

**Акционерное общество
«РАМБЛЕР»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

АО «РАМБЛЕР»

И.А. Чужмаков



ОТЧЕТ № РВМ-РТ/18-12-Р

от 29 июня 2018 года

**Оценка справедливой стоимости 43 002
(Сорока трех тысяч 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 соответствии 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	10
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	30
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	30
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 и 1 кв. 2018 г.	32
4.3. Прогноз социально-экономического развития	34
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	38
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	41
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)	46
4.7. Анализ внебиржевых сделок	47
4.8. Общие выводы	47
IV. Методология оценки	48
5.1. Общие положения	48
5.2. Общие понятия	48
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	49
5.4. Согласование результатов оценки	53
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	54
V. Описание процесса оценки объекта оценки	56
6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	56
6.1.1. Общие положения	56
6.1.2. Исходные данные для расчета	56
6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов	57
6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств	68
6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки	74
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	76
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	76
6.4. Согласование результатов оценки	76
VII. Выводы	77
VIII. Перечень литературы	78
Приложение 1	79
Приложение 2	183
Приложение 3	197

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

«29» июня 2018 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 18-12 от 29.06.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г. специалистами АО «РАМБЛЕР» проведена оценка справедливой стоимости 43 002 (Сорока трех тысяч 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 марта 2018 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, 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 № 18-12 от 29.06.2018 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 43 002 (Сорока трех тысяч 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:

309 614 400

*(Триста девять миллионов шестьсот четырнадцать 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 43 002 (Сорока трех тысяч 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 № 18-12 от 29.06.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г.

1. Объект оценки (точное описание):

43 002 (Сорок три тысячи 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	43 002 (Сорок три тысячи 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	308 571 336 (триста восемь миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча триста тридцать шесть) руб.

2. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев 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 **31.03.2018 г.**

9. Дата начала проведения оценки: 29.06.2018 г.;

Дата окончания проведения оценки: 29.06.2018 г.;

Общий срок проведения оценки – **1 календарный день**, включая дату начала и окончания проведения оценки.

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 входит 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	<p>Луценко Роман Сергеевич – действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 477-2007 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 201 от 11.12.2006 г.).</p> <p>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. Квалификационный аттестат действует до 16.02.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000087-1 от 14.09.2017 г. Квалификационный аттестат действует до 14.09.2020 г. Стаж работы оценщиком с 2002 года. Заключен трудовой договор с АО «РАМБЛЕР».</p>
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 соответствии 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 № 18-12 от 29.06.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г.

Дата составления отчета

29 июня 2018 г.

Номер отчета

РВМ-РТ/18-12-Р

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

43 002 (Сорок три тысячи 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	43 002 (Сорок три тысячи две) шт.
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.

Наименование характеристики	Значение
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	308 571 336 (триста восемь миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча триста тридцать шесть) руб.

Результаты оценки

	Стоимость пакета из 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций	Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в пакете из 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций
Затратный подход	309 614 400 руб.	7 200 руб.
Доходный подход	не использовался	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	309 614 400 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., 31.12.2017 г. и 31.03.2018 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 31.03.2018 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках по состоянию на 31.03.2018 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
Позэтажный план здания бизнес-центра	копия
Справка о составе арендаторов здания бизнес-центра на 31.03.2018 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 источников¹, 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 43 002 (Сорок три тысячи 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.

Объекта оценки принадлежит 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 статьей 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 соответствии 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 по состоянию на 31.03.2018 г. представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества по состоянию на 31.03.2018 г.

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 данным 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 соответствии 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 (ЕБИТ) 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 31.03.2018 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2014 г. по 31.03.2018 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.	31.03.2018 г.
Выручка от реализации	0	237 869	255 175	266 154	67 234
Себестоимость	0	-128 869	-179 466	-166 844	-36 792
Валовая прибыль	0	109 000	75 709	99 310	30 442
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-54	-3 150	-2 919	-3 549	-630
Прибыль (убыток) от продаж	-54	105 850	72 790	95 761	29 812
Проценты к получению	0	12 575	1 761	4 095	1 547
Проценты к уплате	0	-108 038	-98 380	-84 735	-19 256
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0
Прочие доходы	0	5 697	2	177	0
Прочие расходы	-3	-52 418	-13 786	-43 150	-3 423
Прибыль (убыток) до налогообложения	-57	-36 334	-37 613	-27 852	8 680
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	11	6 887	7 444	5 529	-332
Прочее	0	0	0	0	0
Чистая прибыль	-46	-29 447	-30 169	-22 323	8 348

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.	31.03.2018 г.
Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.:	237 869	255 175	266 154	67 234
от продажи продукции (работ, услуг)	237 869	255 175	266 154	67 234
прочая реализация	0	0	0	0
Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.:	128 868	179 466	166 844	36 792
амортизация	65 362	74 668	78 617	19 902
аренда земли	889	1 474	1 427	-
коммунальные расходы	9 530	16 670	20 160	5 539

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 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	11 351
услуги информационные	42	-	1 873	-
кадастровые работы	0	121	-	-
Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.:	0	0	0	0
-	0	0	0	0
Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.:	3 150	2 919	3 549	630
аренда помещения	214	230	428	49
оплата труда	704	1 099	1 084	255
страховые взносы	786	234	279	78
командировочные расходы	898	650	374	-
почтовые расходы	164	85	78	61
нотариальные расходы	16	11	29	-
услуги юридические и информационные	663	224	788	81
услуги оценщика	89	153	76	100
аудиторские услуги	136	139	139	-
услуги предоставления обеспечения	--	--	254	6
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	6
курсовые разницы	6 505	3	-	--
резерв по сомнительным долгам	30 293	-	-	--
налог на имущество, госпошлины	13 602	13 348	13 525	3 342
амортизация, не учитываемая в расходах по прибыли	109	131	130	33
нотариальные расходы, не учитываемые в расходах по прибыли	31	17	67	--
услуги брокера, депозитария	--	--	73	42
резерв по сомнительным долгам	--	--	17 578	--
удостоверение договора ипотеки	--	--	777	--
прочие	2	245	10	--
Внерезультационные доходы, тыс. руб., в т.ч.:	12 575	1 761	4 095	1 547
полученные проценты	12 575	1 761	4 095	1 547
прочие доходы	0	0	0	0
Внерезультационные расходы, тыс. руб., в т.ч.:	108 038	98 380	84 735	19 256
проценты к уплате	108 038	98 380	84 735	19 256
прочие расходы	0	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.	31.03.2018 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 31.03.2018 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.	31.03.2018 г.
Выручка (Sales)	237 869	255 175	266 154	67 234
Себестоимость реализации (без амортизации)	-63 507	-104 798	-88 227	-16 890
Валовая прибыль (Gross margin)	174 362	150 377	177 927	50 344
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-3 150	-2 919	-3 549	-630
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	171 212	147 458	174 378	49 714
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-46 721	-13 784	-42 973	-3 423
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	124 491	133 674	131 405	46 291
Амортизация	-65 362	-74 668	-78 617	-19 902
Операционная маржа (ЕБИТ)	59 129	59 006	52 788	26 389
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735	-19 256
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	1 547
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (ЕБТ)	-36 334	-37 613	-27 852	8 680
Налог на прибыль и аналогичные платежи	6 887	7 444	5 529	-332
Чистая прибыль	-29 447	-30 169	-22 323	8 348

