стоимости внести поправку на передаваемые имущественные права.

В рамках настоящего Отчета величина поправка на передаваемые имущественные права для земельного участка определена на основе информации, представленной в «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год. Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различными передаваемыми имущественными правами представлено в табл. 89.

Таблица 89.

Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи земельных участков под офисно – торговую застройку с различными передаваемыми имущественными правами

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Собственность	1	1,18	1,32
Право долгосрочной аренды	0,85	1	1,12
Право краткосрочной аренды	0,76	0,90	1

Источник: 1. « Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки поправка на передаваемые имущественные права рассчитывалась на основе зависимости вида:

$$П = (К - 1) * 100\%,$$

где:

$К$ - коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи земельных участков с различными передаваемыми имущественными правами (коэффициент, учитывающий различия в правах).

Поправка на передаваемые имущественные права для земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, составит:

$$П = (0{,}85 - 1) * 100\% = -15\%$$

Соответственно стоимость земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, рассчитанная методом выделения составит, с учетом округлений:

$$C_{ЗУ}^{ПДА} = 63\ 479{,}53 * 2\ 080 * (1 + (-15/100)) = 112\ 232\ 000 \text{ руб.}$$

5.2.2. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости земельного участка не применялся (обоснован отказ).

5.2.3. Расчет стоимости земельного участка затратным подходом

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельного участка является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

5.2.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости земельного участка проводилось с использованием только одного подхода (сравнительного), то в качестве итоговой величины стоимости земельного участка целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного подхода.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, общей площадью 2 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров), кадастровый номер: 78:31:0001455:18, принадлежит АО «Капитальные инвестиции» на праве долгосрочной аренды, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

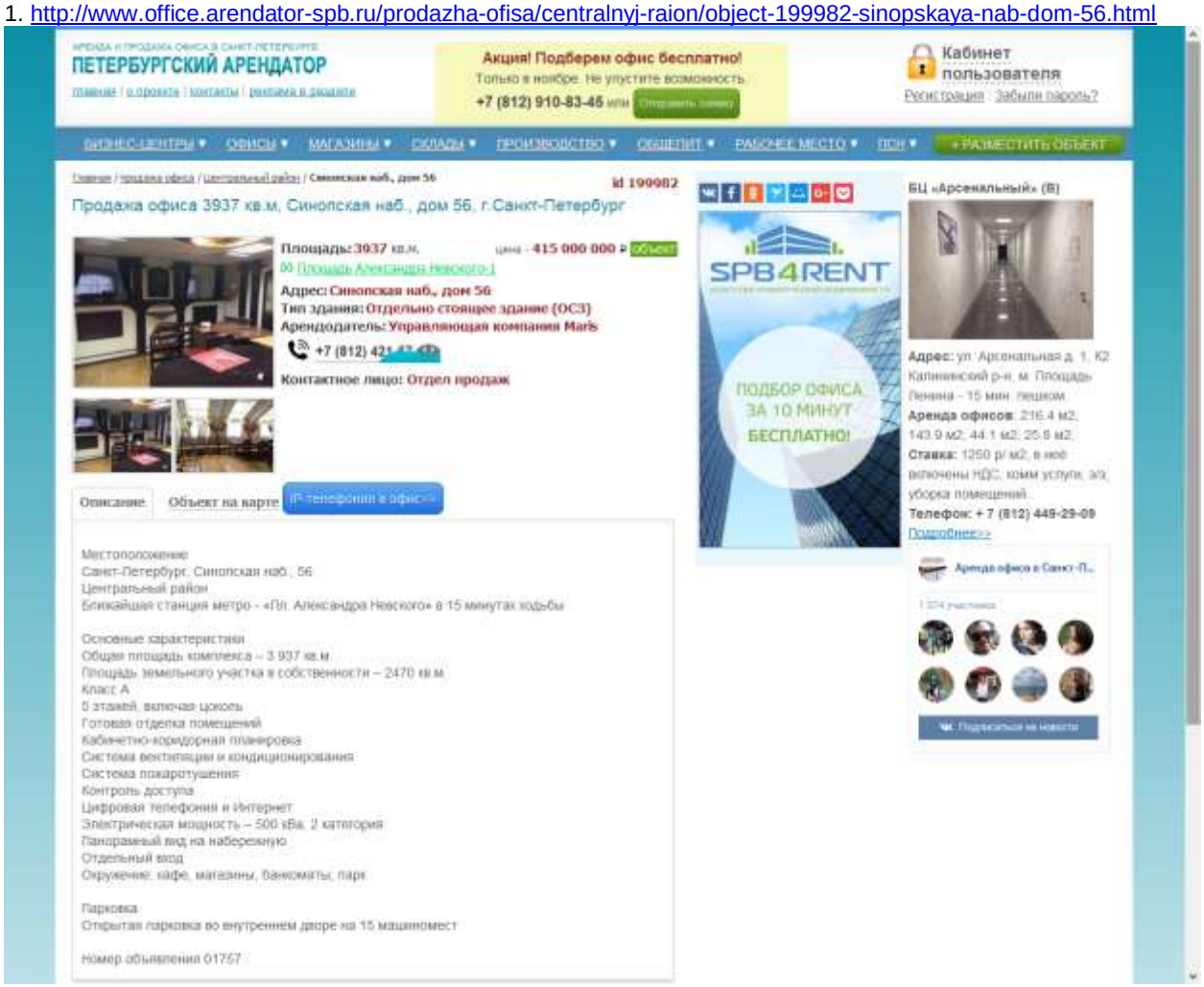
112 232 000 руб.

**Примечание: В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.*

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ - АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Объекты анализа и объекты – аналоги для сравнительного (рыночного) подхода

1. http://www.office.arendator-spb.ru/prodazha-ofisa/centralnyj-raion/object-199982-sinopskaya-nab-dom-56.html



2. https://spb.cian.ru/sale/commercial/165066766/

ОБЪЯВЛЕНИЯ | КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ | СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ | НОВОСТИ | ЖУРНАЛ | МЕРОПРИЯТИЯ | ЕЩЁ

Вход | Добавить

VALO КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ НАПРОТИВ МЕТРО «БУХАРЕСТСКАЯ»

Главная • Продажа нежилых помещений • Продажа офисов • Продажа офиса 3783 м² в бизнес-центре

Продажа офиса 3783 м² в бизнес-центре, класс —

Объявление ID 673676 , размещено 25 октября 12:17

Версия для печати

Добавить в закладки | Добавить заметку | Пожаловаться

КОНТАКТЫ

+7 812 421-67-43

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

г. Санкт-Петербург, Гончарная улица 25

Площадь Восстания

Продажа

Цена	145 387 ₽/м²
Общая стоимость	550 000 000 ₽ Отправить заявку

Еще свободные помещения в

Выписка

ОБЪЯВЛЕНИЯ | КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ | СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ | НОВОСТИ | ЖУРНАЛ | МЕРОПРИЯТИЯ | ЕЩЁ

Вход | Добавить

VALO КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ НАПРОТИВ МЕТРО «БУХАРЕСТСКАЯ»

Описание

Продана современного бизнес-центра в сердце Санкт-Петербурга

Местоположение
Санкт-Петербург, ул. Гончарная, 25
Центральный район
Ближайшая станция метро «Восстания» в 700 м (9 минут ходьбы)

Основные характеристики
Реконструкция 2009
Общая площадь – 3 783 кв. м
5 этажей
Система контроля доступа, круглосуточная охрана
Охранная и пожарная сигнализация
Современные инженерные... читать всё

КОНТАКТЫ

+7 812 421-67-43

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Основные характеристики

Площадь	3783 м²
Планировка	смешанная

Техническое оснащение

Вентиляция	приточно-вытяжная
Кондиционирование	центральное

Общая информация

Статус	действующий

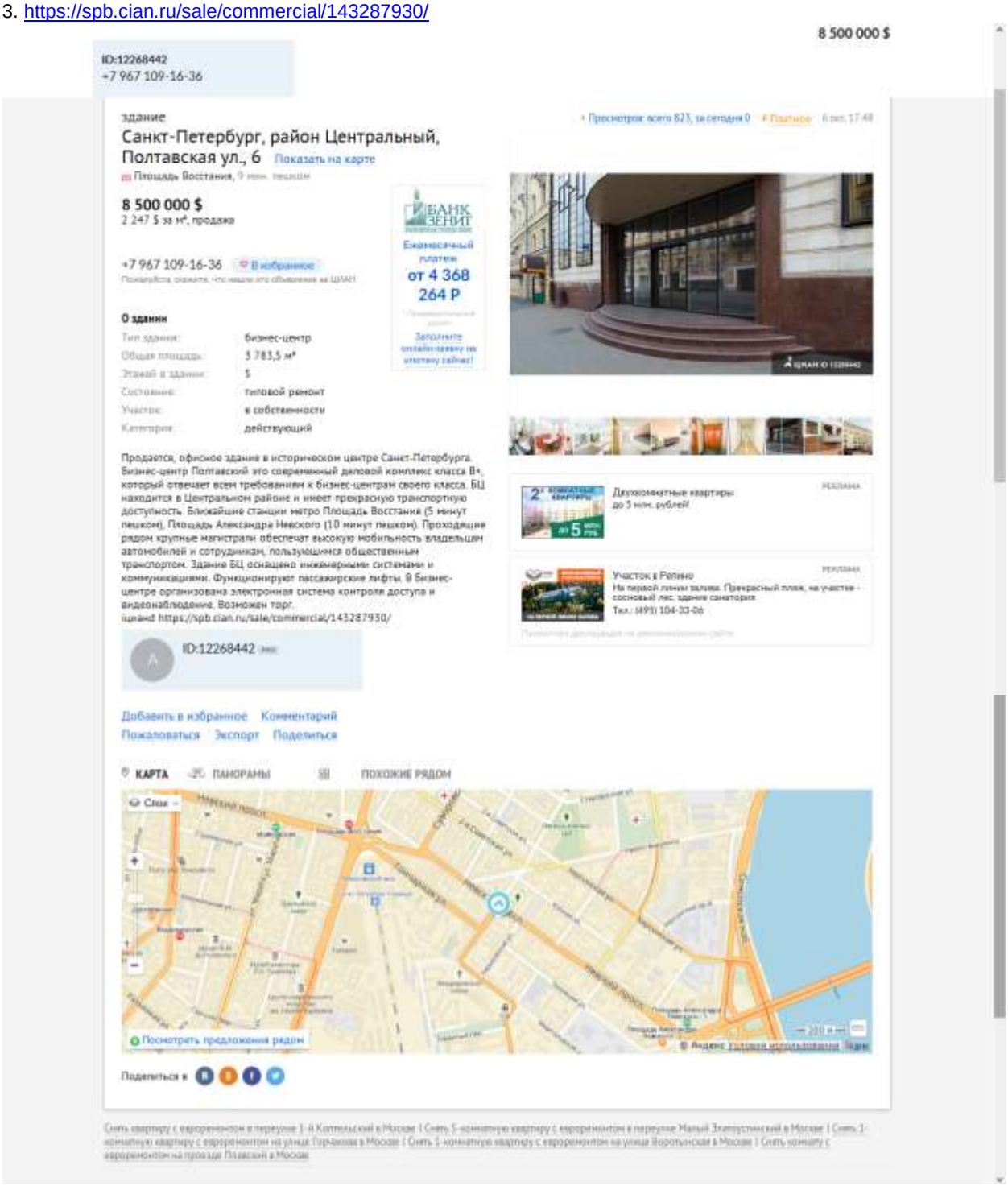
Здание

Общая площадь	3780 м²
Этажность	5 этажей
Состояние	рабочее

Характеристики офисов

Вентиляция	приточно-вытяжная
Кондиционирование	центральное

3. https://spb.cian.ru/sale/commercial/143287930/



https://spb.cian.ru/kupit-zdanie-sankt-peterburg-centralnyy-04133/

4. https://spb.cian.ru/sale/commercial/162494278/

155 000 000 руб.

Адвекс
+7 911 999-82-48

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Изменить условия Подписаться на похожие

здание

Санкт-Петербург, район Центральный, 4-я Советская ул., 37 Показать на карте

Площадь Восстания, 10 мин. пешком

155 000 000 руб.
151 023 руб. за м², продажа

+7 911 999-82-48 В избранном

Ежемесячный платеж от 1 382 456 Р

Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

О здании

Общая площадь:	1 185 м²
Этажей в здании:	4
Состояние:	типовой ремонт

EMLS ID 631860. Продажа офисной части здания с 1 по 4 этажи в историческом центре города. Возле здания организована удобная парковка.
Район имеет хорошее транспортное сообщение: в двух минутах езды Невский и Суворовский пр., в пешеходной доступности расположена станция метро Пл. Восстания .
Ближайшее окружение объекта представлено жильем и коммерческими помещениями.
- 2 отдельных входа
- места в паркинге
- открытые террасы
- видеонаблюдение
- закрытый охраняемый двор
- высота потолков 3 м.

Адвекс
+7 911 999-82-48

Добавить в избранное Комментарий
Пожаловаться Экспорт Поделиться

emls.ru ЦИАН ID 12477871

Участок в Репино
На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - сосновый лес, здание санатория
Тел.: (495) 104-33-06

Квартиры в новостройках
до 1,5 млн. рублей!

Двухкомнатные квартиры
до 5 млн. рублей!

5. https://spb.cian.ru/sale/commercial/148832528/

240 000 000 руб.

Галерея-сити
+7 925 517-00-74 , +7 495 517-00-74

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Санкт-Петербурге · Коммерческая · Продажа зданий в Санкт-Петербурге · Центральный · округ Смольнинское · метро · Новый поиск
8-я Советская улица

здание

Санкт-Петербург, район Центральный, 8-я Советская ул., 31 Показать на карте

Маяковская, 10 мин. пешком

240 000 000 руб.
109 091 руб. за м², включая: НДС, продажа

+7 925 517-00-74 , +7 495 517-00-74 В избранное

Ежемесячный платеж от 2 140 578 Р

Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	2 200 м²
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	5 м
Линия домов:	первая
Класс:	B+
Состояние:	дизайнерский ремонт
Участок:	8 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация
Вход:	отдельный со двора
Тип парковки:	наземная

В продажу предлагается отдельно стоящий особняк представительского класса в деловом центре Санкт-Петербурга (МОЖНО ПОД ОТЕЛЬ, ГОСТИНИЦУ, ХОСТЕЛ, КЛИНИКУ, ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР, БИЗНЕС ЦЕНТР, МАГАЗИН, ЖИЛОЙ ДОМ и т.д.) 4-х этажный особняк с подвалом. Общая площадь здания: 2200 кв.м. Площадь земельного участка: 887 кв.м. Основные характеристики здания: построено в 1907 году перекрытия монолитные, стены кирпич вход в здание - с очень уютного внутреннего двора внутренняя отделка соответствует помещениям класса B+ 2-й этаж здания зона (помещения для высшего руководства), системами вентиляции, кондиционирования, охранной и пожарной сигнализации, и всеми средствами телекоммуникаций, разрешенная электрическая мощность 191 кВт, парковка 8 м/мест. СЕЙЧАС СИДЯТ АРЕНДАТОРЫ!!!

Галерея-сити

Добавить в избранное Комментарий
Пожаловаться Экспорт Поделиться

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ

Посмотреть предложения рядом

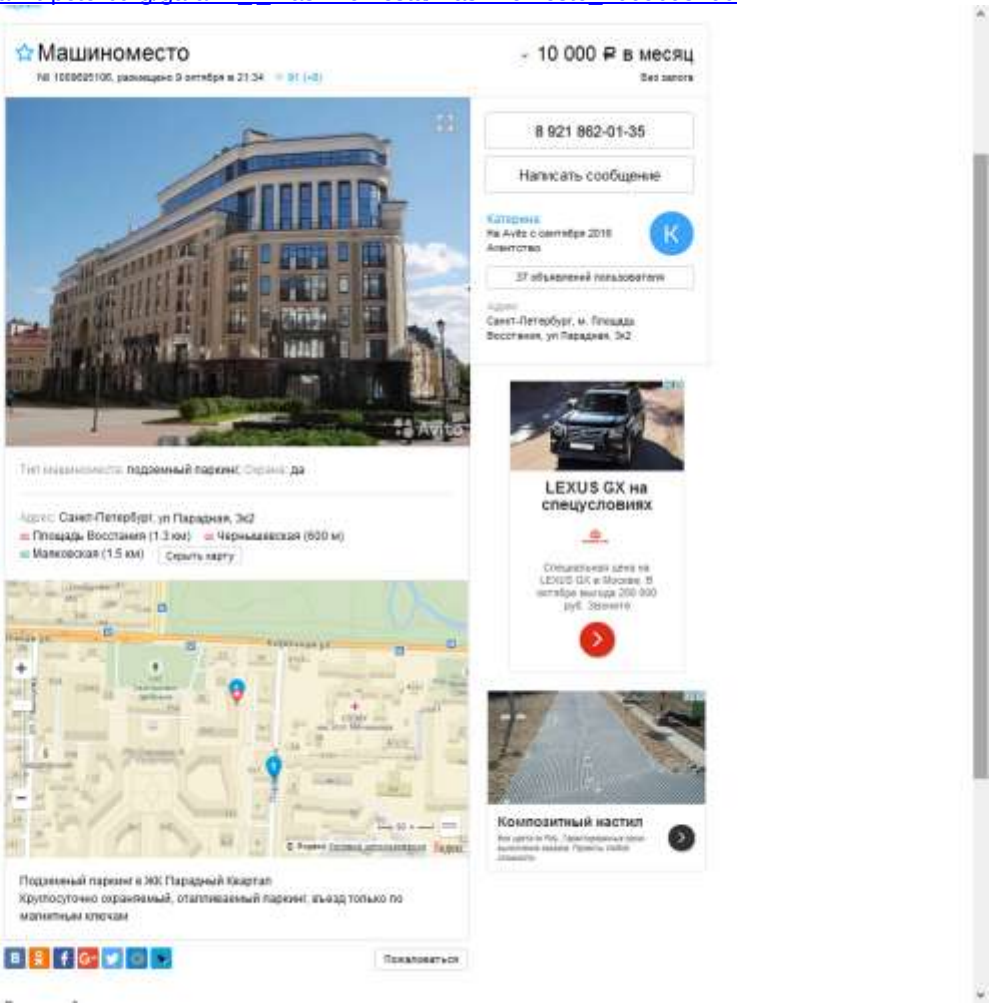
Поделиться в

Квартиры в новостройках до 1,5 млн. рублей!
Участок в Репино
На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - сосновый лес, здание санатория
Тел.: (495) 104-33-06

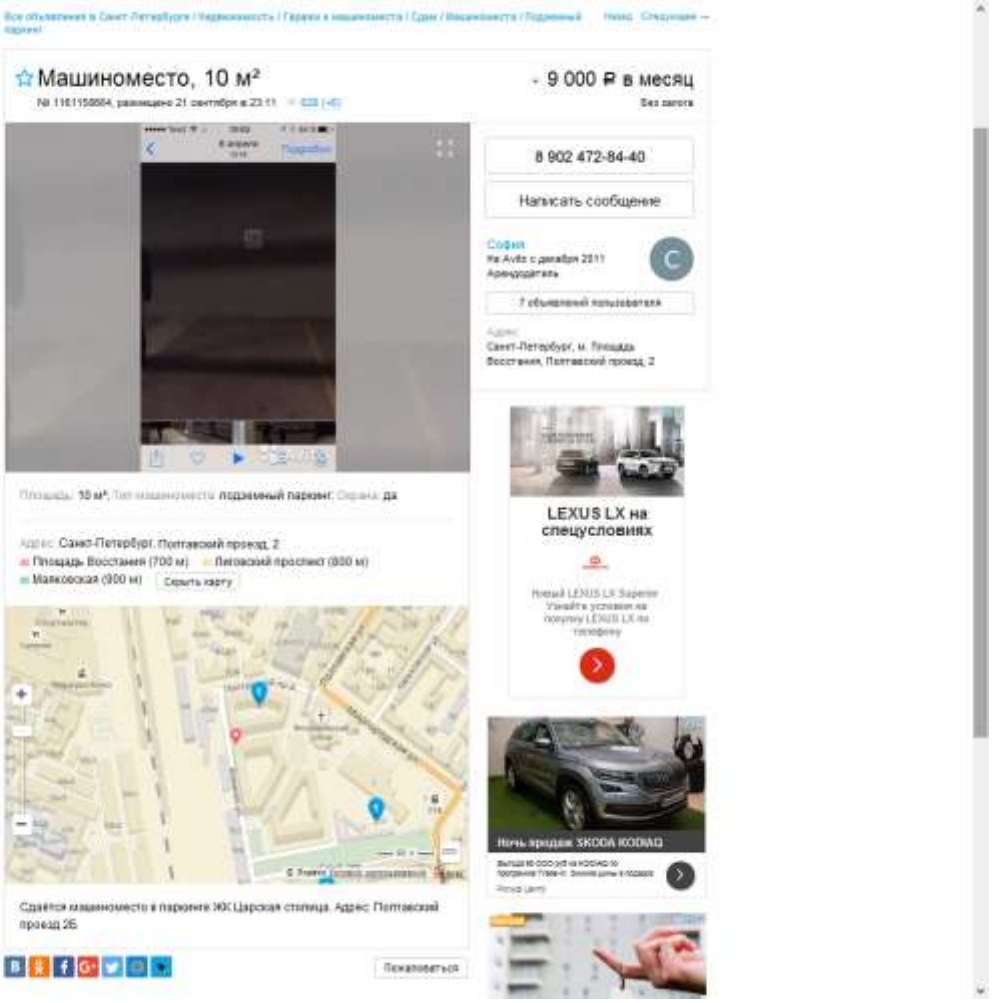
Объекты – аналоги для доходного подхода

Аренда машиноместа

1. https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1009695106



2. https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1161158664



3. http://www.nevskycentre.ru/parking/

НЕВСКИЙ ЦЕНТР

+7 (812) 313-9-313

Ежедневно с 10.00 до 23.00

ст. м. «Пл. Восстания», Невский пр. 114-116
Открыть карту

RU | EN

О ТК НЕВСКИЙ ЦЕНТР | СХЕМА КОМПЛЕКСА | БРЕНДЫ | НОВОСТИ И СОБЫТИЯ | АРЕНДА | КОНТАКТЫ | ПОИСК

О ТК Невский Центр | Паркинг

ПАРКИНГ

БИЗНЕС-ЦЕНТР | ПАРКИНГ | ПРЕСС-ЦЕНТР

Для гостей торгового комплекса, посещающих его на автомобиле, на трех подземных уровнях расположена парковка, рассчитанная на 550 автомобилей с опциями краткосрочной парковки/ долгосрочной аренды места.

СТОИМОСТЬ КРАТКОСРОЧНОЙ ПАРКОВКИ:

Первые 3 часа 150 РУБЛЕЙ

Каждый последующий час 50 РУБ./ЧАС

Форма оплаты: наличные или банковская карта

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ МЕСТА В ПАРКИНГЕ:

10 000 руб. МЕСЯЦ

Оформить аренду места можно на стойке информации, расположенной на 1 этаже ТК Невский Центр. Форма оплатыс наличные или банковская карта.

Дополнительная информация по тел. (812) 313-9-313 и на стойке информации.

Схема парковки ТК Невский Центр

ПАРКОВКА P1

ПАРКОВКА P2

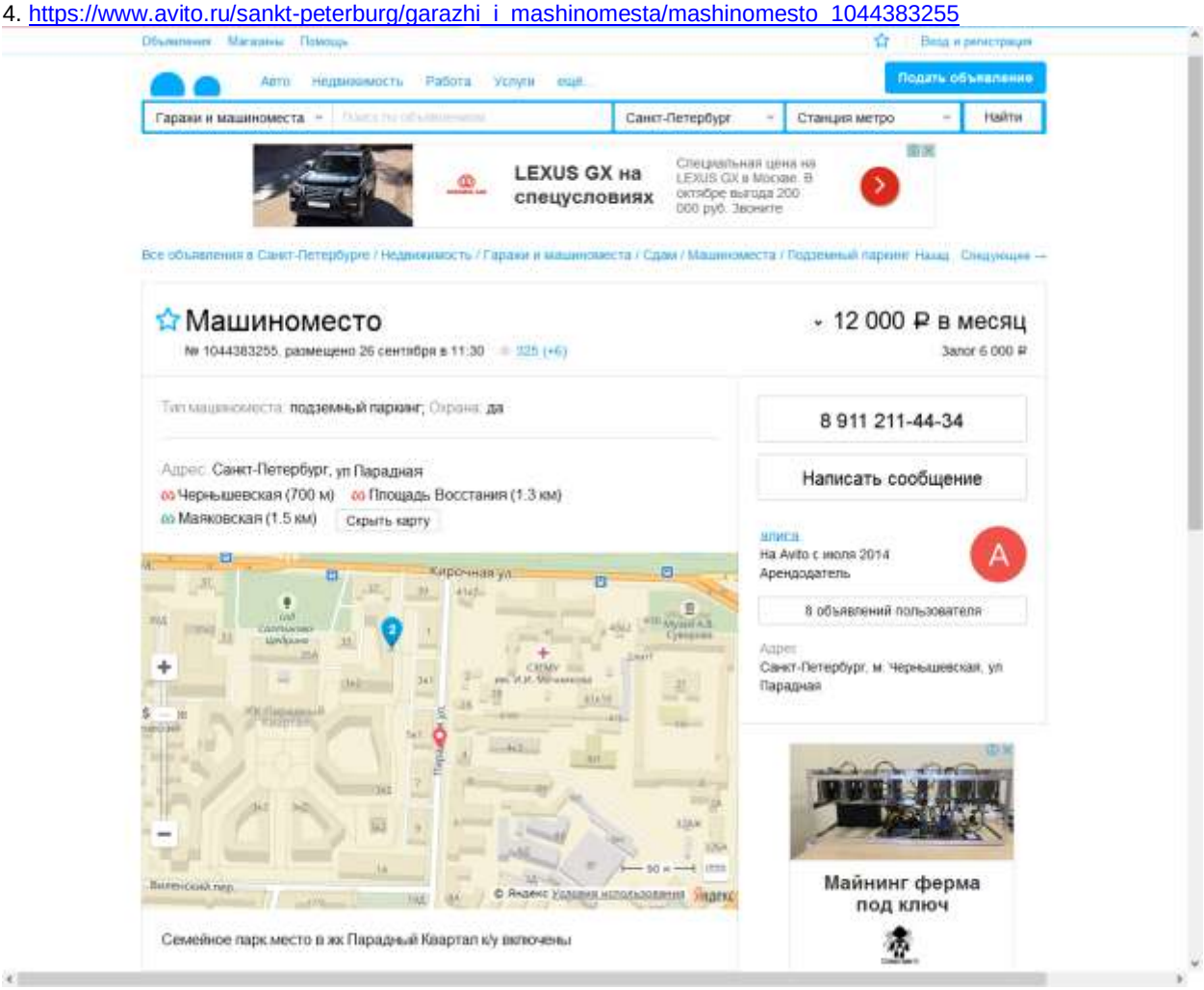
ПАРКОВКА P3

ЛИФТ | ТЕРМИНАЛ ОПЛАТЫ ПАРКОВКИ | ПАРКОВКА ДЛЯ ИНВАЛИДОВ

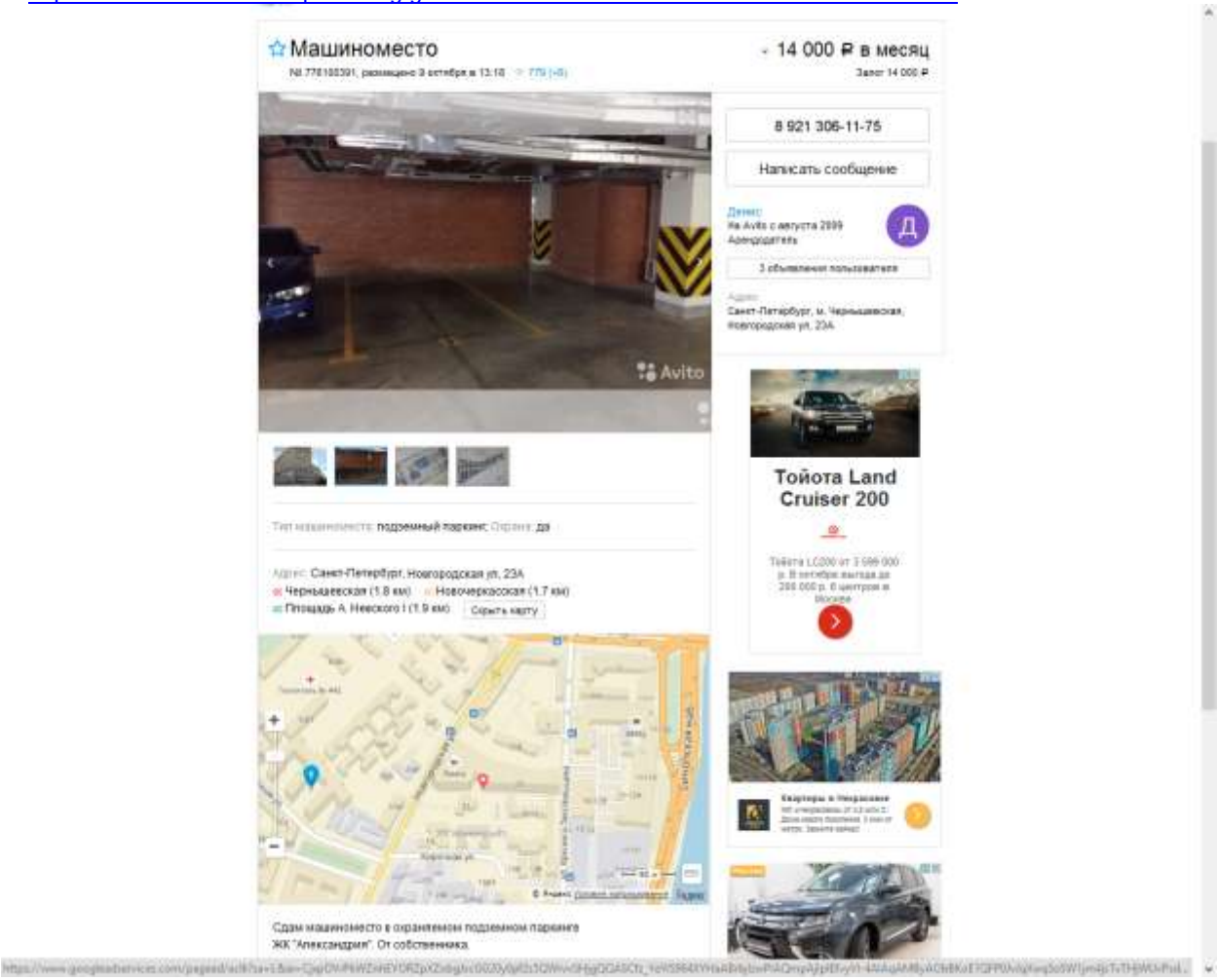
СХЕМА ПРОЕЗДА К ТК НЕВСКИЙ ЦЕНТР

Как добраться до ТК Невский Центр | Схема комплекса | Все о ТК Невский Центр

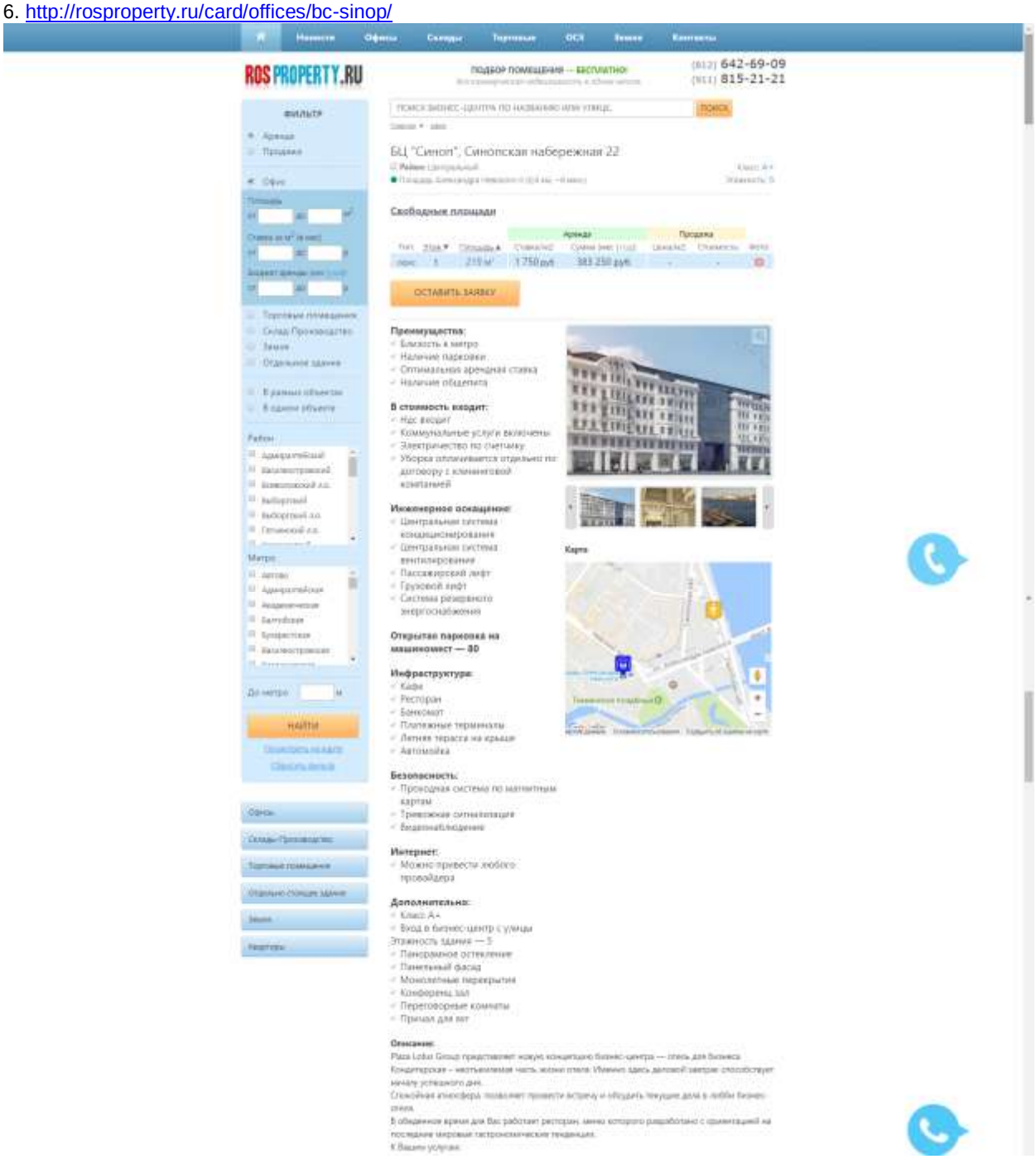
4. https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1044383255



5. https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_776100391



6. http://rosproperty.ru/card/offices/bc-sinop/



Химчистка
Автомойка и класса люкс
Бизнес-консьерж
Лимузин-сервис
Ресторан и кондитерская Le Boat (от владельцев ресторана «Фермер»)
Никто не отзывает от создания и творчества на терраса бизнес-отеля. Выдающиеся виды на старый город и Неву способствует успешному проведению переговоров.
В завершении для современная авторская кухня, великолепный вид на Неву и исполненный дизайн идеально дополнит насыщенную деловую жизнь.
Дизайн фасада напоминает лучшие образцы стиля модерн: высокие полукруглые окна, решетки балконов, элементы лепнины.
Архитектура. Сочетание орнаментальных мотивов декора фасада и современного интерьерного дизайна делают здание бизнес-центра новой архитектурной жемчужиной набережной Невы.
Скульптура. На фасаде бизнес-центра расположены бронзовые бюсты четырех адмиралов – участников Синопской битвы.
Живопись. Plaza Lotus Group совместно с Русским Музеем и Центральным военно-морским музеем представляет временные экспозиции на территории бизнес-центра.
Этажность: 2 подземных, 9 наземных
Общая площадь здания: 20000 кв. м
Арендопригодная площадь: 13000 кв. м
Парковка: 150 машиномест
Высота потолков: 3,2 м на первом этаже, 2,7 м на 2-8 этажах и 3,7 на 9 этаже
Мраморное покрытие: 1200 кв. м
Ключевые характеристики 11
Подземная автостоянка: 72 машиноместа
Наземная автостоянка: 80 машиномест
Лифты: 7 лифтов, включая 2 VIP лифта
Безопасность: круглосуточная охрана
Бесшумная работа лифтов
Идеальное качество воздуха в помещениях
Контролируемый уровень влажности и температуры
Естественное освещение
Современные климатические системы
Системы очистки воды
Собственная система отопления
Метро «Площадь Александра Невского»
— в 5 минутах шаговой доступности
Московский железнодорожный вокзал
— в 10 минутах
Ладожский железнодорожный вокзал
— в 10 минутах
Финляндский вокзал вокзал — в 15 минутах
Аэропорт «Пулково» — в 30 минутах
• Великолепные видовые характеристики на Неву
• Удобная транспортная доступность
• Расположение в центре города (до Невского проспекта – 500 метров)
• Правительство Санкт-Петербурга – в 5-минутной автомобильной доступности
• Метро «Площадь Александра Невского» – в 5-минутной шаговой доступности
• Московский железнодорожный вокзал – в 10-минутной автомобильной доступности
• Аэропорт «Пулково» – в 30-минутной автомобильной доступности
• Отсутствие крупных транспортных пробок на Синопской набережной и доступность ключевых автомобильных магистралей
• Новейшие инженерные системы жизнеобеспечения
• Энергосберегающее оборудование
• Наличие двух VIP лифтов, позволяющих попасть из зоны подземной парковки на любой этаж
• Возможность организации разных планировочных решений, как «open space», так и кабинетной системы
• Просторная и комфортная зона ожидания и информирования посетителей
В офисной части комплекса предусмотрена рациональная свободная планировка open space, позволяющая адаптировать пространство под нужды любого бизнеса. Деление офисных блоков может быть осуществлено в различных вариантах. Оригинальное решение внутреннего пространства позволяет планировать рабочие зоны практически любой конфигурации.
Здесь приведен один из возможных вариантов организации офисного пространства. При данной планировке вместимость этажа составляет 150 рабочих мест. Конфигурация здания, а также инженерные системы позволяют организовать кабинетную планировку помещений.

Черновое состояние помещений Внутренние отделки Сроки готовности Помещения в состоянии базовой отделки Один месяц после внесения обеспечительного платежа базовая отделка
Система вентиляции (холодный баланс)
Дренажно сливовщение
Пожарная сигнализация и пожаротушение
Подвесной потолок типа «Армстронг»
Потолочные светильники размером 600*600
Двери с фурнитурой и запорными устройствами
Щит электроснабжения, выключатели
Фальш-полы, стены под заказу
Окна
Батареи
Ручной пожарный извещатель
Светильники аварийного выхода
Дополнительная отделка помещений и кабель Производится за счет Арендатора силами подрядной организации Арендодателя либо включается в состав арендных платежей, путем увеличения арендной ставки в зависимости от требований арендатора.
Арендная ставка на первый год аренды 1750 руб./1 м² в месяц, в том числе НДС 18%
Арендная ставка включает
Коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, вывоз мусора)
Эксплуатационные расходы по содержанию Здания
Базовая отделка помещений
Уборка офисов и мест общего пользования
Услуги круглосуточной охраны
Дополнительно оплачивается
Электроэнергия
Дополнительная отделка помещений
Телекоммуникационные услуги
Парковка
Подписание Договора аренды
Порядок подписания Договора аренды Заключается Договор аренды с оплатой обеспечительного платежа
Более детальная схема подлежит согласованию
Срок Договора аренды Долгосрочный договор аренды заключается на 5 лет
Прочие условия
Парковка в подземном паркинге В подземном паркинге предоставляются машиноместа. Стоимость 10 000 р. включая НДС, за 1 м/м в месяц. Наземная парковка на 80 машиномест на собственных. Возможно предоставление мест на наземной парковке рядом с бизнес-центром. Количество подлежит согласованию.
Страхование Арендатор несет ответственность за страхование принадлежащего ему имущества в Помещении и гражданской ответственности на территории Помещений и Здания.
Ежегодная индексация арендной ставки не более 10%, начиная со второго года аренды

Операторы связи Доступ минимум к двум операторам связи.
Указательная доска Арендодатель размещает в вестибюле бизнес-центра указательную доску с названиями арендаторов бизнес-центра, в т.ч. с названием Арендатора. Все названия должны быть выполнены одинаковым по размеру и форме шрифтом.

Арендатор имеет право с предварительного письменного разрешения Арендодателя разместить табличку с названием Арендатора перед входом в арендуемое Помещение. Дизайн такой таблички должен соответствовать общему стилю бизнес-центра Кафетерий/ столовая в Здании Ресторан «La Boab» на 1 этаже

Конфиденциальность Стороны настоящего соглашаются не разглашать коммерческие и другие условия настоящего Письма с Материнских третьих лицам, за исключением консультантов, назначенные Сторонами для ведения переговоров, а также

другим лиц, вовлеченных в последующем исполнении Предварительного Договора, Договора Аренды, а также другим обязанностям Сторон

Система вентиляции NOVENCO обеспечивает идеальное качество воздуха в помещениях, поддерживает оптимальный уровень влажности и температуры круглый год.

Климатические системы (активные охлаждающие балки TROX) гарантируют экономичное энергопотребление при комфортной температуре в здании делового центра

Системы трубопроводов холодной и горячей воды установлены по технологии, которая на сегодняшний день считается одной из самых надежных и передовых в мире. Насосные станции водоснабжения оснащены системами очистки воды и водоподготовки.

Электроснабжение производится от трансформаторных распределительных подстанций по 2 категории, присоединяемой мощность 1935 кВа. В электроэтажах комплекса предусмотрены независимые электровводы, обеспечивающие оптимальное распределение нагрузки на электрическую сеть.

Отопление встроенные в пол конвектора Uconi (Чехия), не требующие затрат электроэнергии. Предусмотрена собственная котельная на 2 котла.

Водоснабжение осуществляется из городской сети, вода проходит систему дополнительной очистки.

Гибкая система устройства разводки водопровода и канализации позволит обеспечить каждого арендатора любым количеством собственных санузлов.

Расположение

Центральный район. С востока территория ограничена Синопской набережной, с запада проспектом Бакунина , с запада Исполкомской улицей.

Концепция развития данной территории включает выкуп всей имеющейся на территории недвижимости, снос всех объектов, создание нового жилого комплекса с полноценной сервисной инфраструктурой, подземным паркингом, благоустройством и озеленением территории.

Plaza Lotus Group — компания, которая сегодня, опираясь на свое профессиональное видение и руководствуясь творческим подходом к делу, формирует облик будущего Санкт-Петербурга. Возрождая былую славу архитектурных памятников Plaza Lotus Group уверенно устанавливает новые стандарты качества и роскоши, подчеркивающие историческую и культурную гармонию города.

В портфолио PLG несколько крупномасштабных проектов в центре Санкт-Петербурга:

•Реконструкция здания по адресу Марсово Поле, д.1 под пятизвездочный отель с апартаментами

•Реконструкция здания по адресу Конюшенная площадь, д.1 под пятизвездочные апартаменты

• Строительство нового жилого комплекса бизнес-класса «Синопский квартал» на проспекте Бакунина.

Аренда офисных помещений

1-5. http://bc.arendator-spb.ru/bc/object-biznes-centr-aleksandrovskiy.html#&panel1-1

Александровский

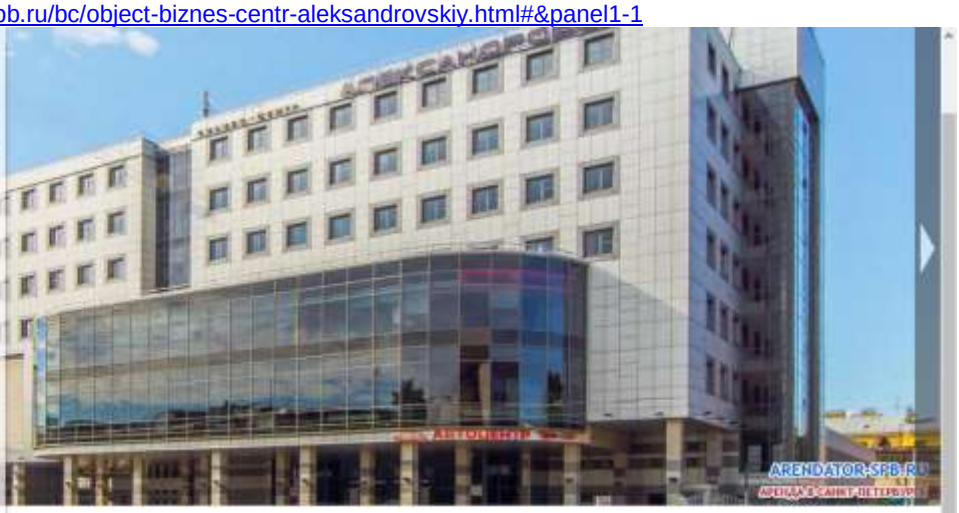
бизнес-центр — класс В+

Херсонская ул.,39 на карте

- Площадь Александра Невского-1 - 7 мин.п.
- Площадь Александра Невского-2 - 8 мин.п.
- Площадь Восстания - 18 мин.п.

фотографии объекта
описание объекта
помещения (5)
контакты

Адаховская Кристина
+7 (901) 315-27-03
пн-пт , 00:00-00:00



Главная / Бизнес-центры Санкт-Петербурга / Центральный район / Бизнес-центр «Александровский»

Бизнес-центр «Александровский»

Общие характеристики	**Статус:** действующий **Год постройки:** 2007 **Этажность:** 8 **Общая площадь:** 10 741 **Арендная площадь:** 7 970
Технические характеристики	**Телекоммуникации:** Оптико-волоконные телекоммуникации **Электроснабжение:** II категория безопасности **Отопление:** система центрального отопления **Система пожаротушения:** система пожарной сигнализации, современная система пожаротушения **Система безопасности:** круглосуточная охрана, собственная служба безопасности показать все параметры
Лифты	**Производители:** Thyssen **Количество:** 2
Питание	кофейный автомат, столовая
Услуги	автомойка, автосервис, банкомат

- Площадь Александра Невского-2 - 8 мин.п.
- Площадь Восстания - 18 мин.п.

фотографии объекта
описание объекта
помещения (5)
контакты

Адаховская Кристина
+7 (901) 315-27-03
пн-пт , 00:00-00:00

Аренда помещений в бизнес-центре «Александровский»

В арендную ставу включено:
НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования , прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн

Показать: все | аренда | 50-100 м² | больше 100 м²

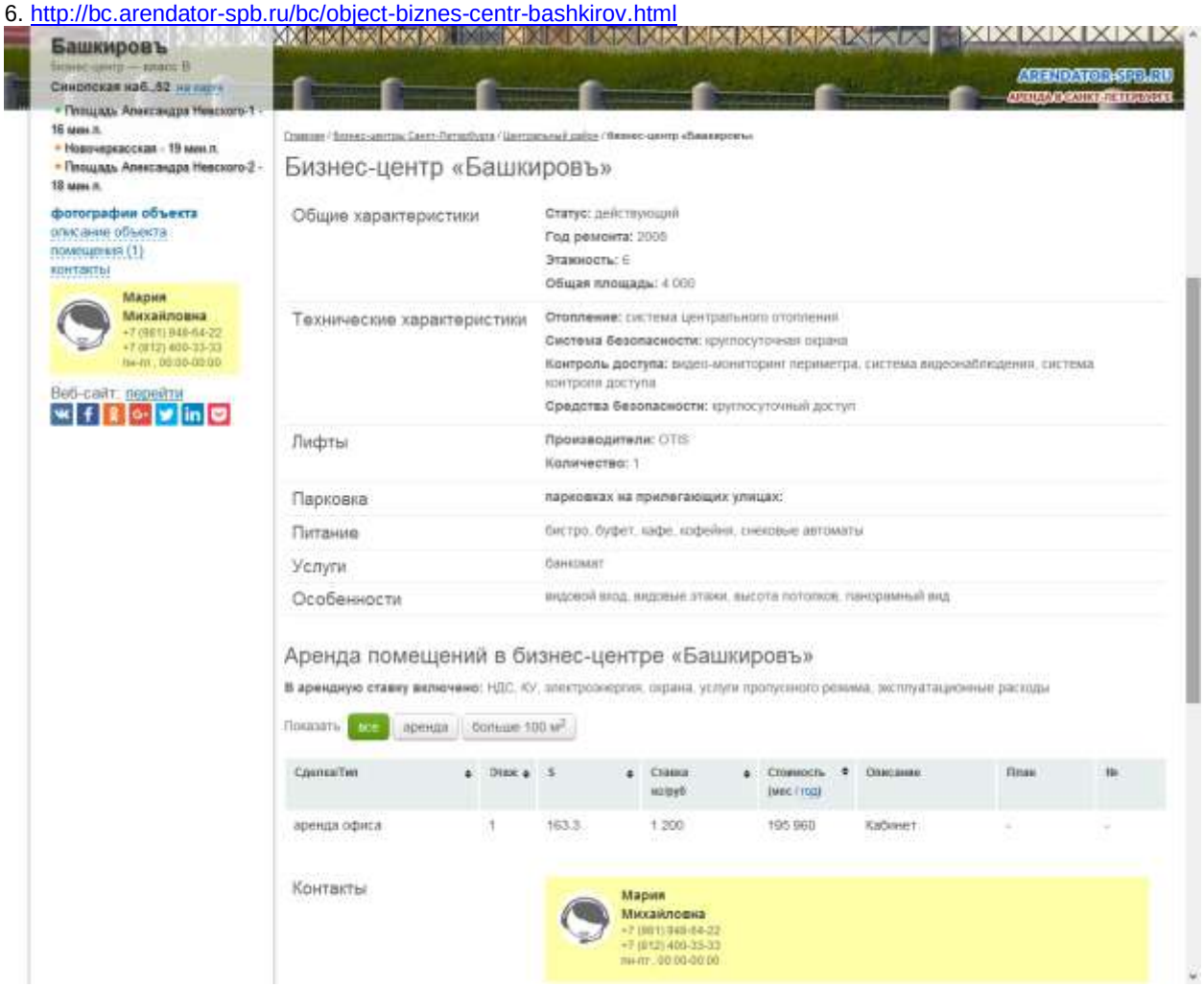
СделкаТип	Этаж	S	Ставка ю/руб	Стоимость (мес / год)	Описание	План	№
аренда офиса	7	100.8	1 280	129 024	Кабинет	-	-
аренда офиса	7	140.4	1 280	179 712	Кабинет	-	-
аренда офиса	7	551	1 280	705 280	Кабинет	-	-
аренда офиса	8	922.5	1 230	1 134 675	Кабинет	-	-
аренда офиса	7	951.9	1 230	1 170 837	Кабинет	-	-

Контакты

Адаховская Кристина
+7 (901) 315-27-03
пн-пт , 00:00-00:00

Бизнес-центр «Александровский» на карте

6. http://bc.arendator-spb.ru/bc/object-biznes-centr-bashkirov.html



Башкировъ

Синопская наб.,52

- Площадь Александра Невского-1 - 16 мин.п.
- Новочеркасская - 19 мин.п.
- Площадь Александра Невского-2 - 18 мин.п.