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.	31.03.2018 г.
Выручка (Sales)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	-26,7%	-41,1%	-33,1%	-25,1%
Валовая прибыль (Gross margin)	73,3%	58,9%	66,9%	74,9%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1,3%	-1,1%	-1,3%	-0,9%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	72,0%	57,8%	65,5%	73,9%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-19,6%	-5,4%	-16,1%	-5,1%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	52,3%	52,4%	49,4%	68,9%
Амортизация	-27,5%	-29,3%	-29,5%	-29,6%
Операционная маржа (ЕБИТ)	24,9%	23,1%	19,8%	39,2%
Проценты к уплате	-45,4%	-38,6%	-31,8%	-28,6%
Проценты к получению	5,3%	0,7%	1,5%	2,3%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 г.
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	-15,3%	-14,7%	-10,5%	12,9%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	2,9%	2,9%	2,1%	-0,5%
Чистая прибыль	-12,4%	-11,8%	-8,4%	12,4%

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.	31.03.2018 г.
Выручка (Sales)	n/a	7,3%	4,3%	0,4%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	65,0%	-15,8%	-17,3%
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	-13,8%	18,3%	8,2%
Коммерческие и общедирменные (управленческие) расходы	n/a	-7,3%	21,6%	-26,0%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	n/a	-13,9%	18,3%	8,8%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	-70,5%	211,8%	1,8%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕВТДА)	n/a	7,4%	-1,7%	9,4%
Амортизация	n/a	14,2%	5,3%	1,3%
Операционная маржа (ЕВТ)	n/a	-0,2%	-10,5%	16,4%
Проценты к уплате	n/a	-8,9%	-13,9%	-16,6%
Проценты к получению	n/a	-86,0%	132,5%	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	n/a	-3,5%	26,0%	2152,0%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	8,1%	-25,7%	-531,2%
Чистая прибыль	n/a	-2,5%	26,0%	2512,7%

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 четкой 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 (ЕВТ) и факторов, влияющих на указанный показатель.

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

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 31.03.2018 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.	31.03.2018 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Основные средства	108 816	582	393	313	260
Доходные вложения в мат. Ценности	1 783 331	1 945 240	2 106 282	2 027 917	2 008 036
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	4 338	11 225	18 669	24 198	23 866
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	1 896 485	1 957 047	2 125 344	2 052 428	2 032 162
Запасы	0	0	1 184	0	0
НДС по приобретенным ценностям	9 484	76	15 250	0	0
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	101 249	286 255	26 878	292 579	53 657
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	19 000	0
Денежные средства	389 390	54 030	15 424	5 916	3 190
Прочие оборотные активы	410	0	0	0	0
Итого оборотные активы	500 533	340 361	58 736	317 495	56 847
БАЛАНС	2 397 018	2 297 408	2 184 080	2 369 923	2 089 009
Акционерный капитал	1 155 000	1 455 000	1 455 000	1 455 000	1 455 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	-263 300
Добавочный капитал	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-15 638	-45 085	-75 254	-97 579	-90 120
Итого собственный капитал	1 139 362	1 409 915	1 379 746	1 620 421	1 364 580
Долгосрочные заемные средства	854 609	810 036	749 042	707 250	688 000
Прочие долгосрочные обязательства	331 761	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	1 186 370	810 036	749 042	707 250	688 000
Краткосрочные заемные средства		0	0	0	0
Кредиторская задолженность	71 271	77 449	55 281	42 224	36 401
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	13	8	11	28	28

Наименование показателей	Значение показателей				
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 г.
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	71 284	77 457	55 292	42 252	36 429
БАЛАНС	2 397 016	2 297 408	2 184 080	2 369 923	2 089 009

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.	31.03.2018 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	4,5%	0,03%	0,02%	0,01%	0,01%
Доходные вложения в мат. Ценности	74,4%	84,67%	96,44%	85,57%	96,12%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,2%	0,49%	0,85%	1,02%	1,14%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	79,1%	85,18%	97,31%	86,60%	97,28%
Запасы	0,0%	0,00%	0,05%	0,09%	0,09%
НДС по приобретенным ценностям	0,4%	0,00%	0,70%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	4,2%	12,46%	1,23%	12,35%	2,57%
Краткосрочные финансовые вложения	0,0%	0,00%	0,00%	0,80%	0,00%
Денежные средства	16,2%	2,35%	0,71%	0,25%	0,15%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	20,9%	14,82%	2,69%	13,40%	2,72%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,00%	100,00%	100,00%
Акционерный капитал	48,2%	63,33%	66,62%	72,49%	82,24%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	-12,60%
Добавочный капитал	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. Периода	-0,7%	-1,96%	-3,45%	-4,12%	-4,31%
Итого собственный капитал	47,5%	61,37%	63,17%	68,37%	65,32%
Долгосрочные заемные средства	35,7%	35,26%	34,30%	29,84%	32,93%
Прочие долгосрочные обязательства	13,8%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	49,5%	35,26%	34,30%	29,84%	32,93%
Краткосрочные заемные средства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	3,0%	3,37%	2,53%	1,78%	1,74%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,00%	0,0%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,0%	0,00%	0,0%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	3,0%	3,37%	2,53%	1,78%	1,74%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Источник. 1. Расчет Оценщика.

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.

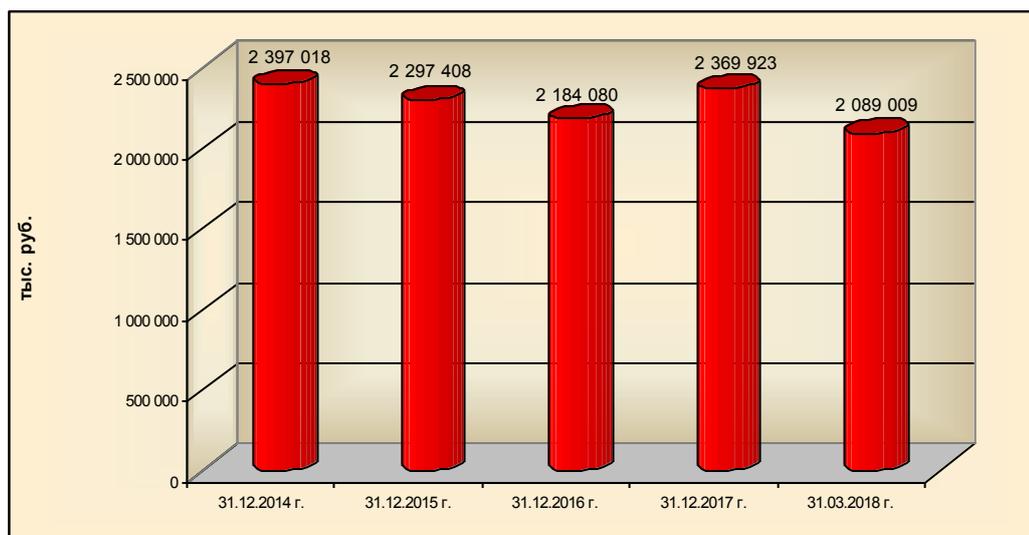


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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.
1 кв. 2018 г.	Падение	Причиной падения является снижение собственного капитала вследствие выкупа собственных акций.	Снижение, наблюдается существенное сокращение дебиторской задолженности и денежных средств.	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 65,32% в структуре источников формирования активов. Доля долгосрочных заемных средств составляет 32,93% от совокупных источников формирования активов. Доля кредиторской задолженности составляет 1,74% от совокупных источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

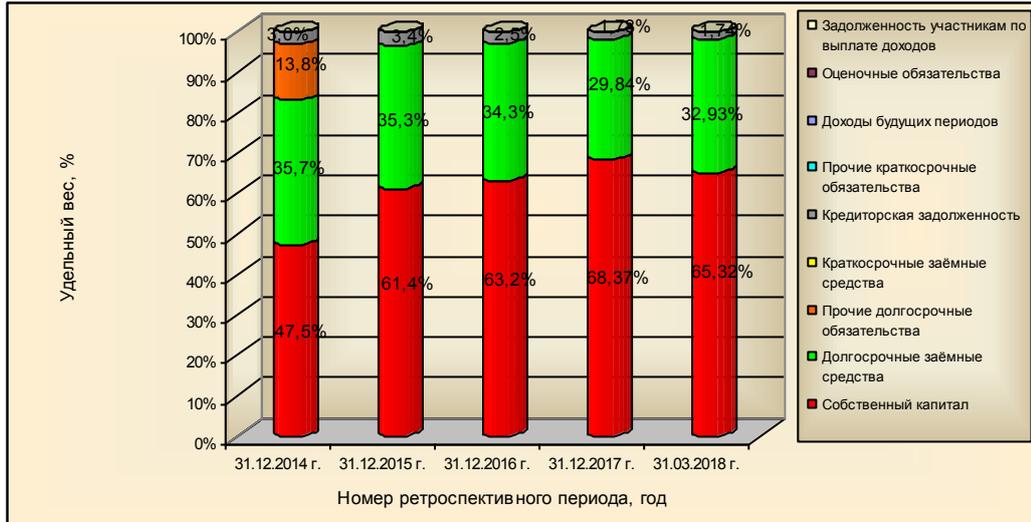


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

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 – 97,28% совокупных активов, доля оборотных активов составляет соответственно – 2,72% 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 96,12% совокупных активов.