фотографии объекта
описание объекта
помещения (1)
контакты

Мария Михайловна
+7 (981) 948-64-22
+7 (812) 400-33-33
пн-пт , 00:00-00:00

Веб-сайт: перейти

ARENDATOR-SPB.RU
АРЕНДА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Главная / Бизнес-центры Санкт-Петербурга / Центральный район / Бизнес-центр «Башкировъ»

Бизнес-центр «Башкировъ»

Общие характеристики	**Статус:** действующий **Год ремонта:** 2008 **Этажность:** 6 **Общая площадь:** 4 000
Технические характеристики	**Отопление:** система центрального отопления **Система безопасности:** круглосуточная охрана **Контроль доступа:** видео-мониторинг периметра, система видеонаблюдения, система контроля доступа **Средства безопасности:** круглосуточный доступ
Лифты	**Производители:** OTIS **Количество:** 1
Парковка	**парковках на прилегающих улицах:**
Питание	бистро, буфет, кафе, кофейня, снековые автоматы
Услуги	банкомат
Особенности	видовой вход, видовые этажи, высота потолков, панорамный вид

Аренда помещений в бизнес-центре «Башкировъ»

В арендную ставку включено: НДС, КУ, электроэнергия, охрана, услуги пропускного режима, эксплуатационные расходы

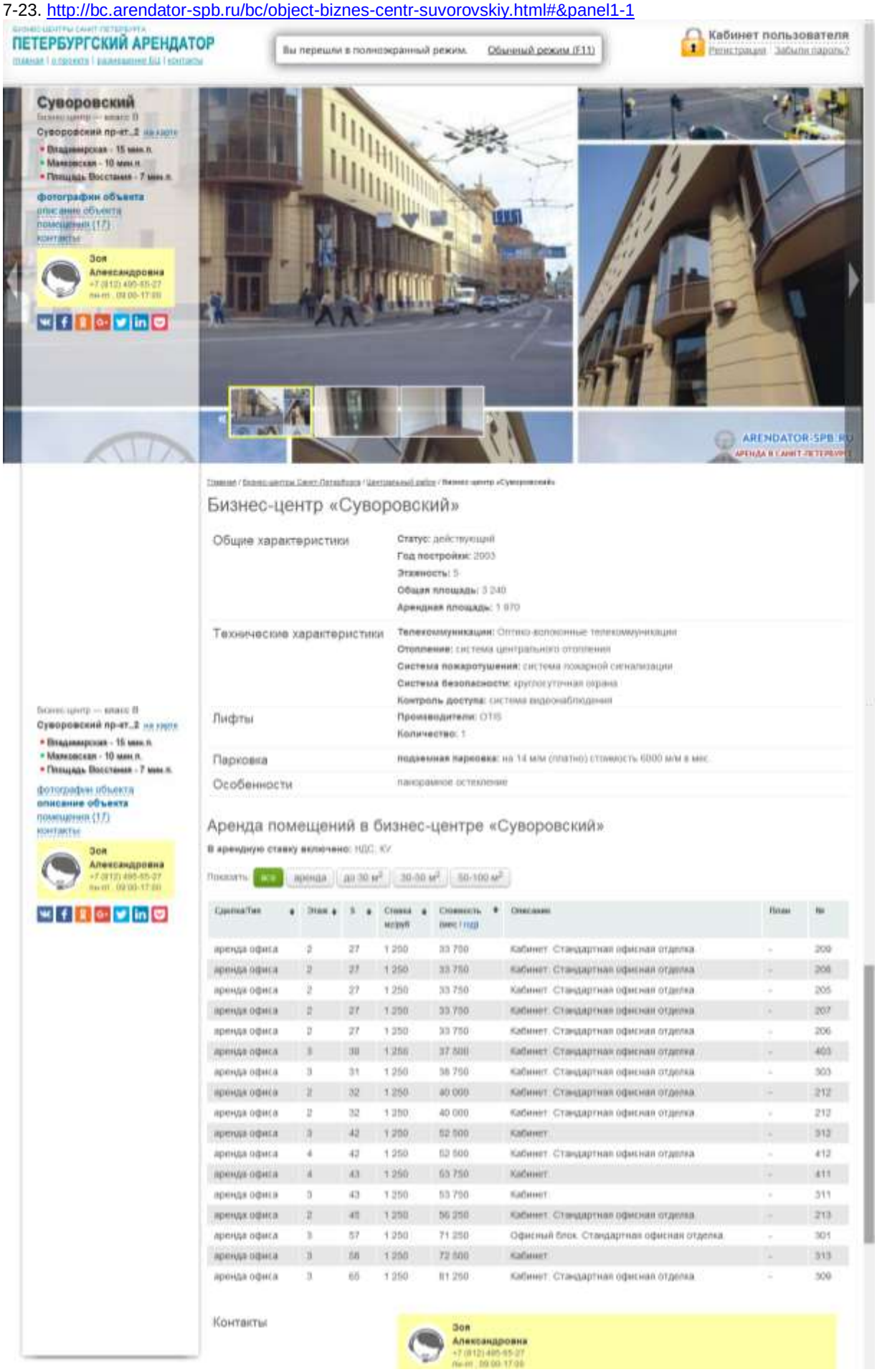
Показать все аренда больше 100 м²

Сдается/Тип	Этаж	S	Ставка ю/руб	Стоимость (мес / год)	Описание	План	№
аренда офиса	1	163.3	1 200	195 960	Кабинет	-	-

Контакты

Мария Михайловна
+7 (981) 948-64-22
+7 (812) 400-33-33
пн-пт , 00:00-00:00

7-23. http://bc.arendator-spb.ru/bc/object-biznes-centr-suvorovskiy.html#&panel1-1



Сделка/Тип	Этаж	S	Ставка м/руб	Стоимость мес / год	Описание	План	№
аренда офиса	2	27	1 250	33 750	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	209
аренда офиса	2	27	1 250	33 750	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	208
аренда офиса	2	27	1 250	33 750	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	205
аренда офиса	2	27	1 250	33 750	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	207
аренда офиса	2	27	1 250	33 750	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	206
аренда офиса	3	30	1 250	37 500	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	403
аренда офиса	3	31	1 250	38 750	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	303
аренда офиса	2	32	1 250	40 000	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	212
аренда офиса	2	32	1 250	40 000	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	212
аренда офиса	3	42	1 250	52 500	Кабинет	-	312
аренда офиса	4	42	1 250	52 500	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	412
аренда офиса	4	43	1 250	53 750	Кабинет	-	411
аренда офиса	3	43	1 250	53 750	Кабинет	-	311
аренда офиса	2	45	1 250	56 250	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	213
аренда офиса	3	57	1 250	71 250	Офисный блок. Стандартная офисная отделка	-	301
аренда офиса	3	58	1 250	72 500	Кабинет	-	313
аренда офиса	3	65	1 250	81 250	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	309

24-31. http://bc.arendator-spb.ru/bc/object-biznes-centr-ovental-histori.html#&panel1-3

ПЕТЕРБУРГСКИЙ АРЕНДАТОР

Кабинет пользователя
Регистрация Забыли пароль?

Овентал Хистори
бизнес-центр — класс B+
Социалистическая ул., 14 на карте
- Горьковская - 11 мин.п.
- Адмиралтейская - 8 мин.п.
- Бухарестская - 10 мин.п.

фотографии объекта
описание объекта
помещений (8)
контакты

Дарья Будвинская
+7 (812) 313-69-80
пн-пт, 09:00-18:00
перерыв 00:00-00:00

Веб-сайт перейти

Главная / Бизнес-центры Санкт-Петербурга / Центральный район / Бизнес-центр «Овентал Хистори»

Бизнес-центр «Овентал Хистори»

Общие характеристики	**Статус:** действующий **Год постройки:** 2007 **Год ремонта:** 2007 **Этажность:** 7 **Общая площадь:** 9 000 **Арендная площадь:** 6 000 **Конструкция здания:** Кирпичное здание с ж/б перекрытиями **Архитектурный стиль здания:** Эклектика (вторая половина XIX века)
Технические характеристики	**Телекоммуникации:** IP-Телефония, неограниченное количество телефонных линий, выделенные линии Интернет, Оптико-волоконные телекоммуникации, установлена мини-АТС, Выделенная линия Интернет, Телефонная линия **Провайдеры:** независимые провайдеры **Электроснабжение:** II категория безопасности **Отопление:** система автономного отопления **Система пожаротушения:** система пожарной сигнализации, современная система пожаротушения показать все параметры
Лифты	**Количество:** 2
Парковка	**парковка на прилегающих улицах:**
Питание	кафе, кофейный автомат
Услуги	банкомат, комната для переговоров, конференц-зал, платежный терминал
Особенности	балконы, видовой вход, видовые этажи, высота потолков, мансарды, парадная лестница, эркеры

Аренда помещений в бизнес-центре «Овентал Хистори»

В арендную ставку включено:
НДС, КУ, электроэнергия, охрана, обслуживание мест общего пользования , прием корреспонденции на Reception, услуги пропускного режима, услуги ресепшн, эксплуатационные расходы

Показать: все | аренда | до 30 м² | 30-50 м² | 50-100 м² | больше 100 м²

Сделка/ Тип	Этаж	S	Ставка руб	Стоимость (нас./год)	Описание	План	№
аренда офиса	5	8	1 200	9 600	Кабинет. Высококачественная офисная отделка	-	611
аренда офиса	цоколь	25	1 200	30 000	Кабинет. Высококачественная офисная отделка	-	202
аренда офиса	1	33	1 200	39 600	Кабинет. Высококачественная офисная отделка	-	203
аренда офиса	7	49	1 200	58 800	Кабинет. Высококачественная офисная отделка	-	806
аренда офиса	6	56	1 200	67 200	Кабинет. Высококачественная офисная отделка	-	717
аренда офиса	6	103	1 200	123 600	Кабинет. Есть кабинет руководителя. Высококачественная офисная отделка	-	808
аренда офиса	2	108	1 200	129 600	Кабинет. Высококачественная офисная отделка	-	313
аренда офиса	6	183	1 200	219 600	Кабинет. Высококачественная офисная отделка	-	715

Контакты

Дарья Будвинская
+7 (812) 313-69-80

32-34. http://bc.arendator-spb.ru/bc/object-biznes-centr--b5.html

ПЕТЕРБУРГСКИЙ АРЕНДАТОР

Кабинет пользователя

"Б5"

Бизнес-центр — класс B+

Бакунина пр-кт.,5 на карте

- Площадь Александра Невского-1 - 13 мин.п.
- Площадь Александра Невского-2 - 13 мин.п.
- Площадь Восстания - 13 мин.п.

фотографии объекта
описание объекта
помещения (3)
контакты

Виктория
+7 (812) 951-51-60
пн-сб , 00:00-00:00

Веб-сайт: перейти

Главная / Бизнес-центры Санкт-Петербурга / Центральный район / бизнес-центр «"Б5"»

Бизнес-центр «"Б5"»

Общие характеристики	**Статус:** действующий **Год постройки:** 1883 **Год ремонта:** 2006 **Этажность:** 5 **Общая площадь:** 13 600 **Арендная площадь:** 8 600 **Конструкция здания:** Кирпичное здание с ж/б перекрытиями
Технические характеристики	**Телекоммуникации:** IP-Телефония, неограниченное количество телефонных линий, выделенные линии Интернет, Оптико-волоконные телекоммуникации, Выделенная линия Интернет, Телефонная линия **Провайдеры:** независимые провайдеры **Электроснабжение:** II категория безопасности **Отопление:** система центрального отопления **Система пожаротушения:** система аварийного оповещения в случае пожара, система пожарной сигнализации показать все параметры
Лифты	**Количество:** 1
Питание	банкетный зал, бар, бистро, буфет, винный магазин, кафе, кондитерская, кофейня, ресторан, столовая
Услуги	выставочный зал, минимаркет, нотариальная контора, платежный терминал, салон красоты, страховая компания, супермаркет, туристическая фирма, фитнес-центр

Аренда помещений в бизнес-центре «"Б5"»

В арендную ставку включено:
КУ, электроэнергия, уборка офисов, охрана, обслуживание мест общего пользования., прием корреспонденции на Reception, услуги пропускного режима, эксплуатационные расходы

Показать: все | аренда | 50-100 м²

Сделка/Тип	Этаж	S	Ставка м/руб	Стоимость (мес / год)	Описание	План	№
аренда офиса	3	54	1 260	68 040	Кабинет. Стандартная офисная отделка	-	306
аренда офиса	3	56	1 260	70 560	Кабинет. Помещения готовы к въезду (Turn-Key).	-	307
аренда офиса	3	57	1 300	74 100	Кабинет. Помещения готовы к въезду (Turn-Key).	-	318

Контакты

Виктория
+7 (812) 951-51-60
пн-сб , 00:00-00:00

E-mail: arenda@b5.spb.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"27" (*число*) мая (*месяц прописью*) 2014 (*год*) года

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"29" (*число*) мая (*месяц прописью*) 2014 (*год*) года

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

Л. Н. Мочалкина

Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017059065

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

поставлена на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации **27.05.2014**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по г.Москве** 7 7 0 9

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП 7 7 0 9 9 5 4 9 4 8 / 7 7 0 9 0 1 0 0 1

Старший государственный налоговый инспектор отдела формирования дел Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве Ворожцова Т. Г.

МП

серия 77 №017248768

488DAEB8F7BD444FB/F318361671DBADC

Форма № 50007

Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2

внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"17" (*число*) августа (*месяц прописью*) 2015 (*год*) года

за государственным регистрационным номером (ГРН)

7	1	5	7	7	4	7	0	0	5	1	6	7

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
4	ИНН	7709954948
5	КПП	770901001

Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах), внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

6	Вид	Уставный капитал
7	Размер (в рублях)	1455000000

Сведения о лице, принявшем решение при данном виде регистрации

8	Вид лица, принявшего решение	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
9	Фамилия	ШМУРНОВ
10	Имя	ЕВГЕНИЙ
11	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
12	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504211334701

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный

1

реестр юридических лиц

	1	
13	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ
14	Документы представлены	в электронном виде
	2	
15	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
16	Документы представлены	в электронном виде
	3	
17	Наименование документа	РЕШЕНИЕ УЧАСТНИКА
18	Документы представлены	в электронном виде
	4	
19	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
20	Номер документа	522
21	Дата документа	29.07.2015
22	Документы представлены	в электронном виде
	5	
23	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
24	Документы представлены	в электронном виде
	6	
25	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
26	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"18" августа 2015 года

(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Старший государственный налоговый инспектор Ворожцова Татьяна Григорьевна

Подпись , Фамилия, инициалы

МП

2

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Организация **Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 892 147	-	-
	в том числе: улучшение здания бизнес-центра		108 816	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 338	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 896 486	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 484	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	101 249	-	-
	в том числе: расчеты с покупателями		71 919	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	389 390	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	410	-	-
	Итого по разделу II	1200	500 531	-	-
	БАЛАНС	1600	2 397 017	-	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 155 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(15 638)	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 139 362	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	854 609	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	331 761	-	-
	в том числе: векселя выданные		331 761	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 186 371	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	71 271	-	-
	в том числе: поставщики, подрядчики		28 303	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	13	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	71 284	-	-
	БАЛАНС	1700	2 397 017	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

Отчет о финансовых результатах

за Май - Декабрь 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Организация **Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Май - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	88 583	-
	Себестоимость продаж	2120	(34 191)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	54 392	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 767)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	52 625	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 623	-
	Проценты к уплате	2330	(61 425)	-
	Прочие доходы	2340	1 759	-
	Прочие расходы	2350	(19 558)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(19 976)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(343)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 338	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(15 638)	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Май - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(15 638)	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	582	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 945 240	1 892 147	-
	в том числе: улучшения здания бизнес-центра		-	108 816	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	11 225	4 338	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 957 047	1 896 486	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	76	9 484	-
	Дебиторская задолженность	1230	286 255	101 249	-
	в том числе: расчеты с покупателями		-	71 919	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 030	389 390	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	410	-
	Итого по разделу II	1200	340 361	500 531	-
	БАЛАНС	1600	2 297 408	2 397 017	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 155 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(45 085)	(15 638)	-
	Итого по разделу III	1300	1 409 915	1 139 362	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	810 036	854 609	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	331 761	-
	в том числе: векселя выданные		-	331 761	-
	Итого по разделу IV	1400	810 036	1 186 370	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	77 449	71 271	-
	в том числе: поставщики, подрядчики		-	28 303	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8	13	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	77 457	71 284	-
	БАЛАНС	1700	2 297 408	2 397 017	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	237 869	88 583
	Себестоимость продаж	2120	(128 869)	(31 494)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	109 000	57 089
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 150)	(1 767)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 850	55 322
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 575	6 623
	Проценты к уплате	2330	(108 038)	(61 425)
	Прочие доходы	2340	5 697	1 759
	Прочие расходы	2350	(52 418)	(22 255)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(36 334)	(19 976)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(380)	343
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	6 887	4 338
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(29 447)	(15 638)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(29 447)	(15 638)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	393	582	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 106 282	1 945 240	1 892 147
	в том числе: УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРА		-	-	108 816
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 669	11 225	4 338
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 125 343	1 957 047	1 896 486
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 184	-	-
	в том числе: МАТЕРИАЛЫ		1 184	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 250	76	9 484
	Дебиторская задолженность	1230	26 878	286 255	101 249
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		22 002	102 014	71 919
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 362	183 695	28 829
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 424	54 030	389 390
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	410
	Итого по разделу II	1200	58 736	340 361	500 531
	БАЛАНС	1600	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 455 000	1 155 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(75 254)	(45 085)	(15 638)
	Итого по разделу III	1300	1 379 746	1 409 915	1 139 362
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	749 042	810 036	854 609
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	331 761
	в том числе: ВЕКСЕЛЯ ВЫДАННЫЕ		-	-	331 761
	Итого по разделу IV	1400	749 042	810 036	1 186 370
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	55 281	77 449	71 271
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		26 854	20 137	28 303
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		25 110	53 931	16 242
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	8	13
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	55 292	77 457	71 284
	БАЛАНС	1700	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	255 175	237 869
	Себестоимость продаж	2120	(179 466)	(128 869)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75 709	109 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 919)	(3 150)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	72 790	105 850
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 761	12 575
	Проценты к уплате	2330	(98 380)	(108 038)
	Прочие доходы	2340	2	5 697
	Прочие расходы	2350	(13 786)	(52 418)
	в том числе: налоги и сборы		13 348	13 602
	резерв по сомнительным долгам		-	30 293
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 613)	(36 334)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(79)	(380)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 444	6 887
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 169)	(29 447)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 169)	(29 447)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды	
Форма по ОКУД		0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	37744054	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709004948	
Вид экономической деятельности: Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1	
Организационно-правовая форма / форма собственности: Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес): 105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	513	383	582
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 027 917	2 108 282	1 945 346
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	34 196	18 669	11 326
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 062 626	2 125 343	1 957 040
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	1 164	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	15 250	75
	Дебиторская задолженность	1230	282 179	26 919	266 250
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		1 467	22 602	163 011
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 050	4 302	103 085
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ, КРЕДИТОРЫ		286 172	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	19 000	-	
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 916	15 424	34 030
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	317 495	58 758	348 367
	БАЛАНС	1600	2 380 121	2 184 099	2 297 408

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 710 000	1 455 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(87 579)	(75 254)	(45 085)
	Итого по разделу III	1300	1 622 421	1 379 746	1 409 915
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	707 260	749 042	810 938
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	707 260	749 042	810 938
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	42 234	55 281	77 445
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		4 468	26 864	20 127
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		24 468	25 113	53 931
	НАЛОГИ		13 267	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	11	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	42 262	55 292	77 453
	БАЛАНС	1700	2 380 921	2 184 380	2 297 406

Руководитель _____ Шарова Евгений Александрович
расшифровка подписи

6 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

			Коды
Форма по ОКУД			0710002
Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО		37744504
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7709954646
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД		64.99.1
Организационно-правовая форма / форма собственности / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения в тыс. рублей	по ОКЕИ		384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	208 134	208 170
	Себестоимость продаж	2120	(189 840)	(173 466)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	18 210	75 704
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 449)	(2 918)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 761	72 786
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 686	1 781
	Проценты к уплате	2330	(64 710)	(58 360)
	Прочие доходы	2340	177	2
	Прочие расходы	2350	(43 100)	(13 798)
	в том числе НАЛОГИ И СБОРЫ		10 626	10 249
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		11 576	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 852)	(37 613)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(61)	(75)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	5 529	7 444
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(32 323)	(30 169)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включенный в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включенный в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(32 323)	(30 169)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шкурина Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

5 февраля 2018 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

Расшифровки основных статей отчета о финансовых результатах по организации АО «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31.12.17 г.

Выручка (стр. 2110 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья расходов	Сумма
Сдача в аренду нежилого помещения	266 154
итого	266 154

Себестоимость продаж (стр. 2120 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья расходов	Сумма
Амортизация	78 617
Аренда земли	1 427
Коммунальные расходы	20 160
Эксплуатационные расходы	64 496
Услуги по поиску арендаторов	1 873
Страхование имущества	271
итого	166 845

Управленческие расходы (стр. 2220 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья расходов	Сумма
Аренда помещения	428
Оплата труда	1 084
Страховые взносы	279
Командировочные расходы	374
Почтовые расходы	78
Нотариальные расходы	29
Услуги юридические и информационные	788
Услуги оценщика	76
Аудиторские услуги	139
Услуги предоставления обеспечения	254
Прочие расходы	20
итого	3 549

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса по организации АО «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31.12.2017 г.

Основные средства (стр. 1150 Ф-1):

Тыс.руб.

Наименование ОС	Покупная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Бронзовая таблička для бюстов на фасаде	101	93	8
Бронзовая таблička для бюстов на фасаде	101	93	8
Бронзовая таблička для бюстов на фасаде	101	93	8
Бронзовая таблička для бюстов на фасаде	101	93	8
Машинка для чистки обуви Heute Ellipse	224	95	129
Принтер Zebra ZXP3	74	31	43
Сплит-система LS-H24KLA2A/LU-H24KLA2A	121	12	109
итого	823	510	313

Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 Ф-1):

Тыс.руб.

Наименование ОС	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здание бизнес центра "СИНОЛ", расположенное по адресу: 191167, Санкт-Петербург г, Синопская наб, дом № 22, корпус А	2 271 471	243 555	2 027 917
итого	2 271 471	243 555	2 027 917

Заемные средства (стр. 1410 Ф-1):

Тыс.руб.

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения
АО "Банк Финсервис"	Договор об открытие кредтной линии 05/18/17 от 20.03.17 (11,25%)	707 250	20.03.17
итого		707 250	

Проценты к получению (стр. 2320 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья доходов	Сумма
Проценты по выданным займам	4 095
ИТОГО	4 095

Прочие доходы (стр. 2340 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья доходов	Сумма
Списание кредиторской задолженности	175
Курсовая разница	2
ИТОГО	177

Прочие расходы (стр. 2350 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья расходов	Сумма
Расходы на услуги банка	10 990
Услуги брокера, депозитария	73
Налог на имущество, госпошлины	13 525
Амортизация, не учитываемая в расходах по прибыли	130
Нотариальные расходы, не учитываемая в расходах по прибыли	844
Резерв по сомнительным долгам	17 578
Прочие расходы	10
ИТОГО	43 150

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции» Е. А. Шмурнов

Главный бухгалтер Е. А. Воробьёва

	на 01.01.17		*на 01.01.18*		*Изменения*	
Наименование	*Сумма затрат*	*Доля в себестоимости, %*	*Сумма затрат*	*Доля в себестоимости, %*	*тыс.руб.*	*%*
Амортизация	74 668	41,61	78 617	47,12	3 949	
Аренда земли	1 474	0,82	1 427	0,86	- 47	
Коммунальные расходы	16 670	9,29	20 160	12,08	3 490	
Эксплуатационные расходы	39 058	21,76	64 496	38,66	25 438	
Расходы на проектирование	5 251	2,93	-	0,00	- 5 251	
Ремонт помещений на 5, 6, 9 этажах	42 224	23,53	-	0,00	- 42 224	
Кадастровые работы	121	0,07	-	0,00	- 121	
Услуги по поиску арендаторов			1 873	1,12	1 873	
Страхование имущества			272	0,16	272	
Итого	179 466	100	166 845	100	- 12 621	

Генеральный директор Е. А. Шмурнов

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА КОММЕРЧЕСКИХ РАСХОДОВ

Наименование	Сумма на последнюю отчетную дату	Дополнительная информация
Амортизация	78 617	
Аренда земли	1 427	
Коммунальные расходы	20 160	
Эксплуатационные расходы	64 496	
Услуги по поиску арендаторов	1 873	
Страхование имущества	272	
Итого	166 845	

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РАСХОДОВ

Наименование	Сумма на последнюю отчетную дату	Дополнительная информация
Аренда помещения	428	
Оплата труда	1 084	
Страховые взносы	279	
Командировочные расходы	374	
Почтовые расходы	78	
Нотариальные расходы	29	
Услуги юридические и информационные	788	
Услуги оценщиков	76	
Аудиторские услуги	139	
Услуги предоставления обеспечения	254	
Прочие расходы	20	
Итого	3 549	

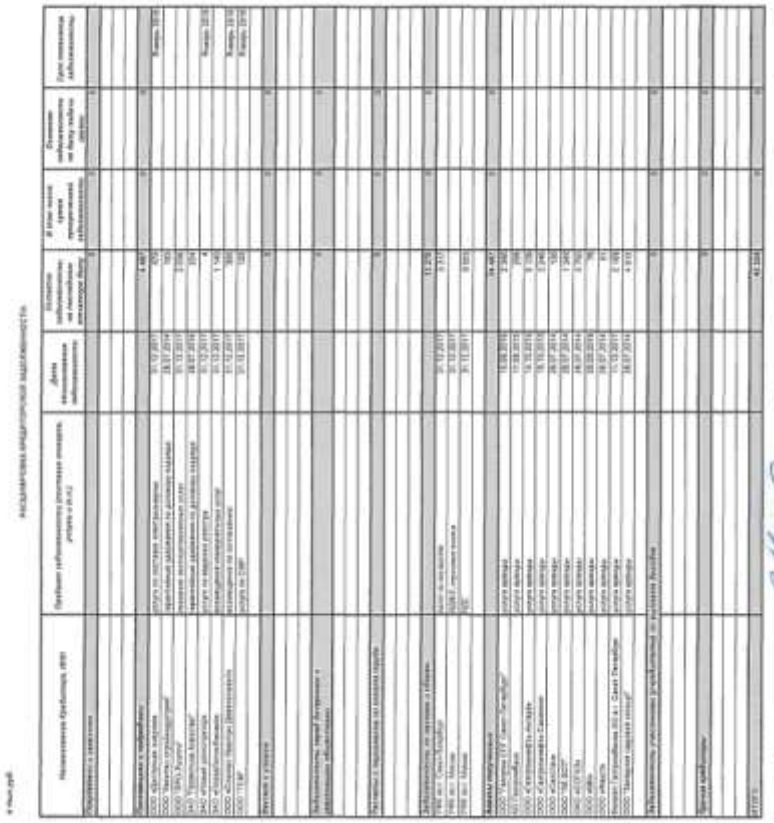
Генеральный директор Е. А. Шмурнов

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА ПРОЧИХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Наименование	Сумма доходов	Наименование	Сумма расходов
Курсовая разница	2	Расходы на услуги банка	10 990
Списание кредиторской задолженности	175	Курсовые разницы	
		Налог на имущество, госпошлины	13 523
		Амортизация, не учитываемая в расходах по прибыли	130
		Нотариальные расходы, не учитываемая в расходах по прибыли	67
		Услуги брокера, депозитария	73
		Резерв по сомнительным долгам	17 578
		Удостоверение договора ипотеки	777
		Прочие	10
Итого	177		43 150

Генеральный директор Е. А. Шмурнов



Генеральный директор Е. А. Шкурков

4 лист.руб

РАСШИФРОВКА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Наименование Дебитора, ИНН	Предмет задолженности (поставка товаров, услуги и т.п.)	Дата возникновения задолженности	Остаток задолженности на начало/конец отчетного периода	В том числе сроки просроченной задолженности	Из просроченной задолженности по срокам свыше 3 месяцев	Перечисляет в взаимозачет (безнадежная задолженность и задолженность, неработающих лиц, которые необходимо или в отношении которых отображены дебиторы и банкротствам	Дата, с которой задолженность учитывается (приостановлена)	Основание задолженности на дату подписи (требования) заявки	Срок погашения задолженности
Покупатели и заказчики			48 876	47 872		0		0	
ООО "Галерея ОЗМ Санкт-Петербург"	услуги аренды	31.12.2017	42						Январь 2018г
ООО "Гостиница-Запад"	услуги аренды	31.12.2017	14						Январь 2018г
ООО "Гостиница Сервис"	услуги аренды	31.12.2017	14						Январь 2018г
ООО "Гостиница Царское село"	услуги аренды	31.12.2017	14						Январь 2018г
ООО "Отель Тройка Инвестиции"	услуги аренды	31.12.2017	14						Январь 2018г
ООО "ЕК ВЕГА"	услуги аренды	31.12.2017	168						Январь 2018г
ООО "Мастер Ин Строй"	услуги аренды	31.12.2017							Январь 2018г
ООО "МВ"	услуги аренды	31.12.2017	4						Январь 2018г
ООО «Оазис Развлечения»	услуги аренды	31.01.2018	13 000	13 000	13 000		31.01.2018		
ООО «Оазис Развлечения»	услуги аренды	30.06.2018	2 400	2 400	2 400		30.06.2018		
ООО «Отель Лотос Грин»	услуги аренды	30.06.2018	30 750	30 750	30 750		30.06.2018		
ООО «Сервис»	услуги аренды	31.12.2017	210						Январь 2018г
ООО «Сервис»	услуги аренды	31.12.2017	21						Январь 2018г
ООО «Сервис Клиник Развлечения»	услуги аренды	31.12.2017	21						Январь 2018г
ООО «Фаворит»	услуги аренды	31.12.2017	1						Январь 2018г
		31.12.2017	42						
Филиал Гостиница АО в г. Санкт-Петербург	услуги аренды								Январь 2018г
ООО "Эклипс"	услуги аренды	31.12.2017	42						Январь 2018г
Поставщики и подрядчики			0	0		0		0	
Векселя к получению			0	0		0		0	
Задолж. в бюдж. внебюджетные фонды			832	0		0		0	
ИФНС № 9 по г. Москве	переплата по налогу на прибыль, ПСК	30.06.2018	800						
ИФНС № 9 по г. Москве	пени/штрафы	31.12.2017	20						
ИФНС № 9 по г. Москве	переплата по спец.налогам	31.12.2017	8						
Авансы выданные			4 950	0		0		0	
ООО "Гарантийная компания «Эксперт»	оказание экспертизенных услуг по КТС	06.06.2018	1 250						Январь 2018г
ЗАО "Галерея развлечения Санкт-Петербург"	поставка газа	22.12.2017	30						Январь 2018г
ООО "ТПО-Радиус"	оказание экспертизенных услуг по КТС	14.12.2017	3 250						
ООО «Такелаж»	аренда сцены	06.12.2017	170						Ноябрь 2017г
Прочие дебиторы			238 310	0		0		0	
ЗАО "Спектакл"	предоплата по договору аренды	31.12.2017	110						Январь 2018г
Сотрудники	выдача под отчет	31.12.2017	1						Январь 2018г
аванс по предоплатной задолженности		30.06.2018	-47 872						
ООО "Аванс" ПАО	Сделка ПАО (первая часть	31.12.2017	200 000						Январь 2018г
ООО "Аванс" ПАО	Договор брокерского обслуживания 50777 от 17.08.07	31.12.2017	36 172						
ИТОГО			292 018	47 872		0		0	

Генеральный директор Е. А. Шкурков

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВ

Наименование кредитора	Сумма в валюте кредиторской по договору	Остаток задолженности на последнюю отчетную дату	Остаток задолженности на дату подачи заявки	Ставка	Дата возникновения	Дата погашения	Обеспечение по кредиту/займу	Сумма просроченной задолженности (при наличии)	Количество пролонгаций
Краткосрочные кредиты и займы			0					0	0
Долгосрочные кредиты и займы		707 [illegible]	0					0	0
АО "Банк Финсервис"	[illegible]	707 [illegible]		11,25	20.01.2011	20.02.2022	нет		
ИТОГО		707 [illegible]	0,00					0,00	0,00

Генеральный директор Е.А. Шаурков

РАСШИФРОВКА ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВ

Наименование объекта	Местонахождение, данные о основном виде обременения	Первоначальная стоимость (стоимость приобретения)	Суммарный начисленный износ на последнюю отчетную дату	Балансовая стоимость на последнюю отчетную дату	Обременение (залогодержатель, срок окончания обременения)
Здания					
в том числе:	Здание бизнес центра "TIPHOT", расположенное по адресу: 191167, Санкт-Петербург г., Синопская наб., дом № 32, литера А	2 271 411	333 333	2 321 [illegible]	АО Банк "Финсервис", срок погашения обременения - 20.02.2022
Сооружения					
в том числе:					
Машины и оборудование					
в том числе:	Сплит-система LS-H24KLA2/LU-H24KLA2/A	121	73	169	
Производственный инвентарь					
в том числе:					
Транспортные средства					
в том числе:					
Производственный инвентарь					
в том числе:	Машина для чистки обуви Heute Shoe	244	91	153 шт.	
	Принтер Zebra (XZP)	14	7	6 шт.	
Земельные участки					
в том числе:					
Прочие требования					
	Раскладная табличка для бюста на витрине	151	83	0 шт.	
	Раскладная табличка для бюста на витрине	151	83	0 шт.	
	Раскладная табличка для бюста на витрине	151	83	0 шт.	
	Раскладная табличка для бюста на витрине	151	83	0 шт.	
ИТОГО		3 111 [illegible]	344 [illegible]	2 638 [illegible]	

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование объекта	Дата начала основной в объект	Плановая дата сдачи объекта в эксплуатацию	Балансовая стоимость на последнюю отчетную дату	Общий суммарный объем затрат на незавершенные проекты
ИТОГО			0	0

Генеральный директор Е.А. Шаурков

Структура акционерного (уставного) капитала АО "Капитальные инвестиции" по состоянию на 31.12.2017

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 31.12.2017 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	171 800	10 000
Голосующие обыкновенные акции	171 800	10 000
Голосующие привилегированные акции	отсутствуют	
Неголосующие привилегированные акции	отсутствуют	

Генеральный директор Шмурнов Е.А.

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.12.2017 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Капитальный"	135 120	78,65
Ремвагонсервис ООО	36 680	21,35

Генеральный директор Шмурнов Е.А.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "26" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 28.07.2014

• Дополнительное соглашение №1 от 28.07.2014 к договору купли-продажи от 28.07.2014

• Дополнительное соглашение от 28.07.2014 к договору купли-продажи от 28.07.2014

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции", ИНН: 7709954948, ОГРН: 1147746596612, дата гос.регистрации: 27.05.2014, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пл.Земляной Вал, д.9

Вид права: Собственность

Объект права: Бизнес - центр с подземной автостоянкой, назначение: нежилое, 9, мезонин-надстройка - этажный (подземных этажей - подземный этаж, подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.22, лит.А

Кадастровый (или условный) номер: 78:31:0001455:2446

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, аренда, аренда, аренда, аренда, аренда, аренда, аренда, аренда, аренда, аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" августа 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-88/025/2014-125

Регистратор Брижахина Л.М.

М.П.

78 – А З 470486

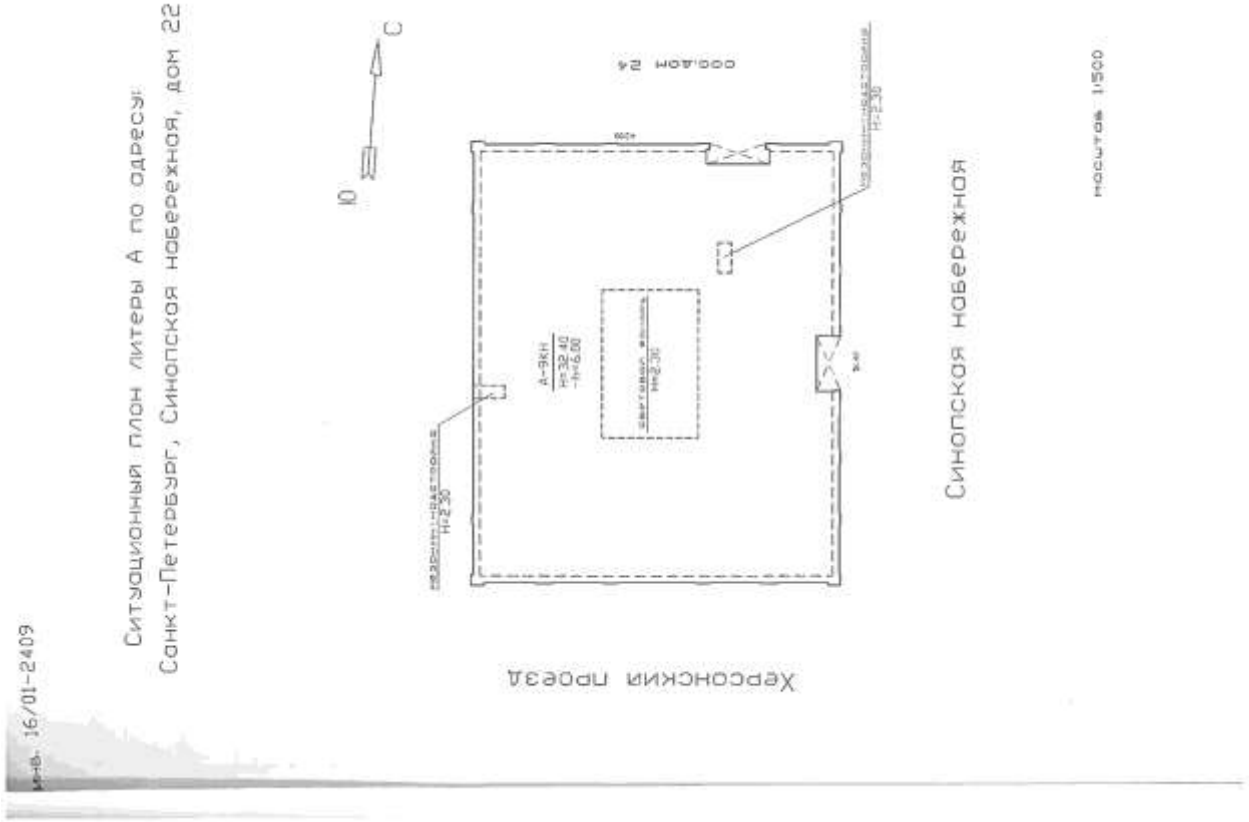
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Центрального района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Бизнес-центр с подземной автостоянкой**
район **Центральный**
город **город Санкт-Петербург**
улица (пер.) **Синопская набережная, дом 22, литера А**

Квартал № *1455*
Инвентарный № *16/01-2409*



IV. Общие сведения

Назначение *Нежилое*

Использование *Административное (учрежденческое)*

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 20213.9 кв.м

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	подземная автостоянка	2237.8	2237.8	6.00	13427
А	1, 2 этажи	2215.6	2215.6	7.35	16285
А	3 - 7 этажи	2276.5	2276.5	17.25	39270
А	8 этаж	2129.6	2129.6	3.45	7347
А	9 этаж	2110.8	2110.8	3.70	7810
А	мезонин-надстройка	11.6	11.6	2.30	27
А	световой фонарь	196.6	196.6	2.30	452
	Итого по строению:				84618

I. Регистрация права собственности

реестровый № Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за какими номерами выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
	в т.ч. лит. А	2216.1					

III. Благоустройство зданий (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь,кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АТВ	печное		с ванными горячим водоснабжением	с ванными колонками	с душевыми колонками	централизованное	баллоны газа		пассажирские	грузовые		
20213.9	20213.9	-	-	20213.9	-	-	20213.9	-	-	-	-	-	20213.9	3	-	20213.9	

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А Год постройки: 2012 Число этажей: 9, 2 подземных этажа, кроме того мезонин-надстройка

Группа капитальности: I Вид внутренней отделки: повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Уточн. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	свайный с железобетонным ростверком	мелкие трещины в камне	3		3	5	0.15
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные, монолитные железобетонные	мелкие трещины	26		26	5	1.30
	б. Перегородки	бетонные						
3	Перекрытия: чердачное, междуэтажное, надподвальное	монолитная железобетонная плита	волосные трещины на потолке	9		9	5	0.45
4	Крыша	наплавляемая на мастике по железобетонным плитам	незначительные дефекты	6		6	5	0.30
5	Полы	бетонные	мелкие трещины	9		9	5	0.45
6	Проемы: оконные	из металлопластика	незначительные дефекты при монтаже	11		11	5	0.55
	Проемы: дверные	деревянные						
7	Внутренняя отделка	штукатурка	частичная отделка отсутствует	7		7	5	0.35
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства: Отопление	от собственной котельной на газе	сан.-тех. приборы не установлены	21.7		22.1	5	1.11
	Водопровод	от городской центральной сети						
	Канализация	сброс в городскую сеть						
	Горячее водоснабжение	централизованное			+0.4			
	Ванны	—						
	Электроосвещение	скрытая проводка						
	Радио	скрытая проводка						
	Телефон	скрытая проводка						
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Лифт	пассажирские						
	Сигнализация	—						
	Электросеть	—						
	Телевидение	—						
	Газоснабжение	—						
	Мусоропровод	—						
	Смотровая яма	—						
9	Прочие работы	лестницы сборные железобетонные	мелкие трещины	7.3		7.5	5	0.37
			Итого	100.0		100.4		5.03

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{5.03 \times 100}{100.4} = 5.0\%$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:

Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Уточн. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачное							
	Перекрытия: междуэтажное							
	Перекрытия: надподвальное							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы: оконные							
	Проемы: дверные							
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства: Отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Ванны							
	Электроосвещение							
	Радио							
	Телефон							
	Вентиляция							
	Лифт							
	Сигнализация							
	Электросеть							
	Телевидение							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Смотровая яма							
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\times 100}{100} = \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.											Стоимость кв. метр. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На проектные объемы	На отнош. от группы зд.	На необходим. экспл.	На этажность	На подвал	На высоту подвала	Удельный вес после поправки						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
А	основное строение	4	51.6	куб. м	32.30	1.00	0.97					0.97		0.99	0.93	29.72	15000	445800	5	423510
А	пристроенное объем.	4	51.6	куб. м	32.30	1.00	0.97		0.95			0.97		0.99	0.88	28.42	69610	1978544	5	1879617
																	Всего	2424344		2303127
Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762																		336139579		319332596

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:
Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес конструкт. элем. с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		цокольное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Вводы							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропроводы							
		Скорая пом.							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x} \times 100}{100} = \%$

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина высота (м)	Единица, кв м	№ сборника	Коэффициент	Имеющаяся	Сносимая конструкция по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения: восстанов. стоимость	Основные строения: действит. стоимость	Служебные постр.: восстанов. стоимость	Служебные постр.: действит. стоимость	Сооружения: восстанов. стоимость	Сооружения: действит. стоимость	Всего: восстанов. стоимость	Всего: действит. стоимость
1969	2424344	2303127					2424344	2303127
2012	336159539	319351590					336159539	319351590

« 10 » декабря 2012 г. Исполнил (Васильева О.Н.)

« 10 » декабря 2012 г. Проверил (Чернышева Л.В.)

« 10 » декабря 2012 г. Начальник ОБТИ ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района (Е.Е. Чаузова)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электрооборудование												
Прочие работы												
ИТОГО		100	х			100	х			100	х	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электрооборудование												
Прочие работы												
ИТОГО		100	х			100	х			100	х	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.: Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На особенн. климат			Удельный вес после поправки	Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

КОПИЯ

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	5

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"24" марта 2014 г. № 78/201/14-68698	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001455
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	г. Санкт-Петербург, Спортивная набережная, дом 22, литера А		
2	Основные характеристики:	площадь	20213.9	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	11	2	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Железобетонные, Монолитные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2012		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	581378244.21		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	78:31:0001455:18		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	78:31:1455:18:66, А		
10	Особые отметки:	28.08.2013 осуществлен учет изменений здания в связи с уточнением его местоположения. Нарушены границы и площадь здания не изменились.		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу		

ведущий технолог		А. Н. Кашин
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

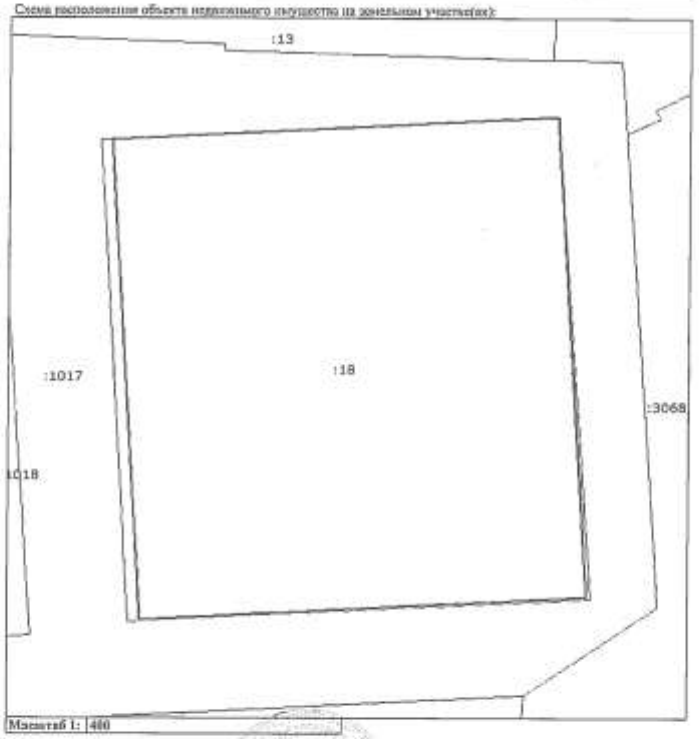
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	5

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"24" марта 2014 г. № 78/201/14-68698	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 400

ведущий технолог		А. Н. Кашин
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
(сведения о частях здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист №	3	Всего листов:	5

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"24" марта 2014 г. № 78/201/14-68698
Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446

Номер п/п	Обозначение части	Основная характеристика, единица измерения (тип)	(значение)	(единица измерения)	Характеристика части	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части объекта недвижимости)
1	78:31:0001455:2446/20	площадь	753.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
2	78:31:0001455:2446/6	площадь	43.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
3	78:31:0001455:2446/2	площадь	201.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
4	78:31:0001455:2446/3	площадь	74.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
5	78:31:0001455:2446/4	площадь	1304.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
6	78:31:0001455:2446/5	площадь	7.2	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
7	78:31:0001455:2446/6	площадь	1385.8	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
8	78:31:0001455:2446/7	площадь	289.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
9	78:31:0001455:2446/8	площадь	1681.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
10	78:31:0001455:2446/9	площадь	630.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

ведущий технолог		А. Н. Кашин
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
(сведения о частях здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист №	4	Всего листов:	5

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"24" марта 2014 г. № 78/201/14-68698
Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446

Номер п/п	Обозначение части	Основная характеристика, единица измерения (тип)	(значение)	(единица измерения)	Характеристика части	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части объекта недвижимости)
11	78:31:0001455:2446/10	площадь	879.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
12	78:31:0001455:2446/11	площадь	1132.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
13	78:31:0001455:2446/12	площадь	466.7	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
14	78:31:0001455:2446/13	площадь	7.3	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
15	78:31:0001455:2446/14	площадь	1678.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
16	78:31:0001455:2446/15	площадь	1546.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
17	78:31:0001455:2446/16	площадь	949.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
18	78:31:0001455:2446/17	площадь	7.1	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
19	78:31:0001455:2446/18	площадь	486.9	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018
20	78:31:0001455:2446/19	площадь	260.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

ведущий технолог		А. Н. Кашин
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ПЕТЕРБУРГ

Санкт-Петербург.
Двадцать второго июля две тысячи четырнадцатого года.
Я, Скрынник Вадим Леонидович, нотариус нотариального округа Санкт-Петербург, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.
Мною, лицу, обратившемуся за совершением нотариального действия, разъяснено, что при свидетельствовании верности копии документа не подтверждается законность содержания документа и соответствие изложенных в нем фактов действительности.
Зарегистрировано в реестре за N 2Р- 7818
Взыскано по тарифу: 150 руб. 00 коп.

Нотариус Скрынник В.Л.

ИТОГО В НАСТОЯЩЕМ ДОКУМЕНТЕ 52 ЛИСТОВ
НОТАРИУС

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
(выписка о части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист №	5	Всего листов:	5

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"24" марта 2014 г. № 78/201/14-68698
Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446

Номер п/п	Обозначение части	Основная характеристика, единица измерения (тип)	(значение)	(единица измерения)	Характеристика части	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части объекта недвижимости)
21	78:31:0001455:2446/22	площадь	37.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 08.03.2019
22	78:31:0001455:2446/21	площадь	15.0	кв.м	аренда	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 08.03.2019

ведущий технолог		А. Н. Кацин
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

САНКТ-

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	20

« 22 » января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001455
Предыдущие номера:	78:31:1455:18:66
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	02.04.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1 Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 22, литера А

2 Основная характеристика: площадь 20213.9 кв.м

(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства (%): ——

3 Назначение: Нежилое здание

4 Наименование: Бизнес-центр с подземной автостоянкой

5 Количество этажей, в том числе подземных этажей: 11, а также подземных 2

6 Материал наружных стен: Железобетонные, Монолитные

7 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 2012

8 Кадастровая стоимость (руб.): 1326631788.55

9 Система координат: мск-64

10 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 78:31:0001455:18

11 Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:

——

12 Сведения о кадастровых инженерах:

Багаутдинов Руслан Ахнафович №47-14-0636, ООО "КВАДРАТНЫЙ МЕТР", 22.12.2015 г.

Соколова Анастасия Николаевна №78-11-0319, 08.08.2013 г.

Карпова Ирина Владимировна №78-10-0040, 11.02.2014 г.

13 Особые отметки:

28.08.2013 осуществлен учет изменений здания в связи с уточнением его местоположения. Наружные границы и площадь здания не изменились.

14 Дополнительные сведения:

14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: ——
14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: ——
14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: ——

15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные		
Начальник отдела		Н.В. Гердова	
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М.П.

КВ.2

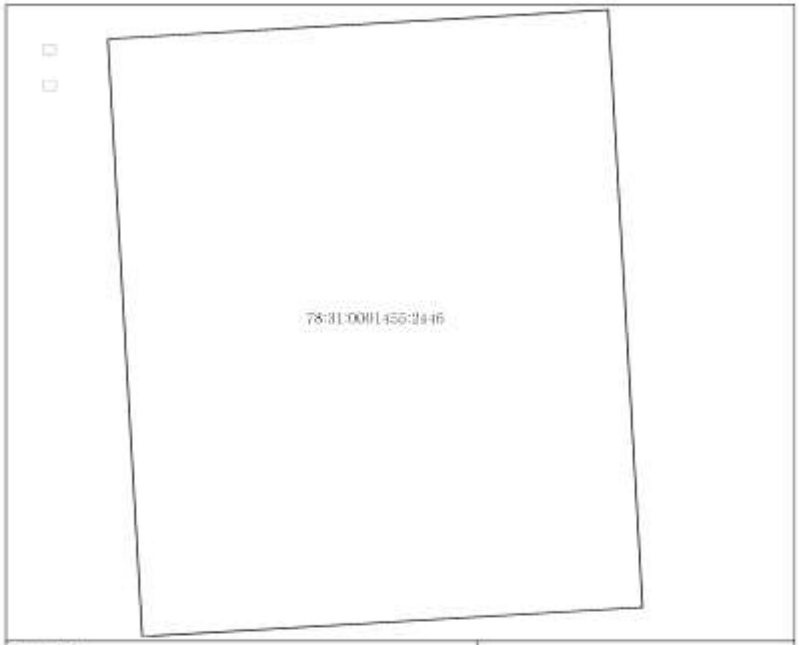
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	____

Начальник отдела		И.В. Горлеева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	3	Всего листов:	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

Перечень координат характерных точек контура

Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	93558.03	117730.28	____	0.10
2	93560.52	117773.36	____	0.10
3	93509.08	117776.31	____	0.10
4	93506.60	117733.26	____	0.10
1	93558.03	117730.28	____	0.10

Начальник отдела		И.В. Горлеева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)			

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	4	Всего листов:	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

Сведения о частях здания, сооружения:

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	____	____	весь	____	____	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	____			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
____	____	____	____	____

2. Общие сведения о части здания, сооружения			
			Характеристика части

					Часть здания 2 соответствует обозначению на плане этажа: ч2. Арендуемая ч2 расположена на первом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке						
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/2					
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м				Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X		Y			
1	2		3		4	5
—	—		—		—	—
2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/2	площадь	201.0	кв.м	Часть здания 3 соответствует обозначению на плане этажа: ч3. Арендуемая ч3 расположена на первом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке						
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/3					
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м				Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X		Y			
1	2		3		4	5
—	—		—		—	—
2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/3	площадь	74.0	кв.м	Часть здания 4 соответствует обозначению на плане этажа: ч4. Арендуемая ч4 расположена на первом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке						
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/4					
	Координаты, м					Примечание

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе, субаренда)

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке						
Обозначение части:	—					
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м				Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X		Y			
1	2		3		4	5
—	—		—		—	—
2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке						
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/20					
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м				Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X		Y			
1	2		3		4	5
—	—		—		—	—
2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/20	площадь	753.0	кв.м	Часть здания 1 соответствует обозначению на плане этажа: ч1. Арендуемая ч1 расположена на первом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке						
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/1					
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м				Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X		Y			
1	2		3		4	5
—	—		—		—	—
2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/1	площадь	43.0	кв.м		

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	X	Y	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4
—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/4	площадь	1304.0	кв.м	Часть здания 5 соответствует обозначению на плане этажа: ч5. Арендуемая ч5 расположена на втором этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/5			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/5	площадь	7.2	кв.м	Часть здания 6 соответствует обозначению на плане этажа: ч6. Арендуемая ч6 расположена на третьем этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/6			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/6	площадь	1385.8	кв.м	Часть здания 7 соответствует обозначению на плане этажа: ч7. Арендуемая ч7 расположена на третьем этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/7			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/7	площадь	289.0	кв.м	Часть здания 8 соответствует обозначению на плане этажа: ч8. Арендуемая ч8 расположена на третьем этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/8			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/8	площадь	1682.0	кв.м	Часть здания 9 соответствует обозначению на плане этажа: ч9. Арендуемая ч9 расположена на четвертом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/9			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5

					показаны на плане этажа.	