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

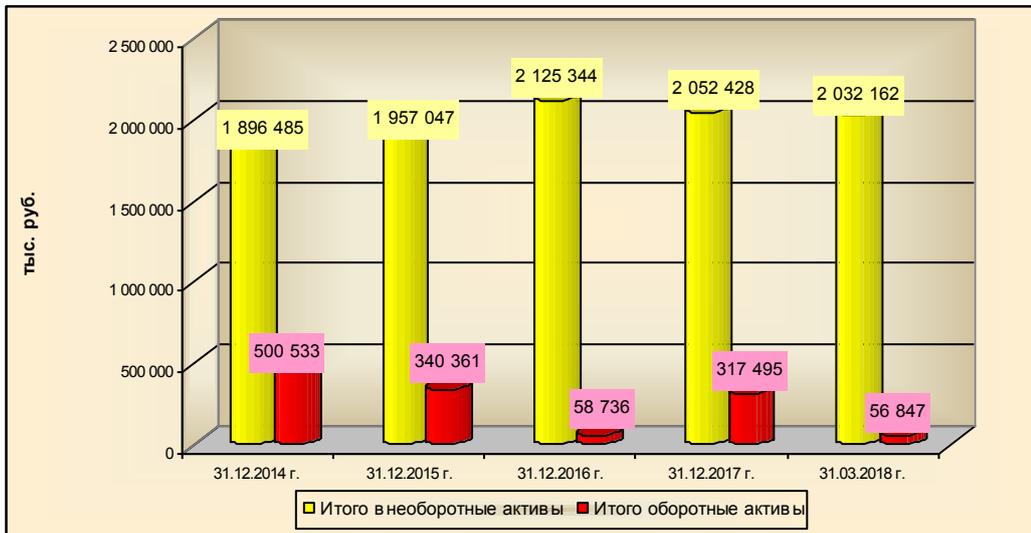


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

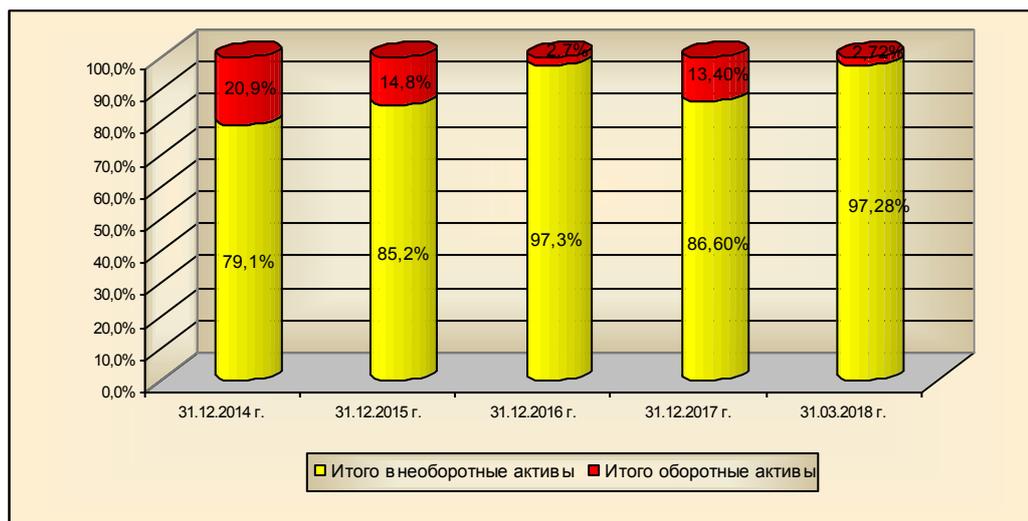


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- доходные вложения в материальные ценности – 96,12% совокупных активов Общества;
- дебиторская задолженность – 2,57% совокупных активов Общества.

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

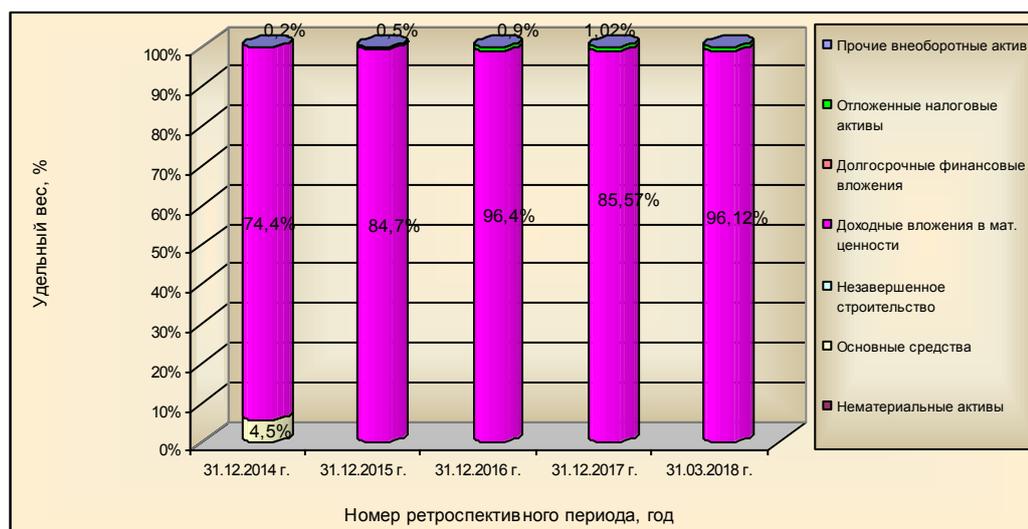


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

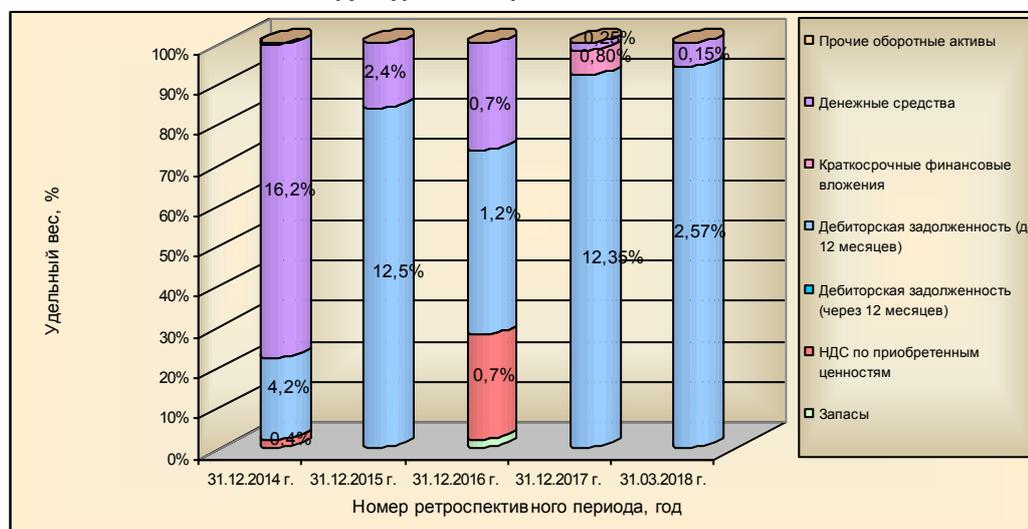


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

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 260 тыс. руб.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 008 036 тыс. руб.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 23 866 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 53 657 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 190 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 688 000 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 36 401 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.	31.03.2018 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-2,58	-2,14	-1,62	0,52
Уровень собственного капитала, %	61,37	63,17	68,37	65,32

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 г.
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	0,72	0,65	0,79	0,67
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	147	124	83	87
Длительность цикла самофинансирования, дней	129	100	134	140

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
Коеф. 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 31.03.2018 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 – табл. 18.