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/12			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/12	площадь	466.7	кв.м	Часть здания 13 соответствует обозначению на плане этажа: ч13. Арендуемая ч13 расположена на шестом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/13			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/13	площадь	7.3	кв.м	Часть здания 14 соответствует обозначению на плане этажа: ч14. Арендуемая ч14 расположена на шестом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/14			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения	Описание местоположения части	Характеристика части

—	—	—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/9	площадь	630.0	кв.м	Часть здания 10 соответствует обозначению на плане этажа: ч10. Арендуемая ч10 расположена на пятом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/10			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/10	площадь	879.0	кв.м	Часть здания 11 соответствует обозначению на плане этажа: ч11. Арендуемая ч11 расположена на пятом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/11			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/11	площадь	1132.0	кв.м	Часть здания 12 соответствует обозначению на плане этажа: ч12. Арендуемая ч12 расположена на шестом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/17

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/17	площадь	7.1	кв.м	Часть здания 18 соответствует обозначению на плане этажа: ч18. Арендуемая ч18 расположена на девятом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/18

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/18	площадь	486.9	кв.м	Часть здания 19 соответствует обозначению на плане этажа: ч19. Арендуемая ч19 расположена на девятом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/19

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/19	площадь	260.0	кв.м	Часть здания 20 соответствует	
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/14	площадь	1678.0	кв.м	Часть здания 15 соответствует обозначению на плане этажа: ч15. Арендуемая ч15 расположена на седьмом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/15

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/15	площадь	1546.0	кв.м	Часть здания 16 соответствует обозначению на плане этажа: ч16. Арендуемая ч16 расположена на восьмом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/16

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/16	площадь	949.0	кв.м	Часть здания 17 соответствует обозначению на плане этажа: ч17. Арендуемая ч17 расположена на девятом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/36	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/23			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/23	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/24			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/24	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/25			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

					обозначено на плане этажа: ч20. Арендуемая ч20 расположена на первом подземном этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/21			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/21	площадь	15.0	кв.м	Часть здания 22 соответствует обозначению на плане этажа: ч22. Арендуемая ч22 расположена на 1 этаже. Границы арендуемой части утверждены собственником здания в письме о намерении и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 08.03.2019

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/22			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/22	площадь	37.0	кв.м	Часть здания 21 соответствует обозначению на плане этажа: ч21. Арендуемая ч21 расположена на 2-ом подземном этаже. Границы арендуемой части утверждены собственником здания в письме о намерении и показаны на плане этажа.	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 08.03.2019

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/36			

				(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/28	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/29			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/29	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/30			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/30	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/31			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/31	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/25	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/26			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/26	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/27			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/27	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/28			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)			

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/35	площадь	75.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/65

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/65	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/64

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/64	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/66

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—
				первом подземном этаже здания

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/32

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/32	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/33

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/33	площадь	75.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/34

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/34	площадь	75.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/35

				(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/63	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/59			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/59	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/58			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/58	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/60			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/60	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/66	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/68			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/68	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/67			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/67	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/63			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)			

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/75	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/77

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/77	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/57

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/57	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/78

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

					втором подземном этаже здания	

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/62

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/62	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/61

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/61	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/76

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/76	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/75

				(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/69	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/71			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/71	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/73			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/73	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/72			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/72	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/78	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/74			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/74	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/70			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/70	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/69			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)			

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/46	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/45

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/45	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/41

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/41	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/37

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

					втором подземном этаже здания	

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/43

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/43	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/42

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/42	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/44

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/44	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/46

				(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/40	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/39			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/39	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/54			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/54	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/53			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/53	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/37	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/79			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/79	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/38			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/38	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке				
Обозначение части:	78:31:0001455:2446/40			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)			

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/52	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/48

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/48	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/47

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/47	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/49

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

					втором подземном этаже здания	

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/55

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/55	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/80

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/80	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/56

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/56	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 78:31:0001455:2446/52

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	6	Всего листов:	20

« 22 » января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:

№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м²
1	78:31:0001455:2447	Этаж № 1, Мезонин № мезонин-надстройка, Этаж № 3, Этаж № 9, Этаж № 7, Этаж № 4, Этаж № 6, Подземный этаж № подземный этаж 1, Подземный этаж № подземный этаж 2, Этаж № 8, Этаж № 2, Этаж № 5	20137.4
2	78:31:0001455:2449	Этаж № 1	43.1
3	78:31:0001455:2448	Этаж № 1	33.4

Начальник отдела		И.В. Гордеева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/49	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке:

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/51			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/51	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке:

Обозначение части:	78:31:0001455:2446/50			
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	78:31:0001455:2446/50	площадь	15.0	кв.м	часть здания образована из части помещения 1-Н, расположенной на втором подземном этаже здания	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

Начальник отдела		И.В. Гордеева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

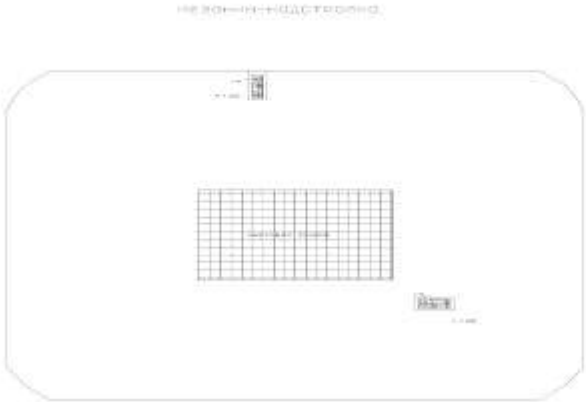
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	8	Всего листов	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Мезонин № мезонин-надстройка



Масштаб 1:	_____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	7	Всего листов	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Этаж № 1

Масштаб 1:	_____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

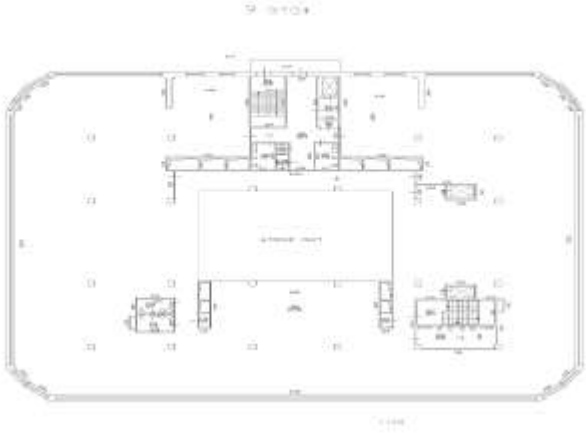
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	10	Всего листов:	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Этаж № 9



Масштаб 1:	____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

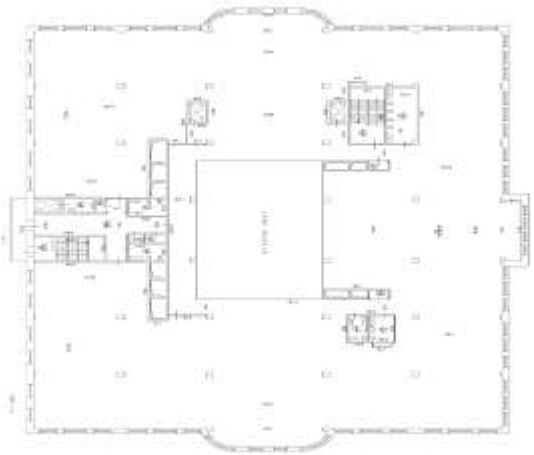
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	9	Всего листов:	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Этаж № 3



Масштаб 1:	____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здание

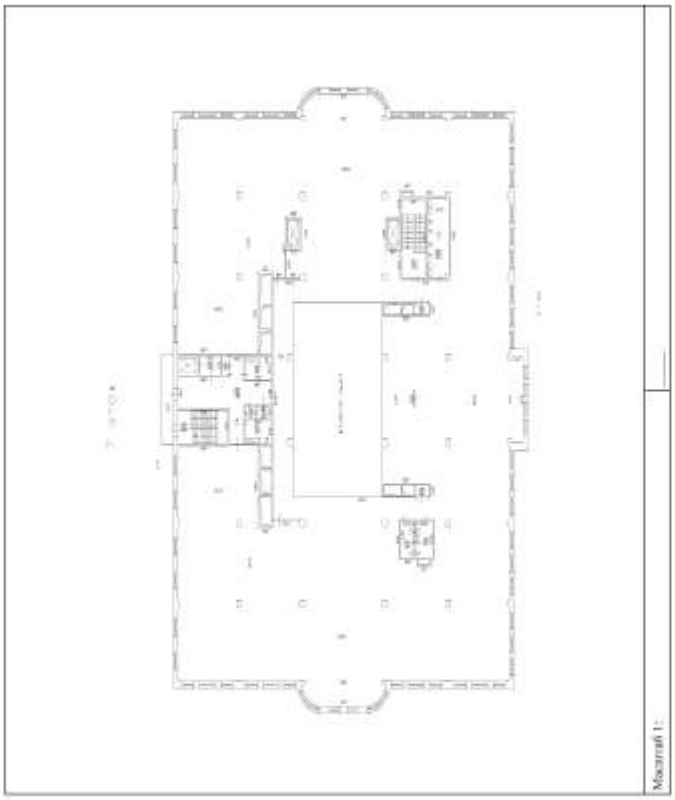
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	11	Всего листов	29

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638

Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Этаж №7



Масштаб 1:

Начальник отдела		И.В. Гордеева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здание

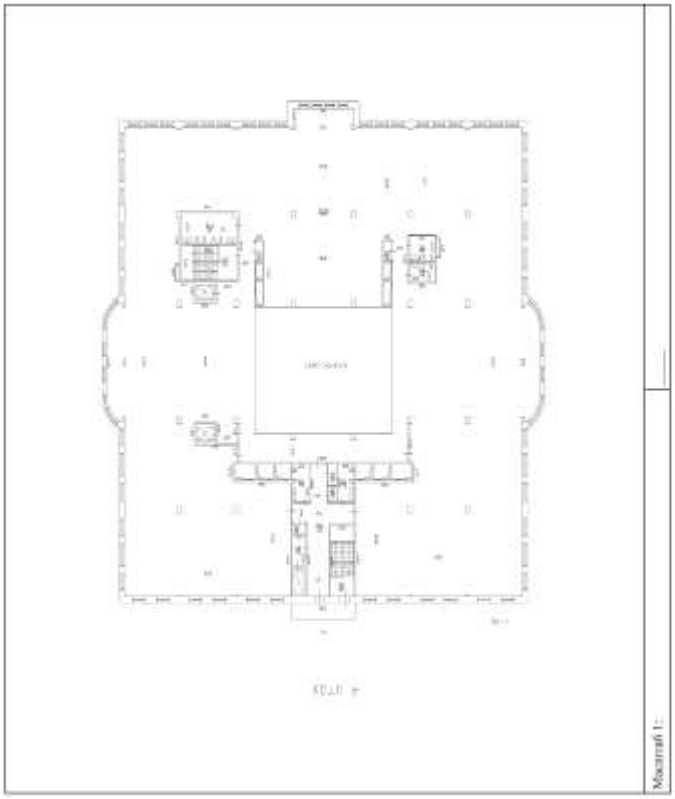
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	12	Всего листов	29

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638

Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Этаж №4



Масштаб 1:

Начальник отдела		И.В. Гордеева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здание

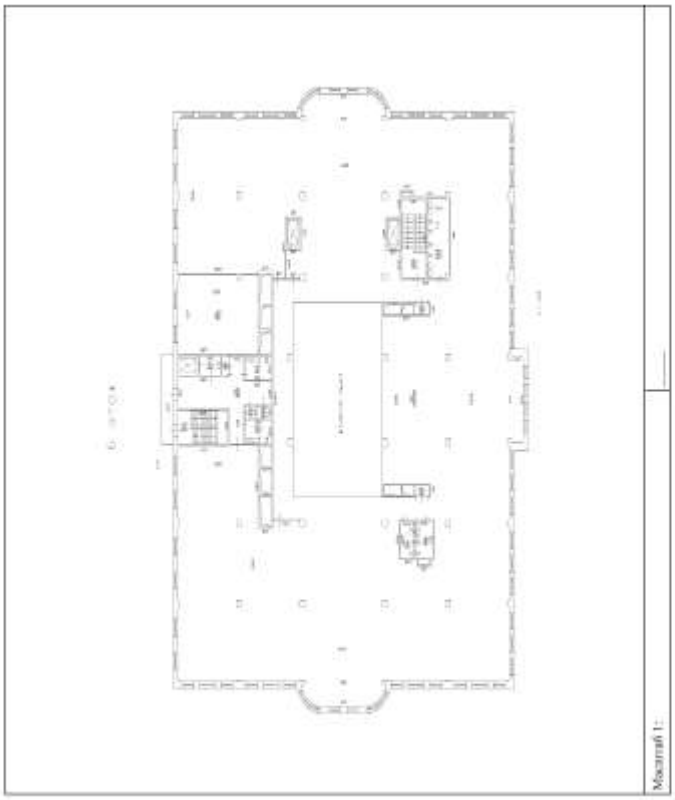
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	13	Всего листов	29

« 22 » января 2016 г. № 78/201/16-14638

Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Этаж №6



Масштаб 1:

Начальник отдела		И.В. Гордеева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здание

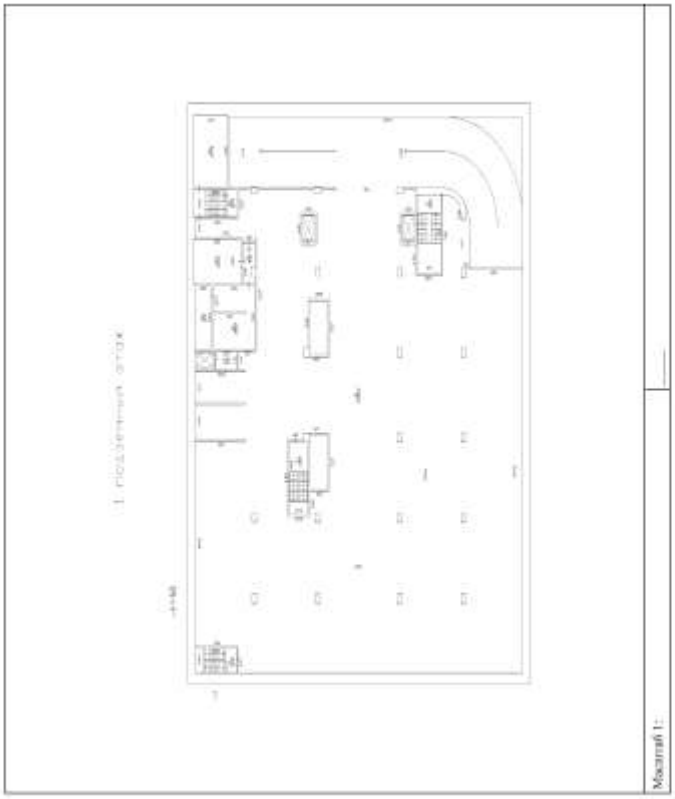
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	14	Всего листов	29

« 22 » января 2016 г. № 78/201/16-14638

Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Подземный этаж №0 подземный этаж 1



Масштаб 1:

Начальник отдела		И.В. Гордеева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

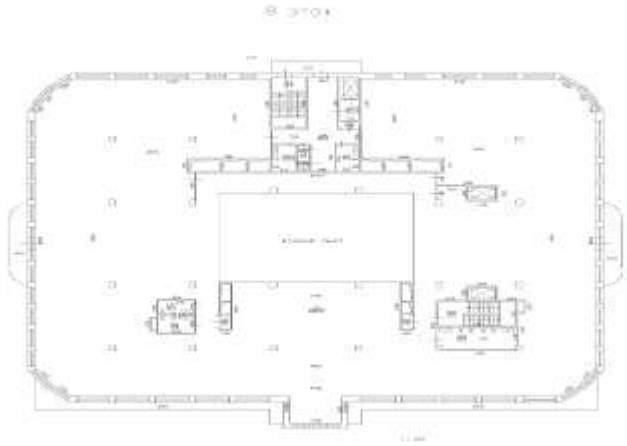
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	16	Всего листов:	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Этаж № 8



Масштаб 1:	_____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

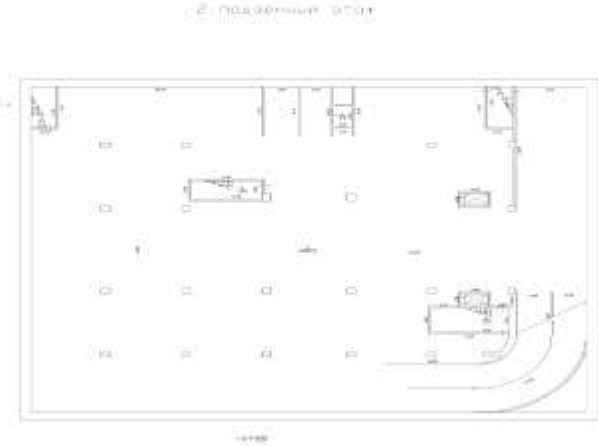
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	15	Всего листов:	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Подземный этаж № подземный этаж 2



Масштаб 1:	_____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

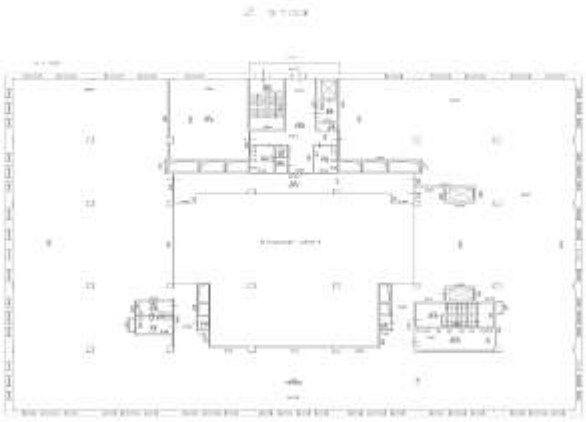
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	17	Всего листов:	20

« 22 » января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Этаж № 2



Масштаб 1:	_____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	18	Всего листов:	20

« 22 » января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2447 на плане этажа Этаж № 5

Масштаб 1:	_____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	20	Всего листов:	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2448 на плане этажа Этаж № 1

Масштаб 1:	_____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	19	Всего листов:	20

«22» января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер:	78:31:0001455:2446

План расположения помещения с кадастровым номером 78:31:0001455:2449 на плане этажа Этаж № 1

Масштаб 1:	_____

Начальник отдела		И.В. Горлова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 22, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентом, кв.м	Высота, м	Примечание
2 нижний этаж	I-II	1	лестница	9.1		2.79	-h=6.00
		2	гараж	1904.2		2.79	
		3	лестница	13.0		2.79	
		4	техническое помещение	4.4		2.79	
		5	лестница	9.1		2.79	
		6	лестница	12.0		2.79	
1 нижний этаж		7	лестница	12.5		2.71	-h=3.00
		8	гараж	1726.1		2.71	
		9	лестница	15.7		2.71	
		10	лифтовой холл	4.4		2.71	
		11	коридор	5.3		2.71	
		12	электрощитовая	28.2		2.46	
		13	кабельная	11.4		2.46	
		14	теплоцентр	23.3		2.61	
		15	лестница	12.4		2.71	
		16	венткамера	27.5		2.71	
		17	лестница	21.1		2.71	
1		18	лестница	12.6		3.72	
		19	коридор	1555.6		3.72	
		20	тамбур	3.3		3.72	
		21	лестница	9.0		3.72	
		22	душевая	6.8		3.72	
		23	шкаф	0.5		3.72	
		24	лестница	15.2		3.72	
		25	лифт пассажирский	2.4		3.72	
		26	лифтовой холл	4.5		3.72	
		27	шкаф	1.4		3.72	
		28	коридор	47.8		3.72	
		29	кладовая	1.3		3.72	
		30	подсобное помещение	1.6		3.72	
		31	туалет	4.1		3.72	
		32	подсобное помещение	4.3		3.72	
		33	диспетчерская	30.2		3.72	
		34	лифт пассажирский	2.4		3.72	
		35	кабинет	8.0		3.72	
		36	туалет	1.8		3.72	
		37	туалет	2.2		3.72	
		38	лестница	10.5		3.72	
		39	лифт пассажирский	2.4		3.72	
		40	лестница	6.8		3.72	
		41	тамбур	11.1		3.72	
		42	лестница	9.5		3.72	
		43	тамбур	6.9		3.72	
		44	подсобное помещение	1.7		3.72	
		45	подсобное помещение	1.7		3.72	
		46	туалет	7.5		3.72	
		47	туалет	5.8		3.72	
2		48	лестница	19.2	3.6	3.22	балкон

Страница 1 из 4

		49	коридор	39.0		3.22	
		50	лифтовой холл	4.5		3.22	
		51	шкаф	1.4		3.22	
		52	туалет	7.3		3.22	
		53	подсобное помещение	2.1		3.22	
		54	кладовая	1.6		3.22	
		55	туалет	7.2		3.22	
		56	венткамера	71.8		3.22	
		57	коридор	59.2		3.22	
		58	туалет	5.8		3.22	
		59	туалет	7.4		3.22	
		60	шкаф	1.7		3.22	
		61	офис	1395.2		3.22	
		62	шкаф	2.0		3.22	
		63	туалет	19.8		3.22	
		64	лестница	21.2		3.22	
3		65	лестница	19.3	3.6	3.23	балкон
		66	коридор	39.0		3.23	
		67	лифтовой холл	4.5		3.23	
		68	шкаф	1.4		3.23	
		69	туалет	7.3		3.23	
		70	подсобное помещение	2.2		3.23	
		71	кладовая	1.6		3.23	
		72	туалет	7.2		3.23	
		73	туалет	5.7		3.23	
		74	туалет	7.4		3.23	
		75	шкаф	2.0		3.23	
		76	офис	1741.9		3.23	
		77	шкаф	1.9		3.23	
		78	туалет	19.8		3.23	
		79	лестница	21.2		3.23	
4		80	лестница	19.1	3.6	3.21	балкон
		81	коридор	39.2		3.21	
		82	лифтовой холл	4.5		3.21	
		83	шкаф	1.4		3.21	
		84	туалет	7.2		3.21	
		85	подсобное помещение	2.1		3.21	
		86	кладовая	1.6		3.21	
		87	туалет	7.2		3.21	
		88	туалет	5.8		3.21	
		89	туалет	7.5		3.21	
		90	шкаф	2.0		3.21	
		91	офис	1741.4		3.21	
		92	шкаф	1.9		3.21	
		93	туалет	19.6		3.21	
		94	лестница	21.3		3.21	
5		95	лестница	19.2	3.6	3.24	балкон
		96	коридор	39.1		3.24	
		97	лифтовой холл	4.4		3.24	
		98	шкаф	1.4		3.24	
		99	венткамера	72.0		3.24	
		100	туалет	7.2		3.24	
		101	подсобное помещение	2.1		3.24	
		102	кладовая	1.6		3.24	
		103	туалет	7.1		3.24	
		104	венткамера	71.8		3.24	
		105	офис	1597.6		3.24	
		106	лестница	21.3		3.24	
		107	туалет	19.5		3.24	
		108	шкаф	2.0		3.24	
		109	шкаф	1.9		3.24	
		110	туалет	7.4		3.24	
		111	туалет	5.7		3.24	
6		112	лестница	19.3	3.6	3.23	балкон
		113	коридор	39.0		3.23	
		114	лифтовой холл	4.4		3.23	
		115	шкаф	1.4		3.23	
		116	венткамера	72.0		3.23	
		117	туалет	7.3		3.23	

Страница 2 из 4

		118	подсобное помещение	2.1		3.23	
		119	кладовая	1.6		3.23	
		120	туалет	7.2		3.23	
		121	офис	1669.2		3.23	
		122	лестница	21.0		3.23	
		123	туалет	19.5		3.23	
		124	шкаф	1.9		3.23	
		125	шкаф	1.9		3.23	
		126	туалет	7.5		3.23	
		127	туалет	5.7		3.23	
7		128	лестница	19.3	3.6	3.21	балкон
		129	коридор	38.9		3.21	
		130	лифтовой холл	4.5		3.21	
		131	шкаф	1.5		3.21	
		132	туалет	7.2		3.21	
		133	подсобное помещение	2.1		3.21	
		134	кладовая	1.6		3.21	
		135	туалет	7.1		3.21	
		136	офис	1744.7		3.21	
		137	лестница	21.0		3.21	
		138	туалет	19.6		3.21	
		139	шкаф	2.0		3.21	
		140	шкаф	2.0		3.21	
		141	туалет	7.4		3.21	
		142	туалет	5.7		3.21	
8		143	лестница	18.7	3.6	3.24	балкон
		144	коридор	38.9		3.24	
		145	лифтовой холл	4.4		3.24	
		146	шкаф	1.4		3.24	
		147	туалет	7.3		3.24	
		148	подсобное помещение	2.1		3.24	
		149	кладовая	1.6		3.24	
		150	туалет	7.0		3.24	
		151	офис	1586.2	24.2	3.24	балкон, балкон, балкон, балкон
		152	лестница	21.1		3.24	
		153	туалет	19.7		3.24	
		154	шкаф	1.9		3.24	
		155	шкаф	2.0		3.24	
		156	туалет	7.4		3.24	
		157	туалет	5.7		3.24	
9		158	лестница	18.8	3.6	3.76	балкон
		159	коридор	38.9		3.76	
		160	лифтовой холл	4.4		3.76	
		161	шкаф	1.5		3.76	
		162	туалет	7.2		3.76	
		163	подсобное помещение	2.1		3.76	
		164	кладовая	1.6		3.76	
		165	туалет	7.1		3.76	
		166	офис	1571.1		3.76	
		167	лестница	21.1		3.76	
		168	туалет	19.8		3.76	
		169	шкаф	1.9		3.76	
		170	шкаф	1.7		3.76	
		171	туалет	7.4		3.76	
		172	туалет	5.7		3.76	
межэтажная надстройка		173	лестница	2.8		2.00	
		174	лестница	2.8		2.00	
			Итого по помещению 1-Н:	20137.4	53.0		
1	2-Н	1	коридор	24.5		3.63	
		2	подсобное помещение	8.9		3.63	
			Итого по помещению 2-Н:	33.4			
1	3-Н	1	котельная	43.1		3.63	
			Итого по помещению 3-Н:	43.1			

			Итого по нежилым помещениям :	20213.9	53.0		

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 20213.9

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 53.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