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
Коеф. 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
Коеф. 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
Коеф. 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.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.03.2018 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	1	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Коеф. 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	1	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			10	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			С	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

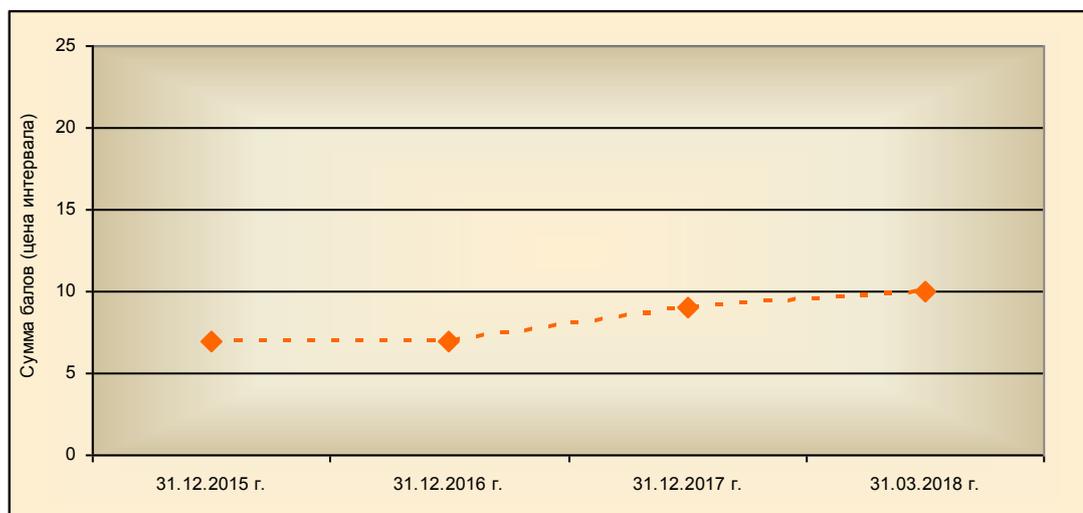


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 19.

Таблица 19.

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	Рост	0,00	0,00	25,00	75,00
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	50,00	50,00	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. 19 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 – удовлетворительная.
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. 20.

Таблица 20.

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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный 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 и 1 кв. 2018 г.

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 ускорились

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 нефтегазовых 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 нефтегазового 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.

[Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам января – марта 2018 года.](#)

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного

сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

По оценке Минэкономразвития России, в марте прирост ВВП составил 0,7 % г/г (по уточненной оценке, в январе – 1,4 % г/г, в феврале – 1,3 % г/г, в целом за 1кв18 – 1,1 % г/г) 1. Замедление темпа роста ВВП в марте по сравнению с январем-февралем в первую очередь связано со спадом в динамике строительства, который в марте составил -9,7 % г/г (вклад в прирост ВВП оценивается на уровне -0,3 п.п.) после околонулевой динамики в январе-феврале. Кроме того, по оценке, также значимый отрицательный вклад в марте внесла оптовая и розничная торговля (-0,2 п.п.). Вклад промышленных видов деятельности остался на уровне 0,4 п.п. Совокупный вклад других базовых 2 видов деятельности оценивается на уровне 0,4 п.п. Существенный положительный вклад, как и месяцем ранее, продолжает вносить сектор услуг.

В марте темп роста индекса промышленного производства составил 1,0% г/г после 2,2% г/г за январь-февраль. Укрупненные секторы промышленности показали разнонаправленную динамику. Произошло ускорение темпов роста выпуска в добыче полезных ископаемых и электроэнергетике, в то время как объем производства в обрабатывающей промышленности показал небольшое снижение (-0,2 % г/г). Добыча полезных ископаемых в марте ускорила рост до 1,4% г/г после роста на 0,3% г/г в феврале. Такая динамика обусловлена, в первую очередь, ростом добычи природного газа, который составил 22,0 % г/г в марте после 8,4 % г/г в предыдущем месяце, что связано с холодной погодой как в России, так и в основных европейских странах-импортерах. Температурный фактор оказал положительное влияние и на производство электроэнергии (+7,8 % г/г в марте после -0,3 % г/г в январе-феврале). Одновременно в условиях ответственного выполнения Россией условий сделки ОПЕК+ добыча нефти снизилась на 1,3 % г/г в марте после снижения на 1,7 % г/г месяцем ранее.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201816041>

По итогам января – марта 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. 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 взаимосвязку 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 продолжают 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 прогнозируемом 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. 21.

Таблица 21.

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

Сценарий	2016 год отчет	2017 год оценка	2018 год	2019 год	2020 год
			прогноз		
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый			4,7	5,6	5,7
Целевой	-0,9	4,1	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 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. 22.

Таблица 22.

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. 22, 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. 23.

Таблица 23.

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:

$$\beta = \frac{\text{COV}(P_i, P_m)}{\sigma_m^2},$$

где:

P_i - 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. 24.

Таблица 24.

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
$\beta > 1$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$\beta = 1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Однонаправленное
$0 < \beta < 1$	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$-1 < \beta < 0$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное
$\beta = -1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Разнонаправленное
$\beta < -1$	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. 25.

Таблица 25.

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

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
Валюта баланса	0,66	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим 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 краткосрочных 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 2017 г., тыс. руб.	Удельный вес показателя Общества в отрасли, %
Валовая выручка	19 593 406 772	266 154	0,0013584
Чистая прибыль	168 052 601	-22 323	-0,0132833
Валюта баланса	5 749 250 557	2 369 923	0,0412214
Долгосрочные заемные средства	995 990 043	707 250	0,0710097
Краткосрочные заемные средства	856 192 847	0	0,0000000
Капиталы и резервы (собственные средства)	3 346 641 259	1 620 421	0,0484193

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. 26, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 26.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&M по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&M по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&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

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)
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
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/>.