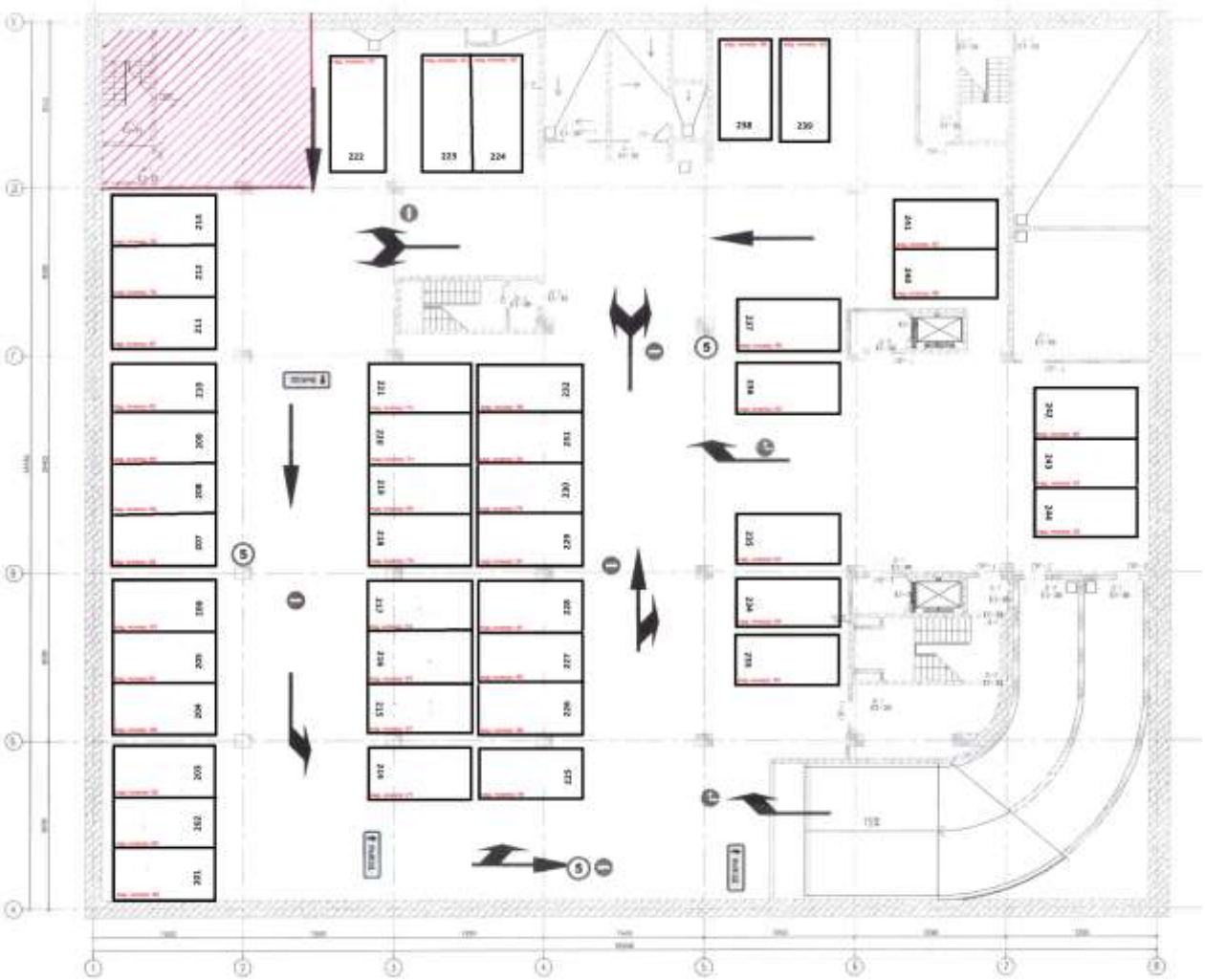
Исполнил: / Васильева О.Н. /

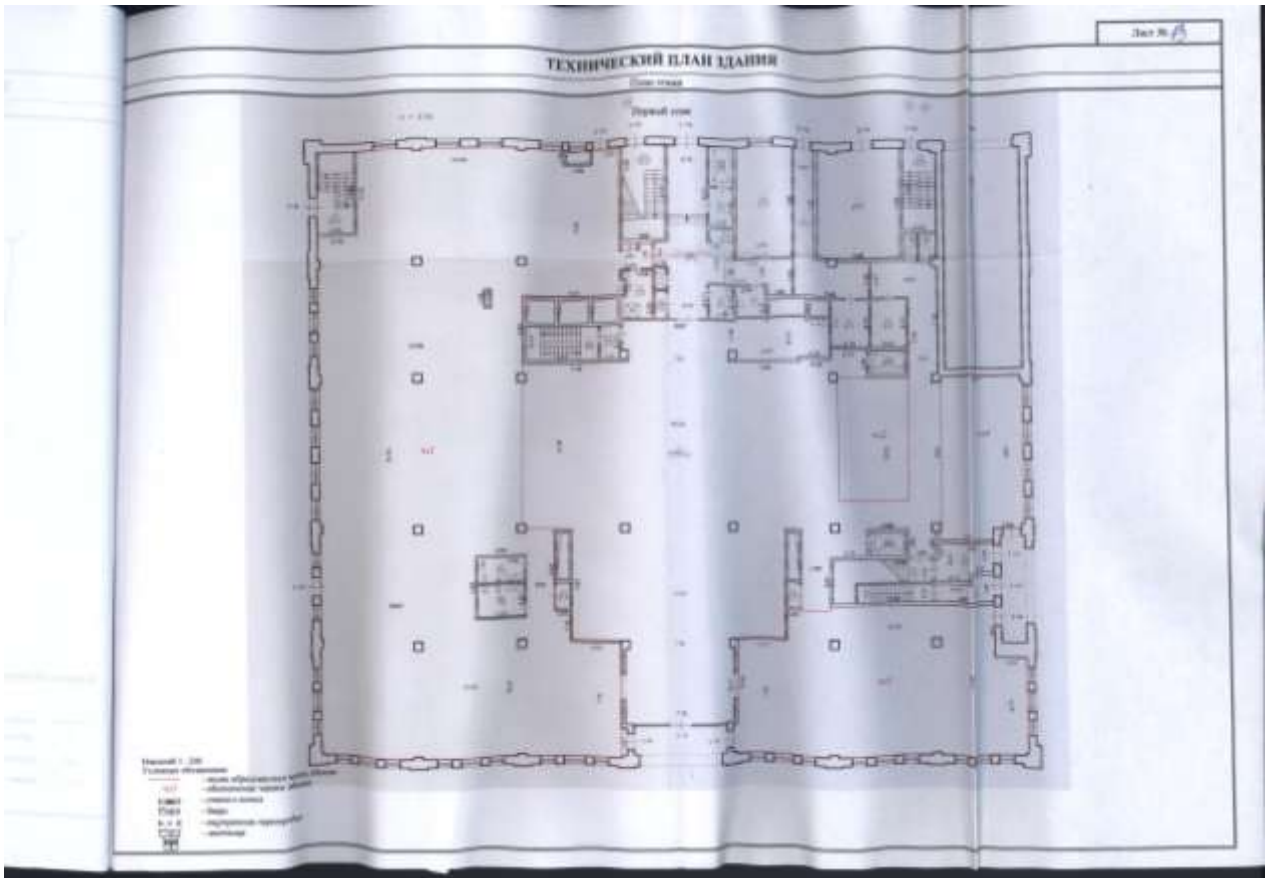
Проверил: / Чернышева Л.В. /

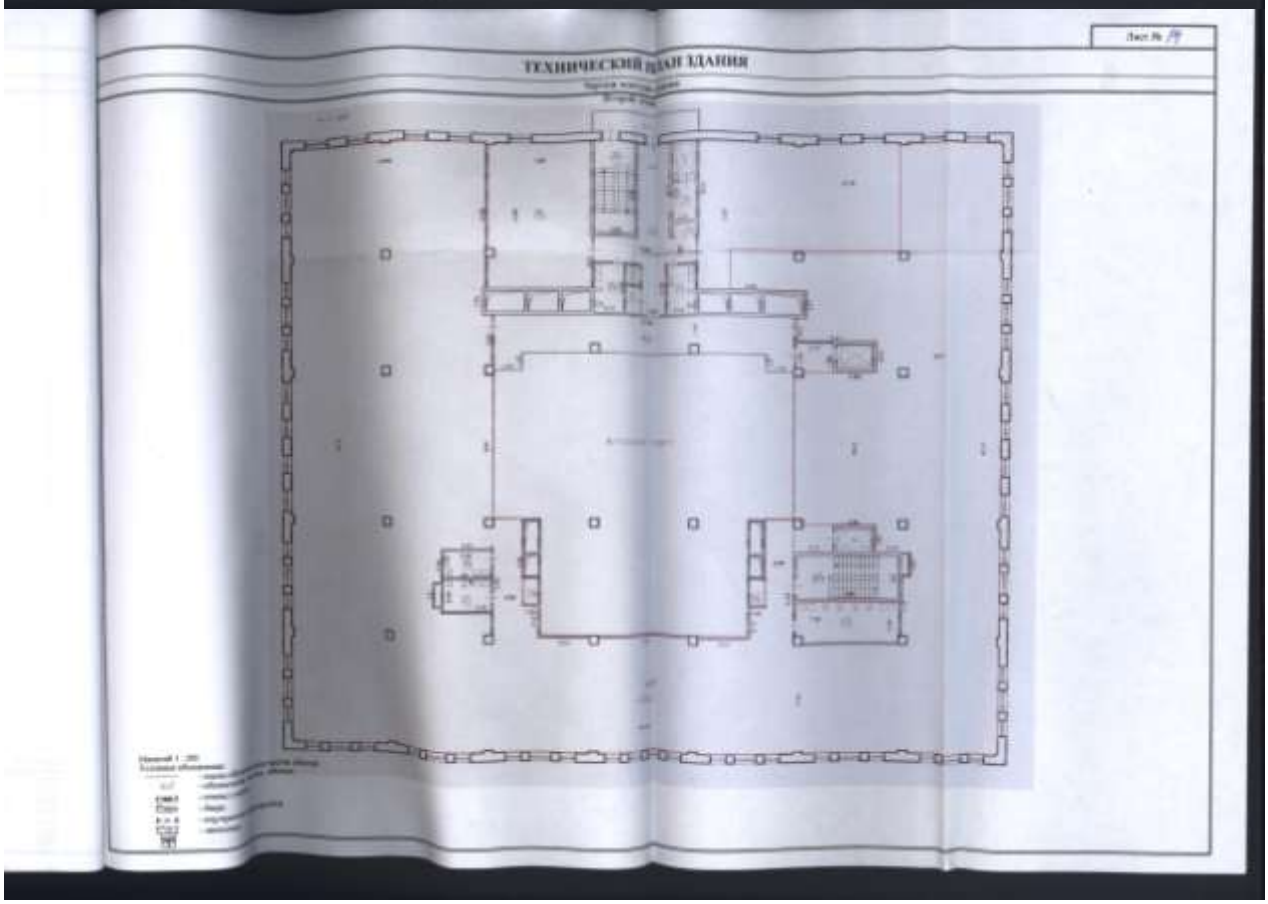
Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района / Г.С. Чаузова /

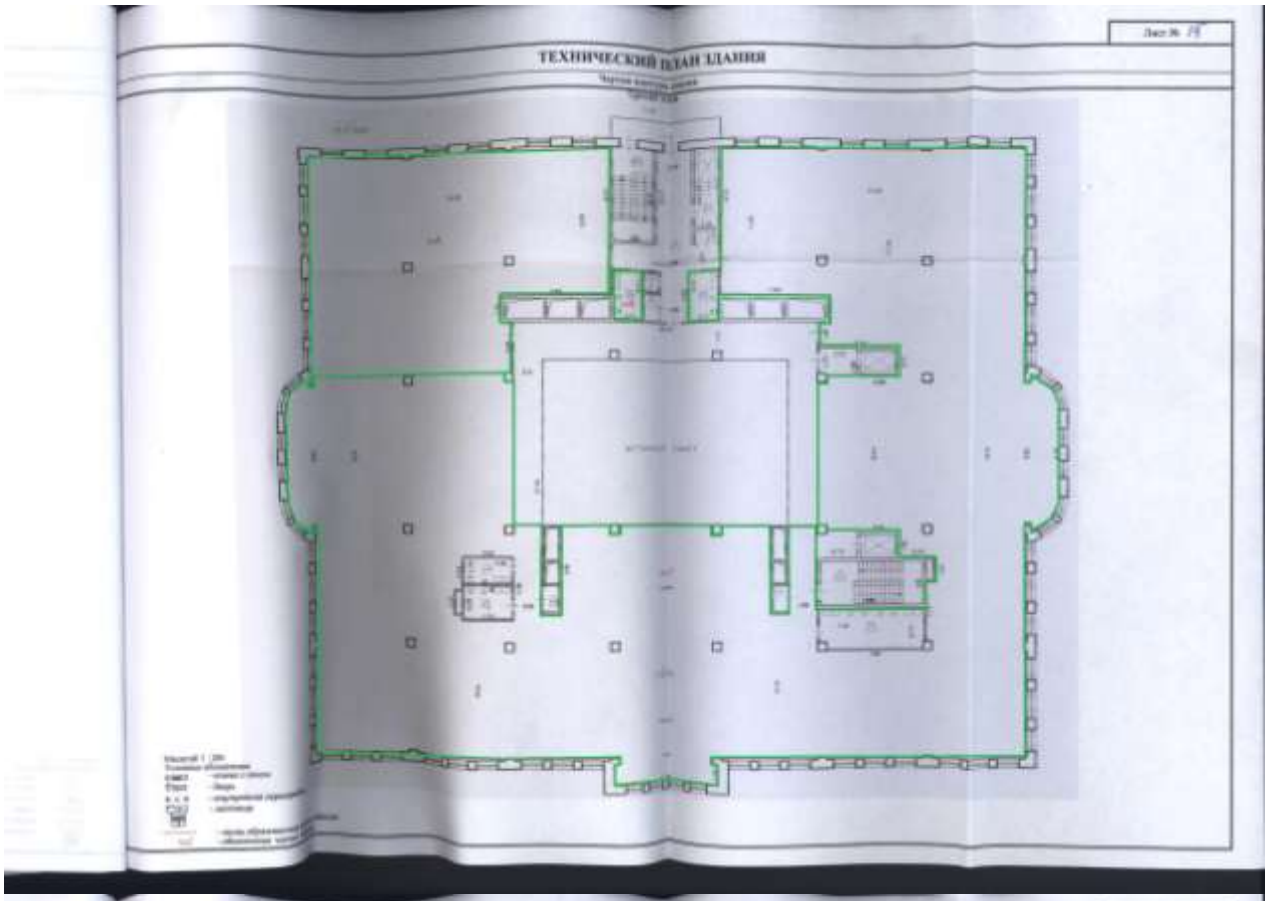
« 05 » декабря 2012 г.

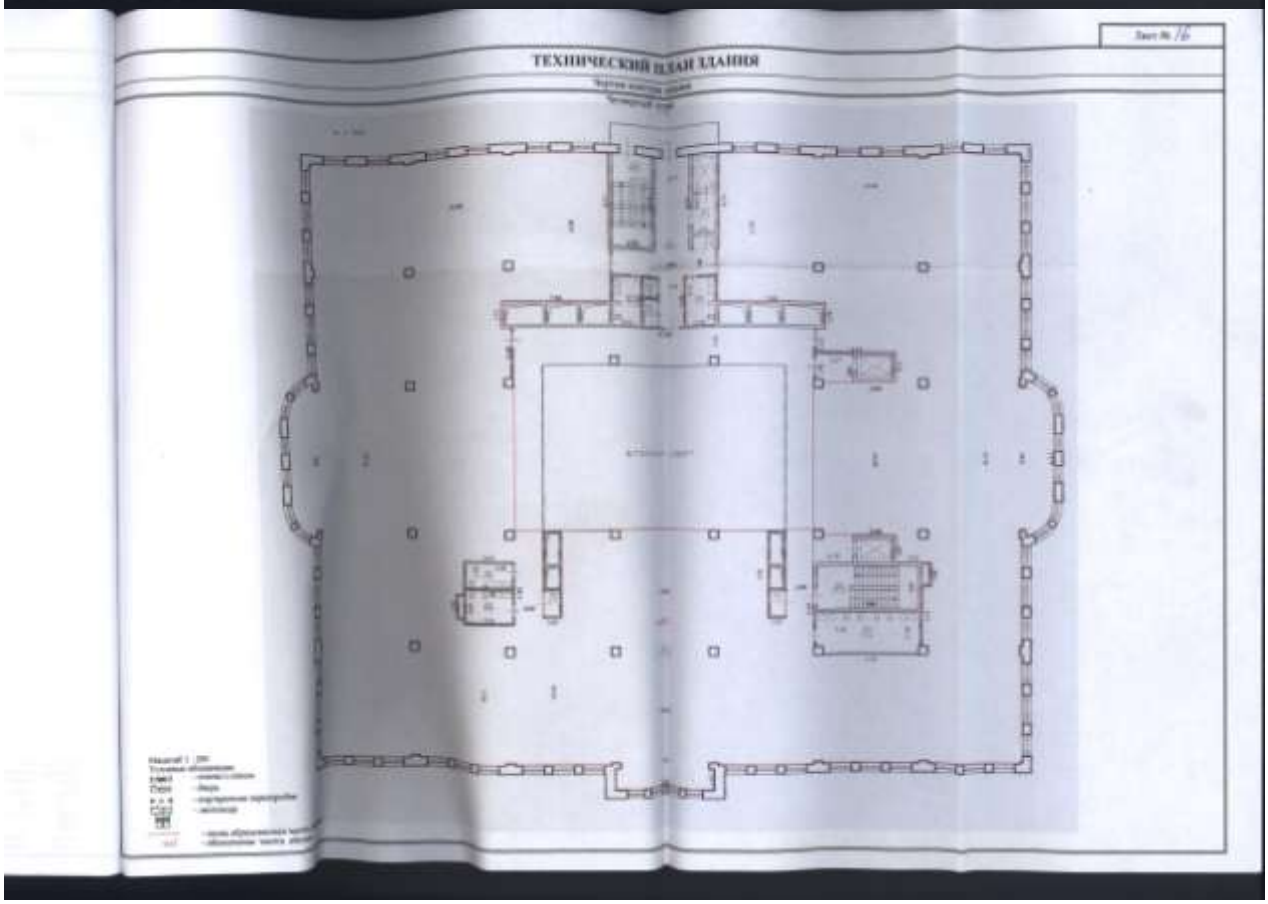
Схема расстановки машин и знаков на -1 этаже.

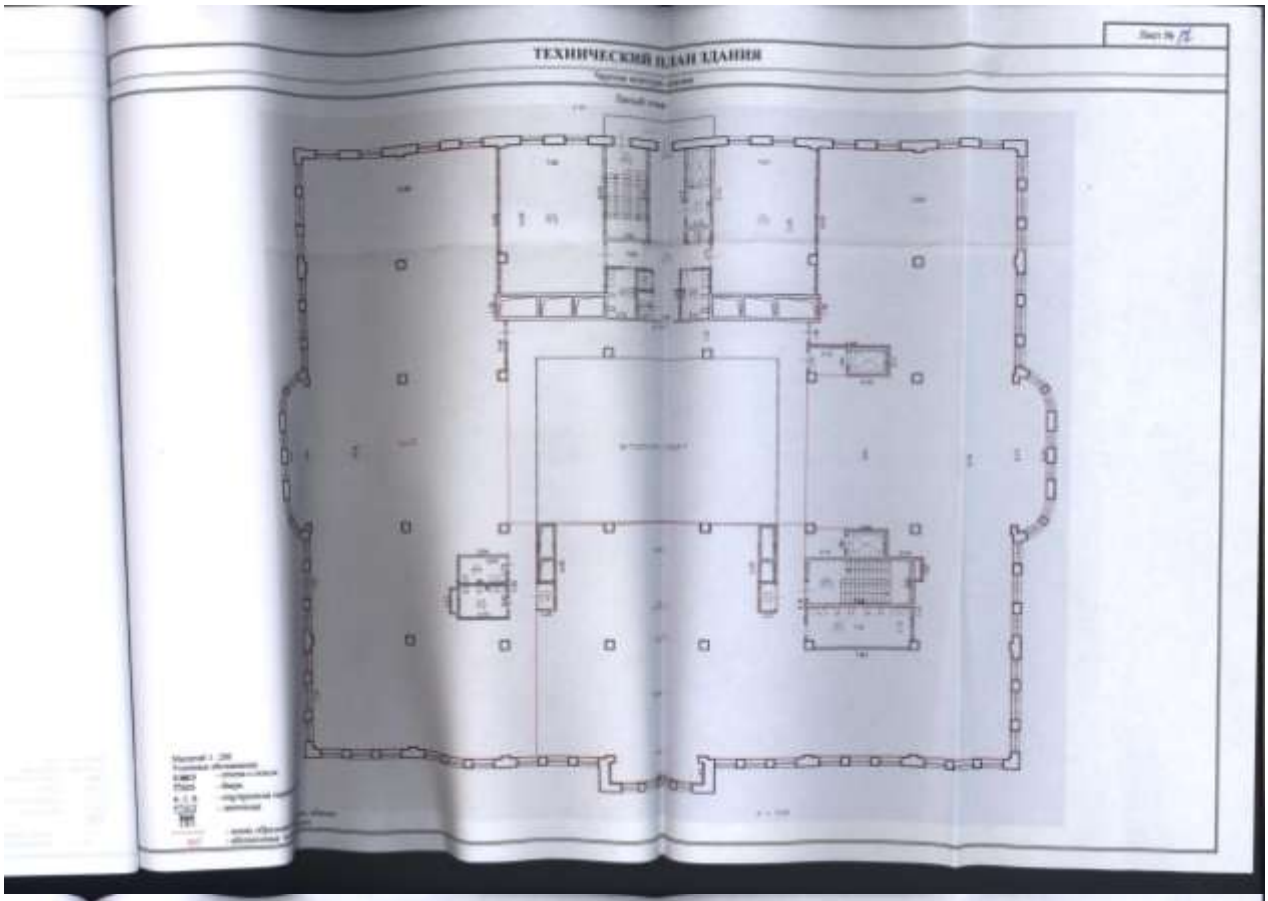


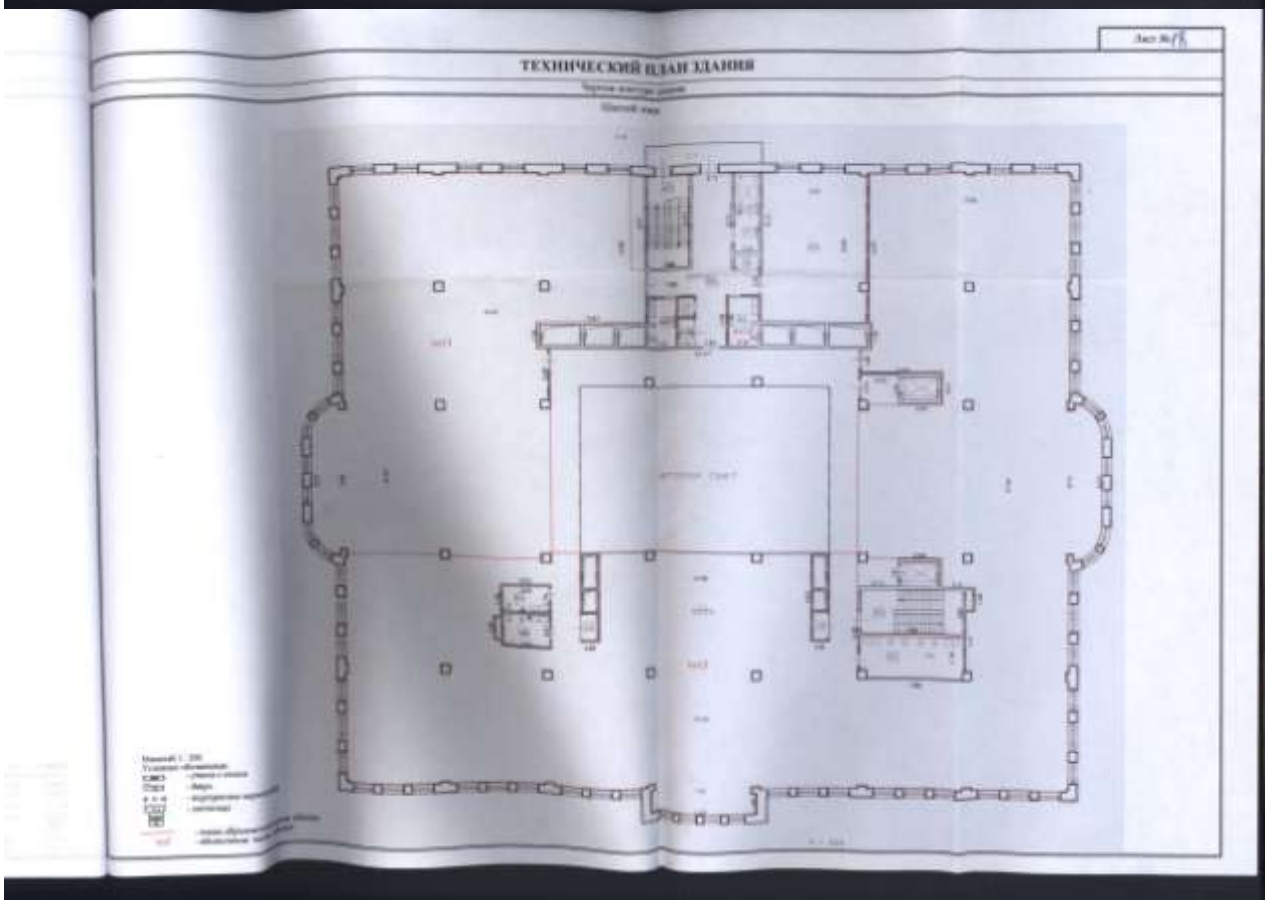

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

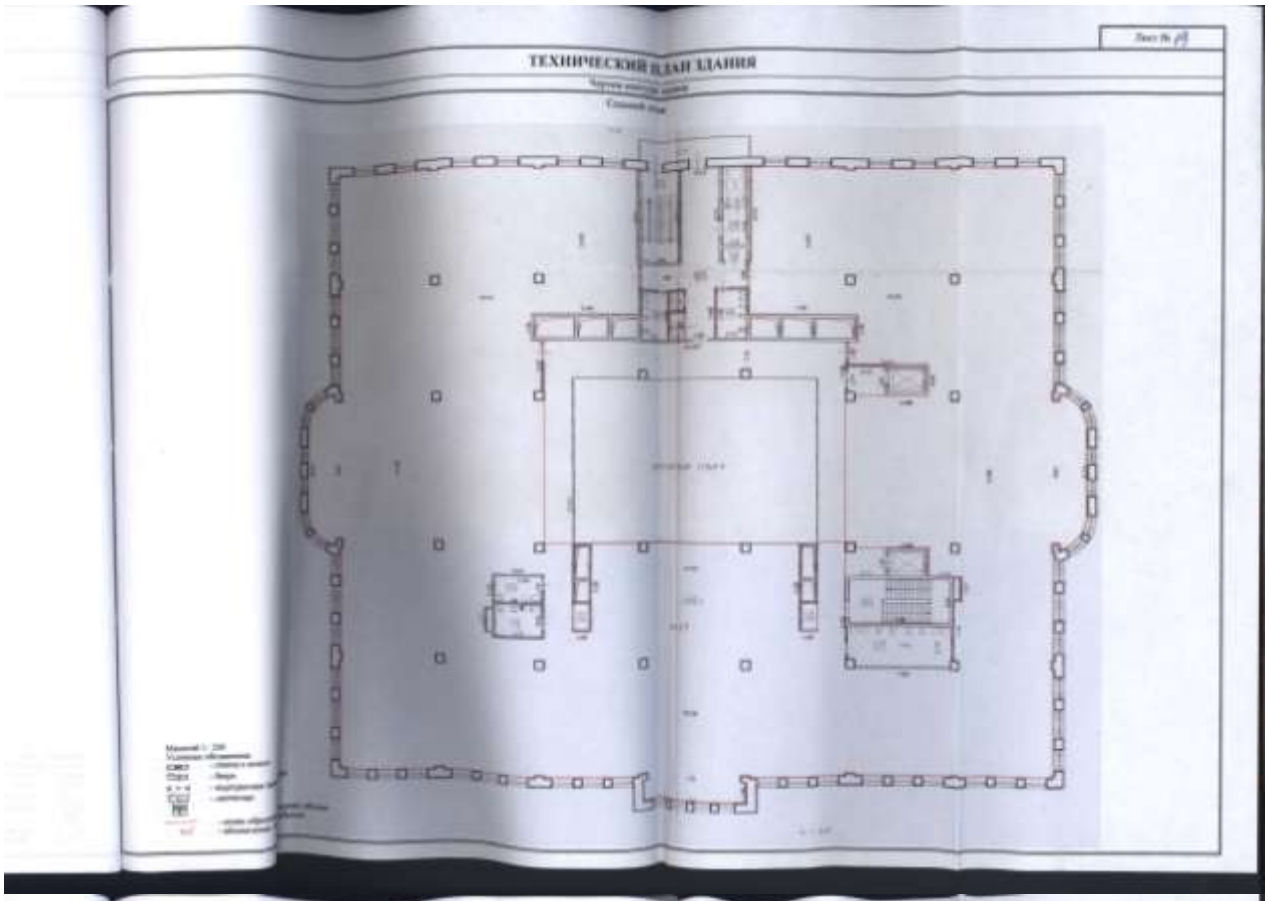

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

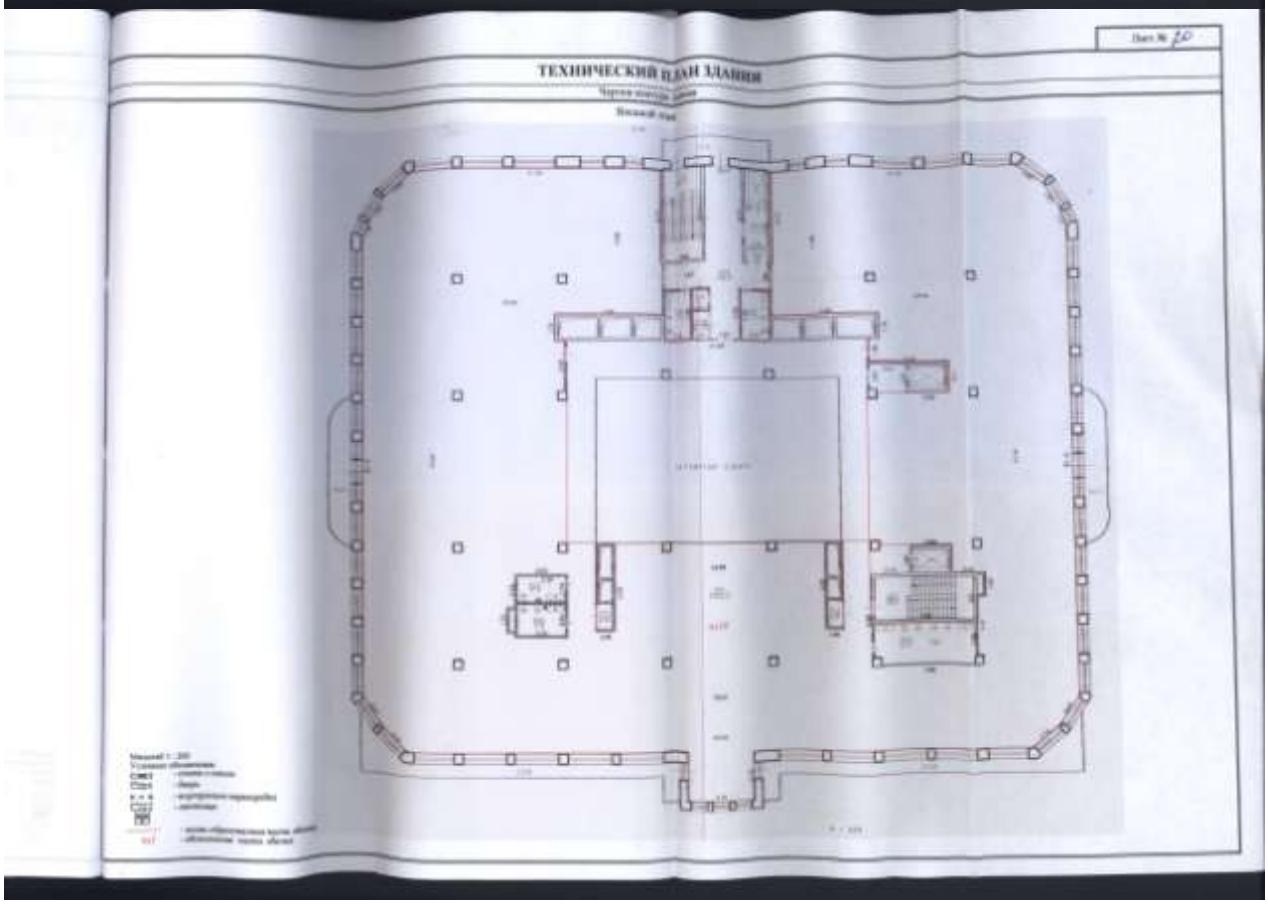

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

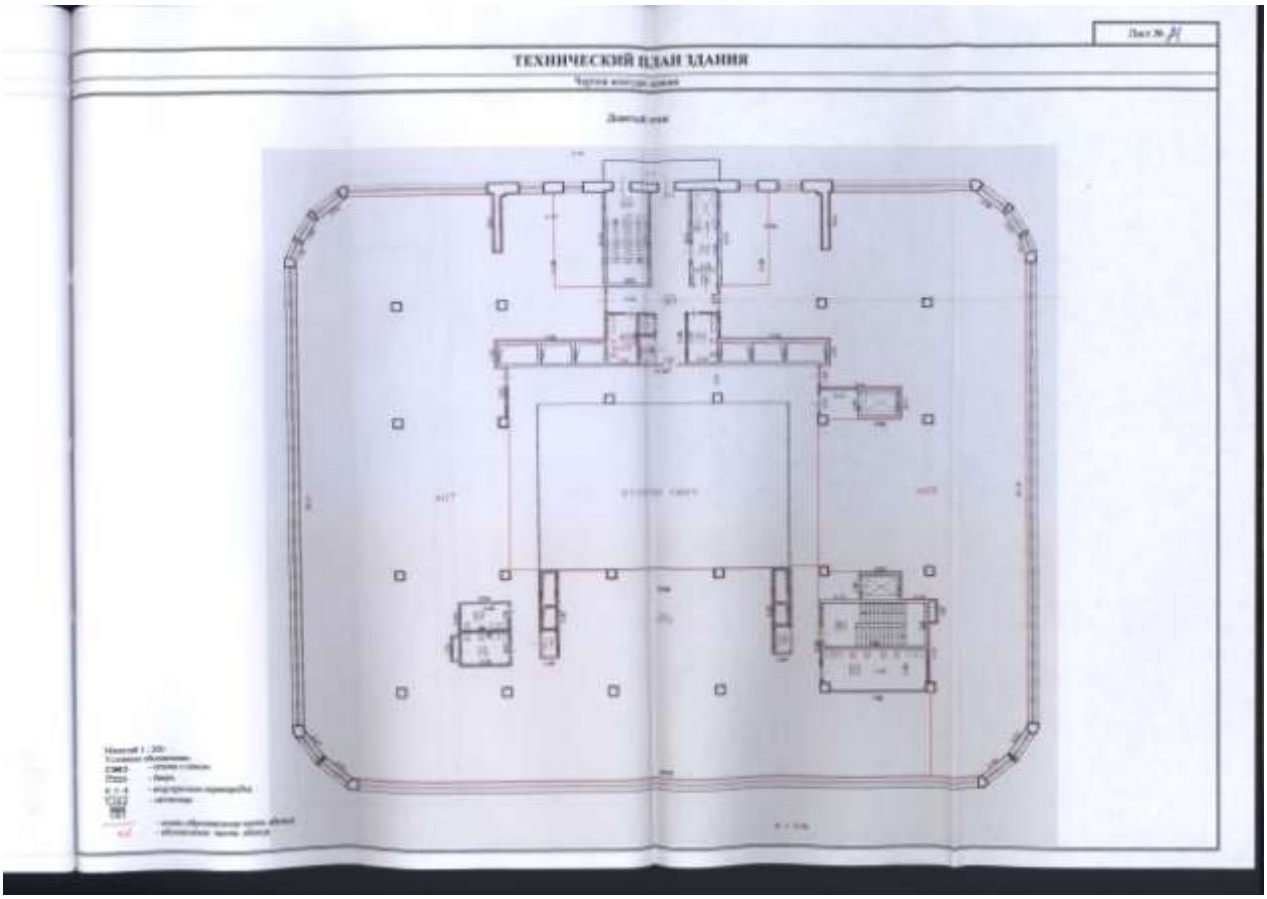

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

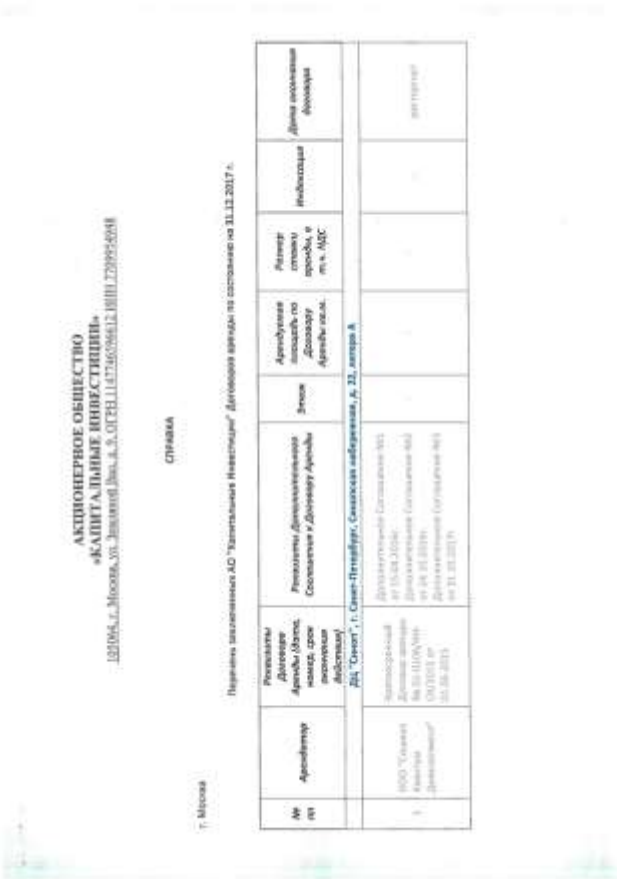

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ





АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
125006, г. Москва, ул. Тверская Дом, д.9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954698

СПРАВКА

г. Москва

Перечень заключенных АО "Капитальные Инвестиции" Договоров аренды по состоянию на 31.12.2017 г.

№ п/п	Арендатор	Реквизиты Договора Аренды (дата, номер, срок включая дополнительные соглашения)	Реквизиты Дополнительного Соглашения к Договору Аренды	Этаж	Арендуемая площадь по Договору Аренды кв.м.	Размер стоимости аренды, в т.ч. НДС	Индексация	Дата окончания договора
		Бц "Гранит", г. Санкт-Петербург, Сенная набережная, д. 32, литера А						
1	ООО "Сервис Квантум Диалог"	Долгосрочный Договор аренды № 01/11/06/NN 04/10/11 от 01.06.2011	Дополнительное Соглашение №1 от 15.04.2014г; Дополнительное Соглашение №2 от 24.10.2016г; Дополнительное Соглашение №3 от 31.12.2017 г.					[illegible]

		Долгосрочный договор аренды №0609-П/Ж/Х13 от 27.08.2013, срок на 5 лет	1. Дополнительное Соглашение №1 от 22.05.2014г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 15.07.2014г. 3. Дополнительное Соглашение №3 от 05.07.2014г. 4. Дополнительное Соглашение №4 от 07.09.2015г. 5. Дополнительное Соглашение №5 от 04.08.2017г.	9 этаж	949	1 650 руб. за кв. м. в месяц	7%	До 10.2018
3	ООО "Западное Садовое кольцо" (REGUS)	Долгосрочный договор аренды №0609-ТП/Ж/Х13 от 17.12.2013, срок на 10 лет	1. Дополнительное Соглашение №1 от 31.03.2015г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 11.08.2015г. 3. Дополнительное Соглашение №3 от 31.12.2015г.	4 этаж	1 682	2 106 руб. за кв. м. в месяц	8%	До 12.2023
		Долгосрочный договор аренды № П-01/КИ-ЗСК/2016 от 01.04.2016 г., срок на 5 лет		минус 2 этаж	225 кв.м. (15 м/м)	12 980 руб. за м/м в месяц	8%	До 04.2021
4	ООО "Ле Бог" (ООО "ОРКО")	Долгосрочный договор аренды № 0109-Б/Ж/Х13 от 27.09.2013, срок на 10 лет с даты регистрации Договора	1. Дополнительное Соглашение №1 от 21.10.2013г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 17.04.2014г. 3. Дополнительное Соглашение №3 от 15.01.2015г. 4. Дополнительное Соглашение №4 от 01.02.2015г. 5. Дополнительное Соглашение №5 от 30.06.2015г.	1 этаж	753	1 831,67 руб. за кв.м. в месяц	7%	До 11.2023

		Долгосрочный договор аренды №0109-Ш/Ж/Х13 от 27.08.2013, срок на 5 лет с даты регистрации	1. Дополнительное Соглашение №1 от 22.05.2014г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 15.07.2014г. 3. Дополнительное Соглашение №3 от 19.01.2015г. 4. Дополнительное Соглашение №4 от 01.08.2015г. 5. Дополнительное Соглашение №5 от 31.10.2017г. 6. Дополнительное Соглашение №6 от 05.12.2017г.	-	-	-	-	расторгнут
2	ООО "Мини Тамбез"	Долгосрочный договор аренды №0609-130/Ж/Х13 от 27.08.2013, срок на 5 лет	1. Дополнительное Соглашение №1 от 22.05.2014г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 15.07.2014г. 3. Дополнительное Соглашение №3 от 05.07.2014г. 4. Дополнительное Соглашение №4 от 08.07.2014г. 5. Дополнительное Соглашение №5 от 07.09.2015г. 6. Дополнительное соглашение № 6 от 03.07.2017г. 7. Дополнительное соглашение № 7 от 04.08.2017	0 этаж	496	1 650 руб. за кв. м. в месяц	7%	До 10.2018
				Минус 2 этаж	135 кв.м. (9 машиномест)	9 000 руб. за м/м в месяц	7%	До 10.2018

			6. Дополнительное Соглашение №6 от 30.11.2015г. 7.Дополнительное Соглашение №7 от 01.06.2016г. 8. Дополнительное Соглашение №8 от 31.08.2016г. 9. Дополнительное Соглашение №9 от 03.04.2017г. 10. Дополнительное Соглашение №10 от 04.08.2017г. 11. Дополнительное Соглашение №11 от 31.10.2017г.					
5	АО "Газпромбанк"	Долгосрочный договор аренды № 0109-8/УИ/Х13 от 19.09.2013, срок на 10 лет с даты регистрации Договора	1. Дополнительное Соглашение №1 от 01.09.2014г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 28.01.2015г. 3. Дополнительное Соглашение №3 от 29.05.2015г. 4. Дополнительное Соглашение №4 от 30.09.2015г.	1 этаж	101	1 700 руб. за кв. м. в месяц	0%	До 09.2023
				2 этаж	1 304	1 700 руб. за кв. м. в месяц	0%	До 09.2023
		Краткосрочный договор аренды № П-01/УИ-ГПБ/2015 от 01.11.2015	-	Минус 1 этаж	45 (3 машиноместа)	12 000 руб. за м/м. в месяц	0%	Заключен на неопределенный срок
		Краткосрочный договор аренды № К-01/УИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015	Дополнительное Соглашение №1 от 30.09.2015г.	2 этаж	86,45	1 700 руб. за кв. м. в месяц	0%	Заключен на неопределенный срок
6	ООО "ФАУСТ"	Долгосрочный договор аренды № 2504-7/УИ/Х14 от 25.04.2014, срок на 3 года с момента регистрации Договора	Дополнительное Соглашение №1 от 01.02.2016г.	1 этаж	15	2 200 руб. за кв.м.	10%	До 06.2017
7	АО "СОГАЗ"	Долгосрочный договор аренды № 0109-14/УИ/Х15 от 24.12.2015, срок на 5 лет с момента регистрации Договора	1. Дополнительное Соглашение №1 от 02.02.2015г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 22.05.2017г. 3. Дополнительное Соглашение №3 от 29.09.2017 г.	1 этаж	76	1 871,50 руб. за кв. м. в месяц	7%	До 06.2019
				2 этаж	1 499,80		7%	До 06.2019
		Долгосрочный договор аренды № П-01/УИ-С/2016 от 05.12.2016 г.	-	минус 2 этаж	3 м/м (45 кв.м.)	10 700,00 руб. за м/м. в месяц	7%	До 06.2019
8	ООО "СИМСТАН"	Долгосрочный договор аренды № 2102-7/УИ/Х14 от 21.02.2014, срок на 5 лет с даты регистрации Договора.	1. Дополнительное Соглашение №1 от 30.07.2015г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 04.02.2015г. 3. Дополнительное Соглашение №3 от 01.04.2015г.	минус 1 этаж	250	612,52 руб. за кв. м. в месяц	7%	До 06.2019
				минус 2 этаж	37		7%	До 06.2019

		Долгосрочный договор аренды № 01/NH-ГПН-А/2017 от 15.12.2017 г.	-	8 этаж	1546	2 119,50 руб. за кв. м. в месяц	0%	До 12.2022
12	ООО "Мистер Ин Страна" (ООО "Мистер Ин Северо-Запад")	Краткосрочный Договор Аренды № Р-01/NH-М/2016 от 15 апреля 2016 года	Дополнительное Соглашение №1 от 01.02.2017г.	1 этаж	место	5 000 руб. за место в месяц	0%	Заключен на неопределенный срок
13	ООО "Эдванс Холдинг"	Краткосрочный Договор Аренды № Р-01/NH-ЭХ/2016 от 01.05.2016 года	-	1 этаж	место	12 000 руб. за место в месяц	0%	Заключен на неопределенный срок
14	ООО «МН»	Долгосрочный договор аренды № 01/NH-МК/2016 от 19.09.2016, срок на 3 года с даты Начала срока Аренды	-	1 этаж	43	2 000 руб. за кв. м. в месяц	7%	До 2019 г.
15	ООО «Нтим Тимбер» (ООО "Северо-Трейдинг")	Краткосрочный Договор Аренды № Н-01/NH-СТ/2016 от 01.11.2016	1. Дополнительное Соглашение №1 от 01.11.2016г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 31.01.2017г. 3. Дополнительное Соглашение №3 от 01.08.2017	3 этаж	61,42	1 650 руб. за кв. м. в месяц	0%	Заключен на неопределенный срок

		Долгосрочный Договор аренды № П-01/NH-СВИСТАЙ/2016 от 15.04.2016 г., срок на 5 лет с момента начала аренды	-	минус 1 этаж	15 (1м/м)	23 840 руб. за м/м в месяц	7%	До 04.2021
9	ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	Долгосрочный договор аренды № 01-2303/NH-СПГ/2015 от 23.03.2015, срок на 5 лет с даты Начала срока Аренды	1. Дополнительное Соглашение №1 от 31.07.2015г. 2. Дополнительное Соглашение №2 от 01.09.2015г.	7 этаж	1 678	1 650 руб. за кв.м. в месяц	0%	До 07.2020
10	ООО "Газпромнефть-Сахалин"	Долгосрочный договор аренды № 02-0107/NH-ГПН-С от 06.07.2015, срок на 5 лет с даты Начала срока Аренды	-	6 этаж	1 606	1 650 руб. за кв. м. в месяц	0%	До 12.2020
11	ООО "Газпромнефть-Ангара"	Долгосрочный договор аренды № 03-0107/NH-ГПН-А от 09.07.2015, срок на 5 лет с даты Начала срока Аренды	1. Дополнительное Соглашение №1 от 19.11.2015г.	5 этаж	1 509	1 650 руб. за кв. м. в месяц	0%	До 12.2020

16	ООО "Инвик Тимбер"	Краткосрочный Договор Аренды № К-01/Ин-иТ/2016 от 01.11.2016	-	1 этаж	115,6	1 690 руб. за кв. м. в месяц	0%	Заключен на неопределенный срок
17	Компания "Инвик Тимбер Трейдинг СИ" (Шанхайский) (Invic Timber Trading SIA)	Краткосрочный Договор Аренды № К-01/Ин-иТ/2016 от 01.11.2016	-	1 этаж	19,8	1 690 руб. за кв. м. в месяц	0%	Расторгнут

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции» Шкурков Е.А.

RWM capital

Исх. № 131/08

От «15» марта 2017

На № _____

От «____» _____2017

Генеральному директору

АО «РАМБЛЕР»

И.А. Чужмакову

141090, Московская область,
г. Королев, микрорайон Юбилейный,
ул. Ленинская, д. 12, пом. 017

Управляющая компания «РВМ Капитал» просит учесть в ходе проведения оценки справедливой стоимости пакета из 36 680 обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» (далее – «Общество») на 31.12.2016 г. данные о прогнозных операционных расходах и прочих доходах по активу фонда (ДЦ "Синоп", г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литера А), которые представлены в таблице ниже.

тыс.руб.

Наименование параметра	2016 факт	2017 прогноз	2018 прогноз	2019 прогноз
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ (компенсация коммунальных расходов маркетинговый сбор и пр.)	**4 645**	**5 529**	**6 193**	**6 936**
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	**-78 788**	**-90 049**	**-92 137**	**-100 001**
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	***-39 058***	***-47 729***	***-47 128***	***-50 154***
Фиксированная часть	*-27 069*	*-34 810*	*-36 515*	*-38 268*
Расходы на содержание здания	*-11 988*	*-12 920*	*-10 612*	*-11 886*
Расходы на коммунальные услуги	***-16 417***	***-22 435***	***-25 127***	***-28 142***
Прямые затраты, в т.ч.:	***-15 314***	***-19 884***	***-19 882***	***-21 705***
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	*-73*	*-3 169*	*-364*	*-371*
Налог на имущество	*-13 266*	*-13 266*	*-15 920*	*-17 512*
Земельный налог / аренда земли	*-1 474*	*-1 570*	*-1 727*	*-1 900*
Страхование	*-254*	*-589*	*-545*	*-556*
Прочие расходы	*-247*	*-1 289*	*-1 327*	*-1 367*

Руководитель Департамента Финансов –
Финансовый директор **Володарский А.В.**

Исполнитель: Ольга Васильева (доб.496)

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030,факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

ДОГОВОР № 20/ЗД-07962
аренды земельного участка

Санкт-Петербург **22 августа 2013г.**

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника **Управления (агентства) недвижимого имущества Центрального района Никитина Дмитрия Валентиновича**, действующего на основании **доверенности от 19.06.2013 № 15175-42**, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество "ПлазаЛотосФинанс", именуемый в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, 14.03.2011г., основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1117847087049, ИНН 7813496525, КПП 781301001, адрес (место нахождения): г.Санкт-Петербург, Аптекарская набережная, д. 20, литера А, в лице **генерального директора Дешпит Елены Николаевны**, действующий на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), на основании **решения Комитета по управлению городским имуществом о предоставлении в аренду земельного участка** от **22.08.2013 №46** заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок **Зона 5**, кадастровый № **78:31:0001455:18**, находящийся по адресу: **г.Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литера А**, площадью **2300**.00 (две тысячи триста) кв. м., именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Участок предоставляется **для размещения бизнес-центра с подземной автостоянкой (код - 11.5 , 7.2).**

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.3. Участок относится к землям населенных пунктов.

Вид разрешенного использования Участка в соответствии со сведениями, указанными в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора: *для размещения объектов коммерческой деятельности.*

Изменение вида разрешенного использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.4. В случае, если Договор заключен с собственником здания (сооружения, иного объекта недвижимого имущества), именуемого в дальнейшем «Объект недвижимости», расположенного на Участке, условием пользования Участком является владение Участком исключительно лицом, право собственности которого на Объект недвижимости зарегистрировано в установленном порядке на момент заключения Договора.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. На участке имеются:

а) *Бизнес-центр с подземной автостоянкой, нежилое, 9, мезонин-надстройка-этажный, (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общей площадью 20213,9 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д.22, лит. А, кадастровый № 78:31:0001455:2446 (запись о регистрации права собственности в ЕГРП от 13.08.2013 №78-78-88/001/2013-095).*

(здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) *Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) - 2300 кв.м.*

Охранная зона сетей связи и сооружений связи - 56 кв.м.

Охранная зона сетей связи и сооружений связи - 6 кв.м.

Охранная зона канализационных сетей - 11 кв.м.

Охранная зона водопроводных сетей - 147 кв.м.

Водоохранная зона водного объекта - 2300 кв.м.

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

2.3. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя возводить на Участке здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует **по 12 августа 2062г.** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие **с 13 августа 2013г.**

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

Величина годовой арендной платы (Агод) за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 962805.88 (девятьсот шестьдесят две тысячи восемьсот пять целых и восемьдесят восемь сотых) руб.

Плата за аренду Участка в квартал (Акварт) при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен **1.00**, составляет **240701.47 руб.**

В **2013** году величина Кд составляет **1.15**.

В десятидневный срок с даты предоставления Арендатором ведомости (или новой ведомости) инвентаризации Участка, подготовленной Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», Арендодатель осуществляет перерасчет арендной платы в соответствии с указанной ведомостью инвентаризации Участка (при условии соблюдения требования абзаца 2 пункта 1.2 Договора), и направляет Арендатору подписанный проект дополнительного соглашения к Договору, устанавливающего новую величину арендной платы.

В случае нарушения Арендатором пункта 4.3.6-1 Договора текущая сумма арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, рассчитывается Арендатором самостоятельно с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0 с учетом пункта 3.5 Договора.

Для сведения: плата за аренду Участка в квартал с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0 при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.15, составляет 659285,11 руб.

3.4._1. В случае, если в соответствии с пунктом 2.2 Договора на Участке имеются здания, сооружения, принадлежащие Арендодателю на праве собственности и переданные Арендатору во владение и пользование по договору аренды объекта нежилого фонда, расчет арендной платы, указанной в п. 3.4. Договора, осуществляется только за часть Участка, не занятую зданиями, сооружениями.

3.5. Арендатор самостоятельно рассчитывает текущую сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

Атек = Акварт*Кд, где

Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости, установленный Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт - Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с п.1.2. Договора) Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату помесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п.3.5 Договора.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при помесячном перечислении арендной платы) до 31 января.

3.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на:

Счет № 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г.Санкт-Петербургу,

БИК 044030001

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом)

Код бюджетной классификации 830 111 050 220 20 000 120

Код ОКАТО: 40298564000.

3.9. В случае, если Договор заключен в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в случае, если периоды владения и пользования Участком в соответствии с условиями Договора составляют менее 365 дней в году и (или) Участок используется под огородничество, **арендная плата** за первый платежный период в размере **276806.69 руб**. вносится **в течение двадцати дней со дня подписания Договора.**

В случае если Договор заключен в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, первый платежный период признается равным трем месяцам.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщать Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

4.1.3. Если иное не предусмотрено Договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.4. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. В недельный срок рассматривать обращения Арендатора о даче согласия на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке.

Арендодатель дает согласие на продажу Объекта (Объектов) недвижимости при условии предоставления Арендатором следующих документов:

- документов о кадастровом учете земельного участка под отчуждаемым Объектом недвижимости (отчуждаемыми Объектами недвижимости);
- заявления о внесении изменений в Договор в связи с разделом Участка;
- договора (проекта договора) купли-продажи Объекта (Объектов) недвижимости, содержащего условие о том, что к приобретателю Объекта (Объектов) недвижимости переходят права и обязанности по Договору в отношении земельного участка, находящегося под Объектом (Объектами) недвижимости и необходимого для использования последнего (последних).