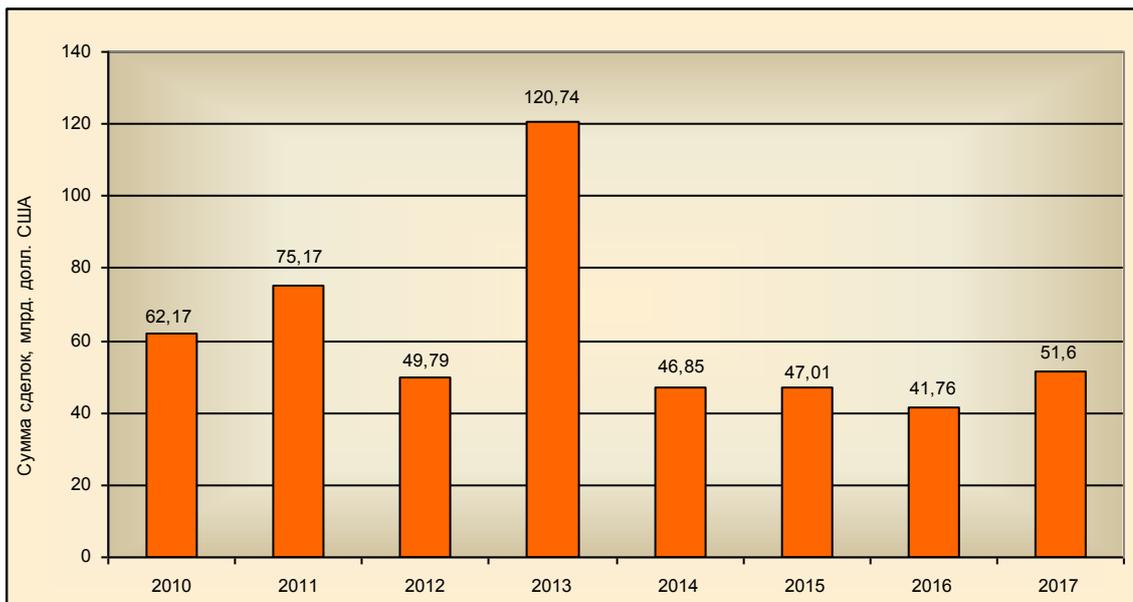


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме



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

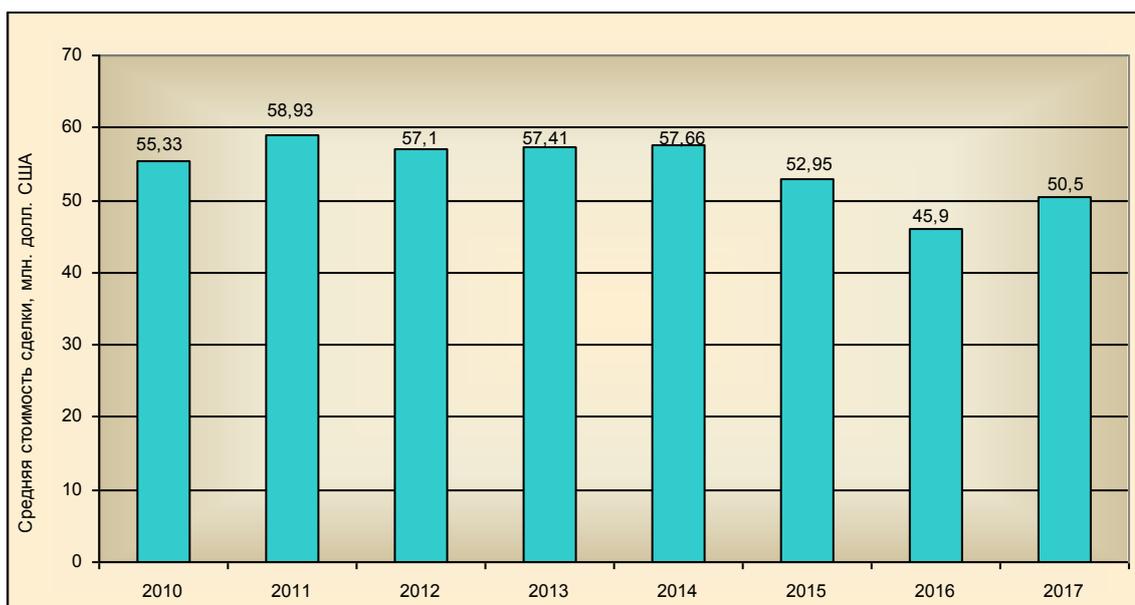


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

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 отвоювать 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 Trifigura. 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.

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) в январе – марте 2018 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в январе - марте 2018 г. представлены в табл. 27, а так же на рис. 11 и рис. 12.

Таблица 27.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
янв.18	1,406	29
фев.18	3,684	15
мар.18	8,47	33