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора, и условием пользования Участком, установленным п. 1.4 Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

4.3.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.3.6_1. Не реже одного раза в три года (отсчет указанного периода начинается **с 22 августа 2013г.**) предоставлять Арендодателю ведомость инвентаризации Участка, подготовленную Санкт-Петербургским

государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости.

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал юридического лица и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объекты недвижимости, расположенные на Участке.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

4.3.12. Получать согласие Арендодателя на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке, согласно п.4.1.5 Договора.

4.3.13. При использовании Участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия соблюдать ограничения (обременения), указанные в кадастровом паспорте Участка, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Участка.

4.3.14. Использовать расположенную в пределах Участка землю вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговую полосу), водоохранную зону, прибрежную защитную полосу в соответствии с требованиями земельного и водного законодательства, а также не ограничивать доступ граждан к береговой полосе.

4.3.17. При осуществлении прав владения и пользования Участком выполнять требования в сфере благоустройства, установленные Правилами уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга, утвержденными Правительством Санкт-Петербурга.

4.3.20. В случае размещения на Участке временных (некапитальных объектов, отнесенных Законом Санкт-Петербурга от 12.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» к объектам благоустройства, исполнять письменные предписания исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченных осуществлять контроль за созданием и размещением, содержанием и ремонтом, использованием объекта благоустройства, об устранении нарушения законодательства о благоустройстве в сроки, установленные указанными предписаниями.

4.3.22. Соблюдать на Участке установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правила промышленного производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

4.4. Арендатор имеет право размещать на Участке объекты наружной рекламы и информации при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

4.5. Арендатор не вправе размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное оборудование игорного бизнеса.

4.7. В случае, если Участок, на котором отсутствуют объекты недвижимости предоставлен для целей, не связанных с возведением объектов недвижимости Арендатор обязан обеспечить:

4.7.1. Соответствие возводимого на Участке временного (некапитального) объекта (временной постройки некапитального характера без фундамента, в конструктивных характеристиках которой предусмотрена возможность ее разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению и права на которую не подлежат государственной регистрации), требованиям, предусмотренным в отношении такого объекта постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1830 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством».

4.7.2. Предоставление Арендодателю акта межведомственной комиссии (в случаях, когда принятие возводимого на Участке временного (некапитального) объекта в эксплуатацию производится на основании акта межведомственной комиссии), не позднее шести месяцев с даты заключения Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения п.1.3 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.3. В случае нарушения Арендатором пп.3.4 и 3.7 Договора начисляются пени в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения п.4.3.12 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере квартальной арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.5. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.6. Уплата неустойки (штрафа, пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп.3.8 Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.6 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора, или нарушении Арендатором условия пользования Участком, установленного п. 1.4 Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.5. При несоблюдении обязанностей, предусмотренных п.4.3.8 Договора.

6.3.5-1. При невыполнении требований, установленных пп. 4.3.13, 4.3.17 Договора.

6.3.6. В случае отсутствия договора, указанного в п.4.3.11 настоящего Договора, в течение более чем двух месяцев.

6.3.8. При несоблюдении порядка размещения на Участке объектов наружной рекламы и информации, предусмотренного в п.4.4 Договора.

6.3.9. При осуществлении на Участке деятельности, нарушающей установленный порядок реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

6.3.10. При реализации на Участке контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае передачи в залог здания (сооружения), помещения, объекта незавершенного строительства, принадлежащего Арендатору на праве собственности и расположенном на Участке,

одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.2. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

7.3. Если Договор заключен на срок, менее чем один год, п.4.1.4. Договора не применяется.

7.4. Если Договор заключен на срок более чем пять лет, п.4.3.8, 6.3.5 Договора не применяются, при этом Арендатор в случае совершения действий, указанных в п.4.3.8 Договора, обязан в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

7.5. В случае если после окончания действия Договора, стороны не заключили договор на новый срок, Арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение Участка от любого имущества, размещенного на участке во время действия Договора или предшествующих ему договоров аренды Участка.

Настоящий пункт не применяется в отношении следующего имущества, размещенного на Участке:

Бизнес-центр с подземной автостоянкой, нежилое, 9, мезонин-надстройка-этажный, (подземных этажей – подземный этаж, подземный этаж), общей площадью 20213,9 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д.22, лит. А, кадастровый № 78:31:0001455:2446 (запись о регистрации права собственности в ЕГРП от 13.08.2013 №78-78-88/001/2013-095)

7.6. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

7.7. На момент оформления настоящего договора земельный участок находится во владении и пользовании Арендатора.

7.8. В случае приобретения Арендатором Участка по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Арендатору.

7.9. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, пункты 4.5 Договора не применяются.

7.10. Пункты 1.4, 4.3.12, 7.11, 7.12 Договора применяются при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности.

Пункт 4.1.5. Договора применяется при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности, праве хозяйственного ведения.

При этом, расходы, связанные с выполнением кадастровых работ и кадастровым учетом земельного участка (земельных участков) возлагаются на продавца (Арендатора) либо по соглашению между Арендатором (продавцом) и покупателем на последнего.

7.11. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, продажа Объекта недвижимости не допускается без согласия Арендодателя.

7.12. Условие п.7.11 Договора является ограничением права собственности Арендатора на Объект недвижимости. Условия Договора, предусмотренные п.п. 1.4, 4.1.5, 4.3.12, 7.11 и настоящим пунктом, применяются в отношении всех расположенных на Участке Объектов недвижимости, которые находятся в собственности Арендатора.

7.13. Условие пользования Участком, установленное п. 1.4 Договора, не применяется в случаях передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу по сделке одновременно с отчуждением Объекта недвижимости, внесения Арендатором арендных прав Участка в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передачи Арендатором Участка в субаренду.

7.14. Арендатор выражает согласие на совершение Арендодателем действий, влекущих за собой прекращение существования Участка, в том числе вследствие его раздела, объединения, перераспределения, а также изменение внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений в отношении Участка, в том числе изменение его уникальных характеристик в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7.15. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе, с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

7.18. При прекращении Договора по окончании срока его действия либо в связи с его расторжением Арендатор обязан передать Арендодателю по акту приема-передачи Участок, свободный от размещенного на Участке имущества, указанного в пункте 7.5 Договора, а также движимого имущества, указанного в пункте 2.2 Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на 8 листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;
- Закрытое акционерное общество "ПлазаЛотосФинанс" - 1 экз.;
- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 1 экз.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Кадастровый паспорт земельного участка.
2. Расчеты арендной платы.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель
Комитет по управлению городским имуществом
191060, Санкт-Петербург, Смольный
ИНН 7832000076
Адрес для направления корреспонденции:
Управление (агентство) недвижимого имущества Центрального района
191023, г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, д. 32/5
Телефон: 576-39-29 Факс: 576-39-19

Арендатор
Закрытое акционерное общество "ПлазаЛотосФинанс",
зарегистрированное Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 14.03.2011 г. № 1117847087049
ИНН 7813496525 КПП 781301001
Юридический адрес: г.Санкт-Петербург, Аптекарская набережная, д. 20, литера А
Фактический адрес: г.Санкт-Петербург, Аптекарская набережная, д. 20, литера А
р/с № 40702810900000000772 к/с № 30101810200000000827
БИК: 044030827 в ФИЛИАЛ АБ "ГАЗПРОМБАНК" (ЗАО) В Г. С-ПБ
Телефон: 600-9009 Факс: 600-9010

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник управления (агентства)
Никитин Д. В.

(подпись)

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор
Дешпит Е.Н.

(подпись)

м.п.

Исполнитель
Воскобойникова И.В.
576-3993

8

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 1	3	Всего листов: 9
4	Номер кадастрового квартала: 78:31:0001455				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 78:1455:3002	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.02.2001		
7	—				
8	Местоположение: г.Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 22, литера А				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для размещения объектов коммерческой деятельности				
11	Площадь: 2300+/-17 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 42126731				
13	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Санкт-Петербург	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 78:31:1455:18 равнозначен кадастровому номеру 78:31:0001455:18. Предыдущий кадастровый номер 78:1455:3002 равнозначен кадастровому номеру 78:31:0001455:3002				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 78:31:0001455:18		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 78:1455:3002		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

инженер II-категории

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Т. И. Ефремова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.2**

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 2	3	Всего листов: 9
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				
5	Масштаб 1:500		Условные знаки: —		

инженер II-категории
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18				2	Лист № 3	3	Всего листов: 9
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**							
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	2	3	4	5			
	1	1	2300	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	—			
	2	2	2300	Водоохранная зона водного объекта	—			
	3	3	147	Охранная зона водопроводных сетей	—			
	4	4	11	Охранная зона канализационных сетей	—			
	5	5	6	Охранная зона сетей связи и сооружений связи	—			
	6	6	56	Охранная зона сетей связи и сооружений связи	—			

инженер II-категории (наименование должности) М.П. (подпись) Т. И. Ефремова (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.4**

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 4	3	Всего листов: 9
4	**План (чертеж, схема) части земельного участка** **Учетный номер части:** 78:31:0001455:18/1				
5	Масштаб 1:500				

инженер II-категории
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.4**

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 5	3	Всего листов: 9
4	**План (чертеж, схема) части земельного участка** **Учетный номер части:** 78:31:0001455:18/2				
5	Масштаб 1:500				

:18/2

инженер II-категории
(наименование должности)

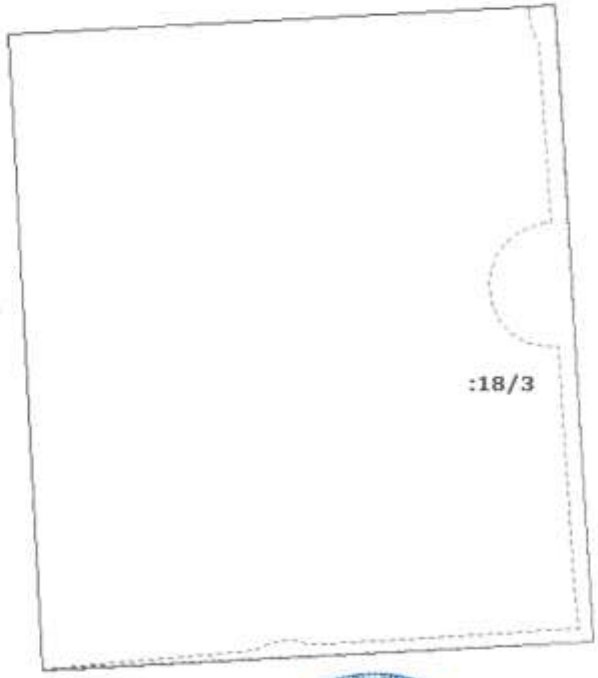
М.П.

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.4

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 6	3	Всего листов: 9
4	**План (чертеж, схема) части земельного участка** **Учетный номер части:** 78:31:0001455:18/3				
5	Масштаб 1:500				



инженер II-категории
(наименование должности)

М.П.

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

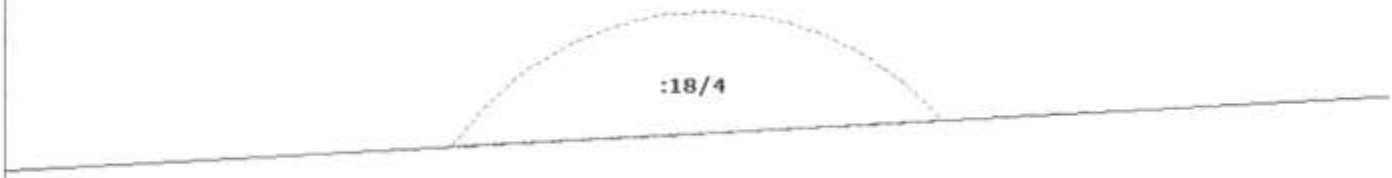
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.4**

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 7	3	Всего листов: 9

План (чертеж, схема) части земельного участка **Учетный номер части:** 78:31:0001455:18/4

4



5 Масштаб 1:100

инженер II-категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

КП.4

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 8	3	Всего листов: 9
	План (чертеж, схема) части земельного участка	**Учетный номер части:** 78:31:0001455:18/5			
4					
5	Масштаб 1:200				

инженер II-категории
(наименование должности)

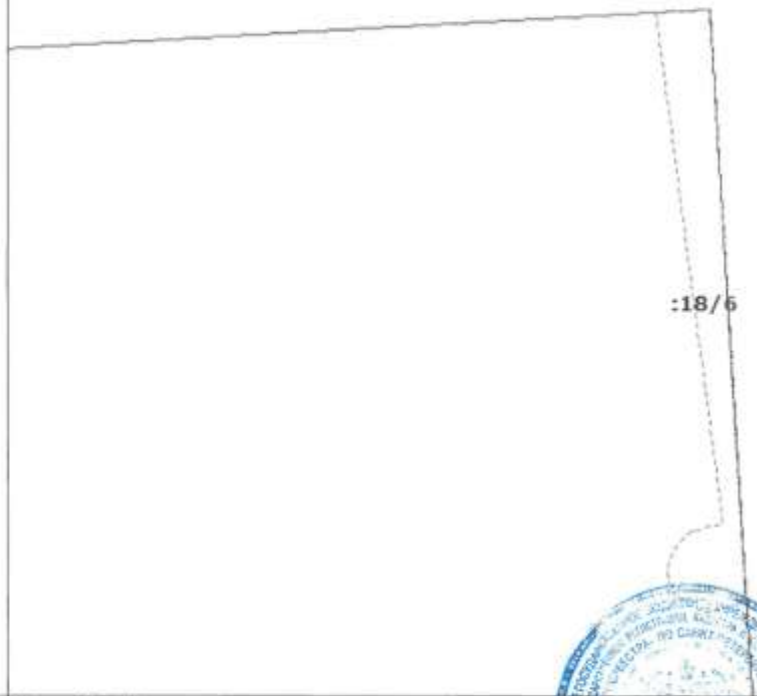
М.П.

(подпись)

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.4

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 9	3	Всего листов: 9
	План (чертеж, схема) части земельного участка	**Учетный номер части:** 78:31:0001455:18/6			
4					
5	Масштаб 1:300				

инженер II-категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

РАСЧЕТ
арендной платы за земельный участок

к договору № **20/ЗД-07962** от **22.08.2013**

Арендатор: **"ПлазаЛотосФинанс"**

Субарендатор:

Адрес земельного участка:
г.Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литера А

Площадь участка на основании:
Кадастровый паспорт земельного участка
составляет: **2300.00** кв.м. **(две тысячи триста кв.м.)**

N	ЗПЦТ	Код	Площадь в кв.м.	Площадь ЗОРИ	Ставка 1 кв.м. в год	Коэффициенты																						Квартальная арендная плате
						Kmp	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	Kn	Kfuc	Kз	Ко	Кс	Kf4	K11	K12	K13	K14	K15	K16	K17	Kd*	
1	Зона 5	11.5	436.90	0	1031.560	1.052	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00000	0.11000	1.00	1.000	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	13 038.42
2	Зона 5	7.2	178.20	0	1031.560	1.052	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**0.94606**	0.50000	1.00	1.000	**0.500**	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	11 434.49
3	Зона 5	7.2	1 684.90	0	1031.560	1.052	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**0.94606**	0.50000	1.00	1.000	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	216 228.56
Итого:			2 300.00																										240 701.47

двести сорок тысяч семьсот одна целая и сорок семь сотых Руб.

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:
четыреста восемнадцать целых и шестьдесят одна сотая Руб.

Примечание: расчет арендной платы осуществлен исхода из величины коэффициента динамики рынка недвижимости Кд, равного 1,00
Исходя из условий договора №20/ЗД-07962 от 22.08.2013, текущая сумма арендной платы рассчитывается Арендатором самостоятельно с учетом Кд, установленного Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

В 2013 году Кд, установленный Правительством Санкт-Петербурга, составляет 1.15

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: **22.08.2013**

Расчет арендной платы произвел: _____ **Воскобойникова И.В.**

РАСЧЕТ
арендной платы за земельный участок

к договору № **20/ЗД-07962** от **22.08.2013**

Арендатор: **"ПлазаЛотосФинанс"**

Субарендатор:

Адрес земельного участка:
г.Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литера А

Площадь участка на основании:
Кадастровый паспорт земельного участка
составляет: **2300.00** кв.м. **(две тысячи триста кв.м.)**

N	ЗГЦТ	Код	Площадь в кв.м.	Площадь ЗОРИ	Ставка 1 кв.м. в год	Коэффициенты																							Квартальная арендная плата
						Kmp	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	Kп	Kfuc	Kз	Ко	Кс	Kf4	K11	K12	K13	K14	K15	K16	K17	Kd*	
1	Зона 5	18.0	2 300.00	0	1031.560	1.052	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91875	1.00000	1.00	1.000	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	573 291.4(
Итого:			2 300.00																										573 291.4(

пятьсот семьдесят три тысячи двести девяносто одна целая и четыре десятых Руб.

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:
девятьсот девяносто семь целых и три сотых Руб.

Примечание: расчет арендной платы осуществлен исхода из величины коэффициента динамики рынка недвижимости Кд, равного 1,00
Исходя из условий договора №20/ЗД-07962 от 22.08.2013, текущая сумма арендной платы рассчитывается Арендатором самостоятельно с учетом Кд, установленного Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

В 2013 году Кд, установленный Правительством Санкт-Петербурга, составляет 1.15

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: **22.08.2013**

Расчет арендной платы произвел: **Воскобойникова И.В.**

9

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
21 (двадцать один) листов

Д.В. Фоминтин

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации ,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)
Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация
договора аренды

дата регистрации «17 » октября 2013

номер регистрации 78-78-42/052/2013-057

Регистратор Вяткина Т.И.

Настоящем документа в лист

ДОГОВОР N1210-1/X15
уступки прав (требований)
по Договору №20/ЗД-07962 аренды земельного участка
от 22 августа 2013 г.

г. Санкт-Петербург «12» октября 2015 года

Закрытое акционерное общество «ПлазаЛотосФинанс», именуемое в дальнейшем **«Цедент»**, имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, 197022, г. Санкт-Петербург, Аптекарская набережная, д. 20, лит. А, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 14 марта 2011 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1117847087049, ИНН 7813496525, КПП 781301001, в лице Генерального директора Мухиной Наталии Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции», именуемое в дальнейшем **«Цессионарий»**, имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105064, г. Москва, улица Земляной Вал, дом 9, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 27 мая 2014 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1147746596612, ИНН 7709954948, КПП 770901001, в лице Генерального директора Шмурнова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а в отдельности **«Сторона»**, руководствуясь:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Договором №20/ЗД-07962 аренды земельного участка от 22 августа 2013 г., заключенным между Цедентом и Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (Далее - Арендодатель) (ОГРН1027809244561 , ИНН 7832000076, КПП 784201001) (Далее - Арендодатель), зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, о чем в Единый государственный реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.10.2013 года внесена запись 78-78-42/052/2013-057 (Далее – Договор аренды);
- Договором купли-продажи от 28 июля 2014 года, заключенного между Цедентом и Цессионарием, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, о чем в Единый государственный реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2014 года внесена запись 78-78-88/025/2014-125 (Далее – Договор купли-продажи);
-согласием Арендодателя №11654 от 24.06.2014 года на заключение Договора купли-продажи

заключили настоящий договор (Далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цедент уступает, а Цессионарий принимает в полном объеме все принадлежащие Цессионарию права (требования) и обязанности по Договору аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литера А, площадью – 2 300 (Две тысячи триста) кв. м. Разрешенное использование (назначение) - Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, категория земель – Земли поселений (земли населенных пунктов), кадастровый номер 78:31:0001455:18 (Далее - Земельный участок).

1.2. С момента заключения Договора к Цессионарию переходят все права и обязанности Цедента, вытекающие из Договора аренды. Все положения Договора аренды распространяются на Цессионария в полном объеме.

1.3. Цессионарий за уступаемые права и обязанности по Договору аренды в дату подписания Договора обязан перечислить на расчетный счет Цеденту денежные средства в размере 11 000 (Одиннадцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%, а Цедент в дату подписания Договора обязан перечислить на расчетный счет Цессионария часть затрат за регистрацию Договора в размере 11 000 (Одиннадцать тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС 18%. Принимая во внимание однородность и встречность требований, Цессионарий и Цедент договорились зачесть указанные встречные однородные требования в сумме 11 000 (Одиннадцать тысяч) рублей 00 копеек **без подписания отдельного документа**.

1.4. С момента заключения Договора Цедент выбывает из соответствующего обязательства перед Арендодателем.

1.5. Отношения Сторон по данному Соглашению подлежат правовому регулированию в соответствии с главой 24 ГК РФ.

1.6. Цессионарий ознакомлен и согласен со всеми условиями Договора аренды и принимает на себя все права и обязательства Цедента по Договору аренды.

1.7. На земельном участке расположены следующие объекты недвижимости:

- Здание, назначение: нежилое, общей площадью: 20 213,9 кв.м., этажность: 9, мезонин-надстройка, адрес: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, лит. А, кадастровый номер: 78:31:0001455:2446, принадлежащее Цессионарию на праве собственности на основании Договора купли-продажи, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2014 года внесена запись регистрации №78-78-88/025/2014-125.

1.8. Право аренды Земельного участка по Договору аренды находятся в залоге у «Газпромбанк» (Акционерное общество) (ОГРН 1027700167110, ИНН 7744001497, КПП 775001001) на основании Договора о последующей ипотеке (последующем залоге недвижимого имущества) №1513-219-810И от 25.12.2013 года, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2013 года внесена запись регистрации №78-78-42/130/2013-462. Уступка прав по Договору аренды осуществляется с согласия «Газпромбанк» (Акционерное общество).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Цедент обязуется:

2.1.1. в течение 3 (Трех) календарных дней с даты подписания Договора передать Цессионарию документы по Акту приема-передачи документов, подтверждающие права и обязательства Цедента по Договору аренды. Акт приема-передачи документов составляется и подписывается полномочными представителями Сторон.

2.1.2. сообщить Цессионарию все иные сведения, имеющие значение для осуществления Цессионарием своих прав и обязанностей по Договору аренды.

2.1.3. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации Договора уведомить Арендодателя об уступке прав и обязанностей по Договору аренды.

2.1.4. уполномочить Цессионария и назначить его своим представителем для подачи Договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Договора от регистрационного органа;

2.1.5. предоставить Цессионарию все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Договора. Если в процессе государственной регистрации Договора потребуется внесение изменений в Договор для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Договор. Если в процессе государственной регистрации Договора

потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, Цедент предоставляет Цессионарию любые такие документы и/или сведения.

2.2. Цессионарий обязуется:
2.2.1. принять по Акту приема-передачи документов документы, подтверждающие права и обязательства Цедента по Договору аренды.
2.2.2. нести расходы, связанные с государственной регистрацией Договора.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3.2. Цедент несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с Договором документов и гарантирует наличие всех уступленных Цессионарию прав.
3.3. Цедент отвечает за действительность прав и обязанностей, передаваемых по Договору.

4. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

4.1. Условия Договора и приложений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.
4.2. За исключением случаев, предусмотренных законом, ни одна из Сторон не имеет права без предварительного письменного согласия другой Стороны раскрывать любым лицам или иным образом предавать гласности какую-либо информацию относительно условий Договора или иных связанных с ним документов, а также любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями). Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Сторона считает и охраняет как конфиденциальную в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями).

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.
5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1. Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.
5.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 5.2, то она обязана возместить другой Стороне понесенные убытки.
5.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.
5.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1, и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе законодательства Российской Федерации и обычаев делового оборота.
6.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.
8.2. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации Договора в следующем порядке:
8.2.1. Цедент уполномочивает Цессионария и назначает его своим представителем для подачи Договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение) (далее – «регистрационный орган»), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Договора от регистрационного органа;
8.2.2. Цедент обязуется предоставить Цессионарию все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Договора. Если в процессе государственной регистрации Договора потребуется внесение изменений в Договор для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Договор;
Если в процессе государственной регистрации Договора потребуется предоставление дополнительных документов и/или сведений, Цедент предоставляет Цессионарию любые такие документы и/или сведения;
8.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.
8.4. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.
8.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	**АО «Капитальные Инвестиции»**
Местонахождение: 197022, Санкт-Петербург г, Аптекарская наб, дом 20, литер А	Местонахождение: 105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9

ИНН/КПП 7813496525/781301001 ОГРН 1117847087049 ОКПО 67515334 Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Санкт-Петербурге р/сч: 40702810900000000772 к/сч: 30101810200000000827 БИК: 044030827	ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948 КПП 770901001 р/с 40702810900000002220 в Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Санкт-Петербурге к/с 30101810 2 00000000 827 БИК 044030827
Генеральный директор Н.А. Мурзин	Генеральный директор Е.М. Шпорнов

5 (пять) листов

От имени Цедента
Генеральный директор ЗАО «ГалаЛотосФинанс»

Н.А. Мухина

От имени Цессионария
Генеральный директор АО «Капитальные инвестиции»

Е.А. Шкурнов

ЗАО "Капитальные Инвестиции"

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора (инициатор)			
2	Технический контроль			
3	Контроль исполнения договора			
4	Финансовый контроль			
5	Главный бухгалтер/бухгалтер			
6	Юридический контроль			

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)
Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация договора уступки прав

Дата регистрации 23 ДЕК 2015

Номер регистрации 78-78/042-78/088/031/2015-198

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Алексеев В.Н. (ФИО)

В настоящем документе лист

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
«4» июля 2007 г. за № 0002

Директор Федеральной регистрационной службы _____ (подпись) *С.В. Васильев* (инициалы, фамилия)

М.П. *12 июля 2007 г.* (дата)

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007 № 477-2007

Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Луценко Роман Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 00 №619895, Отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, 11.10.2000 года

(Данные документа, удостоверяющего личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439327, 20.06.2002 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 201 от «11 декабря 2006 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО Петровская Е.В.

(должность ответственного лица) (Ф.И.О.)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003698-3 «16» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Луценко Роману Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «16» февраля 2018 г. № 50

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» февраля 2021 г.

000378 - КАЗ

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005 - 035 - 000240
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Луценко Роман Сергеевич
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев г, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 2/6, кв.33
Паспорт РФ 46 00 619895
Выдан (когда, кем): 11.10.2000 г. отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области

Настоящий Полис заключен на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков»*, утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439327
Дата выдачи: 20.06.2002 г.
Выдан (кем): Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен. _____/Р.С.Луценко/	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-[illegible]/17-г от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30, доб. 108 _____/О.А. Аракелова/ М.П. *Полис оформил: Юров А.В.*

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005-035-000244
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: Акционерное общество «РАМБЛЕР»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д.12, помещение 017
ИНН 7723204471
р/с 40702810840170005134 в ПАО СБЕРБАНК
Адрес банка: М.О., г. Королев, просп. Космонавтов, д.6А
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225, ОКПО 59040035

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 170005-035-000244 от 05 декабря 2017 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 170005-035-000244 от 05 декабря 2017 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	**Акционерное общество «РАМБЛЕР»**
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
_____ /**Г.Р.Юрьева**/	_____ /**И.А.Чужмаков** /
М.П.	М.П.

Полис оформил: Юлов А.В.
Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 308 (Триста восемь) страниц.

Генеральный директор АО «РАМБЛЕР»

Чужмаков И.А.