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

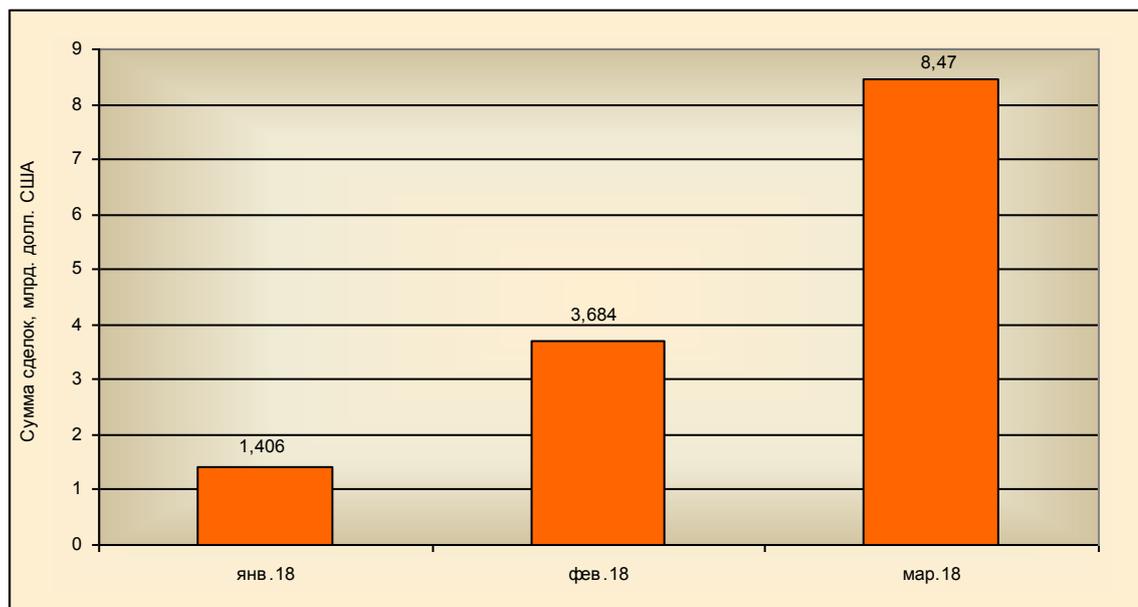


Рис. 11. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

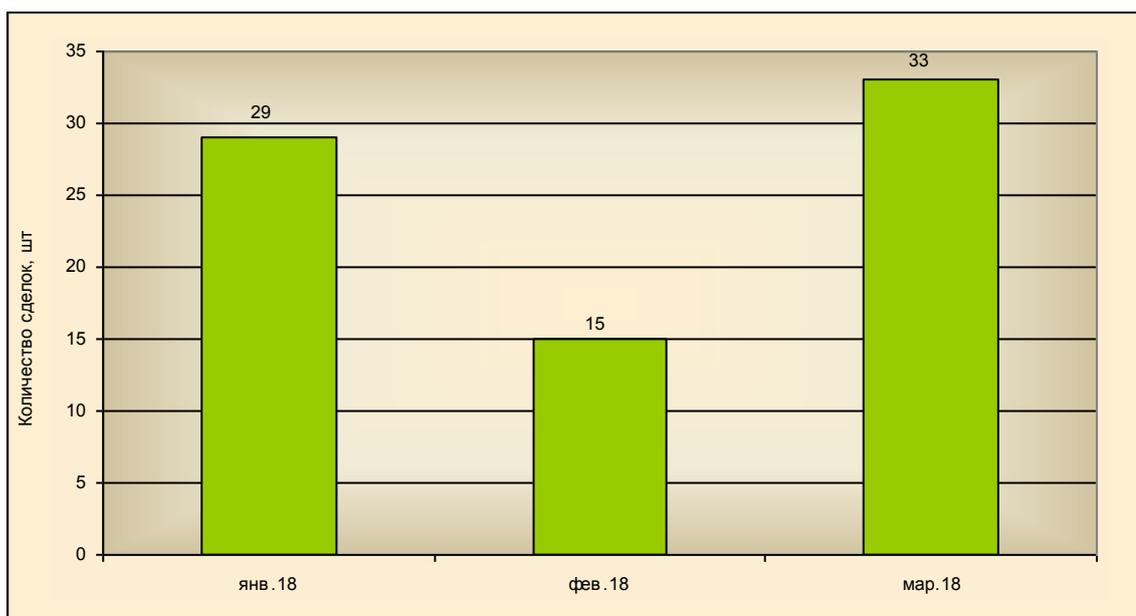


Рис. 12. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Сумма сделок в марте 2018 года — \$8 470,7 млн.

Число сделок — 33 шт.

Средняя стоимость сделки — \$256,7 млн. (за вычетом крупнейших — \$58,4 млн.).

Сумма сделок в I квартале 2018 года — \$13561 млн.

Число сделок — 77 шт.

Средняя стоимость сделки — \$176,1 млн. (за вычетом крупнейших — \$64,6 млн.).

Основные тренды

Рынок M&A наконец перешел к росту. Первый квартал 2018 года оказался весьма противоречивым. С одной стороны, суммарная стоимость сделок за первые три месяца 2018 года выросла в 2,2 раза в годовом сравнении — до \$13,56 млрд. по сравнению с \$6,22 млрд. за I квартал 2017 года. Однако их количество, напротив, существенно сократилось — в 1,7 раза, до 77 транзакций с 129 в январе-марте годом ранее. Правда, средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших — от \$1 млрд.) заметно возросла — в 1,8 раза, до \$64,6 млн. с \$36,7 млн. за первые три месяца прошлого года. Но следует отметить, что во многом впечатляющие достижения рынка M&A в I квартале обусловлены крупными сделками, заключенными в марте. Речь идет о санации «Промсвязьбанка», оцененной в \$4,25 млрд., переходе железнодорожного оператора «УВЗ Логистик» под контроль компании «Инвест-Логистика» по оценочной стоимости \$2,12 млрд., а также о приобретении банком ВТБ торговой сети «Магнит» за \$2,4 млрд. В общей сложности на эти сделки пришлось 35% суммарной стоимости всех сделок квартала. Такая зависимость рынка M&A от крупнейших сделок не может не настораживать. Тем более что во всех наиболее заметных мартовских сделках участвовали госструктуры, что продолжает тренд прошлого года — консолидацию активов в руках государства. Кроме того, одна из сделок касается предупреждения банкротства крупного банка, а значит, указывает скорее на негативные тенденции рынка. В рублевом выражении рынок в январе-марте 2018 года вырос в 2,1 раза, до 769,33 млрд. руб. по сравнению с 364,9 млрд. руб. за первые три месяца прошлого года. Однако без учета крупнейших сделок рынок в рублевом выражении снизился на 1,3% в годовом сравнении, до 269,95 млрд. руб.

Первое место в рейтинге отраслей в I квартале 2018 года заняли финансовые институты с 5 сделками на \$5,44 млрд. (39,4% объема рынка). Правда, повода для оптимизма в этом нет. Подобный результат достигнут, прежде всего, за счет санации двух крупных частных банков во избежание их банкротства. Так, крупнейшей сделкой квартала стал уже упоминавшийся выше переход активов «Промсвязьбанка» в собственность Агентства страхования вкладов. Второе место заняла торговля. Суммарная стоимость 7 сделок I квартала 2018 года составила \$2,685 млрд. (19,8% объема рынка), что в 5 раз больше результата января-марта 2017 года. Однако это в основном объясняется покупкой банком ВТБ торговой сети «Магнит» за \$2,4 млрд. (см. ниже в этом выпуске). Стоит добавить, что данная сделка, скорее всего, является транзитной: ВТБ и раньше покупал доли в непрофильных активах, а потом выходил из них. Вероятно, стоит ожидать дальнейшей перепродажи сети в этом году. На третье место по итогам квартала опустился транспорт с тремя сделками на \$2,25 млрд. (16,6% объема рынка). Этот сравнительно высокий результат достигнут, как и в прошлом году, прежде всего, за счет крупнейшей сделки начала года —

перехода железнодорожного оператора «УВЗ Логистик», которого на этот раз получила компания «Инвест-Логистика». Стоимость сделки не раскрывалась, но обязательства УВЗЛ, перешедшие к новому собственнику, могли составлять порядка 118 млрд. руб. Напомним, февральскую сделку прошлого года по переходу УВЗЛ к ООО «Тринфиго Пропети Менеджмент» впоследствии заблокировала ФАС. А строительство и девелопмент, которые раньше занимали второе место, в I квартале 2018 года утратили позиции, переместившись на четвертое место в рейтинге. Количество сделок в отрасли снизилось на 26,9% по сравнению с тем же периодом прошлого года, до 19 транзакций, их суммарная стоимость выросла на 45%, до \$1128,9 млн. (8,3% объема рынка). Крупнейшей из сделок периода стала консолидация в региональной собственности активов особых экономических зон «Алабуга» и «ОЭЗ «Иннополис» стоимостью \$568,5 млн. На пятое место в рейтинге отраслей за I квартал 2018 года опустился ТЭК. M&A-активность в топливно-энергетическом комплексе в январе-марте 2018 года резко снизилась. За этот период было заключено всего три сделки на общую сумму \$561,5 млн. (4,1% объема рынка). Две самые крупные сделки начала 2018 года были заключены НОВАТЭКом, который в последнее время активно скупает газовые активы. В январе и феврале он приобрел ООО «Черничное», владеющее лицензией на одноименное месторождение, а также «Геотрансгаз» и «Уренгойскую газовую компанию».

Топ-10 сделок с участием российских компаний в январе – марте 2018 года на рис. 13.

	Отрасль	Объект сделки	Продавцы	Покупатели	Пакет	Сумма, \$ млн.	Формат	Дата
1	Финансовые институты	ПАО «Промсвязьбанк»	До сделки: Алексей и Дмитрий Аляевы и другие физические и юридические лица (см. текст документа)	Госкорпорация «Аэрофло» по стратегическим велениям (АСЗ)	99,99%	4250,0	Внутренний	Мар 18
2	Торговля	ПАО «Магнит»	Сергей Галадей	ПАО Банк ВТБ	25,10%	2409,9	Внутренний	Мар 18
3	Транспорт	ООО «УВЗ-Логистик»	АО «НПК «Уральские авиалинии» (ЗК «Роставиа»)	АО «Аэро-Логистика» (Александр Самосов)	100,00%	2119,8*	Внутренний	Фев 18
4	Финансовые институты	ПАО «Сбербанк»	До сделки: Михаил Падиков (57,97%), Михаил Гурьев (28,49%), венкатари	Центральный Банк Российской Федерации	99,99%	861,6	Внутренний	Мар 18
5	Строительство и девелопмент	АО «ООО ПЭТ «Алабуга» и АО «ООО «Иннополис»	ПАО «Сбербанк» (ФН)	Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан	100,00%	668,5	Внутренний	Фев 18
6	ТЭК	Maxim Investment Ltd (полностью 100% АО «Газпромбанк») и Maxinvest Investment Ltd (полностью 100% ООО «Уренгойская газовая компания»)	ПАО АК «НОВАТЭК»	ПАО «НОВАТЭК»	100,00%	644,3	Внутренний	Фев 18
7	Электроэнергетика	АО «Сибирская энергетическая компания» (СибЕС)	Виктор, Ру-Сте (Михаил Уфимов)	АО «Кубаньэнерго» (ООО «Сибирская энергетическая компания» Людмила Мельниченко)	79,00%	612,3*	Внутренний	Фев 18
8	Торговля	Сбербанк Холдинг Н.В. (Sberbank Holding N.V.)	ПАО «Внешэкономбанк»	ПАО «Магнит»	50%	262,7	Внутренний	Фев 18
9	Машиностроение	JSC Evrosimmetal LLC	Нет данных	Valmet AG (52,00% — группа «Ремтекс»)	100,00%	215,0	in-out	Фев 18
10	Услуги	Barco King Russia (Barco Ltd)	Golden Star Investment Limited (Дмитрий БТК)	Коленис Holdings Ltd (Максим Павлов и Константин Смирнов)	35,07%	126,3*	in-out	Мар 18

* Суммарно.
Источники: Инвестиционная агентств АКАИ

Рис. 13. Топ-10 сделок с участием российских компаний в январе – марте 2018 г.

Вывод:

Первый квартал 2018 года оказался весьма противоречивым. С одной стороны, суммарная стоимость сделок за первые три месяца 2018 года выросла в 2,2 раза в годовом сравнении — до \$13,56 млрд. по сравнению с \$6,22 млрд. за I квартал 2017 года. Однако их количество, напротив, существенно сократилось — в 1,7 раза, до 77 транзакций с 129 в январе-марте годом ранее. Правда, средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших — от \$1 млрд.) заметно возросла — в 1,8 раза, до \$64,6 млн. с \$36,7 млн. за первые три месяца прошлого года.

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 «AK&M» (<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 января – марта 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. Первый квартал 2018 года оказался весьма противоречивым. С одной стороны, суммарная стоимость сделок за первые три месяца 2018 года выросла в 2,2 раза в годовом сравнении — до \$13,56 млрд. по сравнению с \$6,22 млрд. за I квартал 2017 года. Однако их количество, напротив, существенно сократилось — в 1,7 раза, до 77 транзакций с 129 в январе-марте годом ранее. Правда, средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших — от \$1 млрд.) заметно возросла — в 1,8 раза, до \$64,6 млн. с \$36,7 млн. за первые три месяца прошлого года.

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 бизнеса 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 деятельности 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 заплатит 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-Мертонна 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 соответствии 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 соответствии 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 соответствии 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 соответствии 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 финансово 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 активов);
- 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 соответствии 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 соответствии 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 различных методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 28.

Таблица 28.

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	
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	Сравнительный подход не используется.
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	
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	Доходный подход не используется.
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
Метод ликвидационной стоимости	<p>конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.</p> <p>Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на оценку определяется справедливая стоимость объекта оценки.</p>	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 (Π_{Σ});
- внесение заключительных поправок.

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

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

где:

A_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных активов;

Π_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

D_{II} - 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 31.03.2018 г.) представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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	260
Доходные вложения в материальные ценности	2 008 036
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	23 866
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	0
Дебиторская задолженность	53 657
Краткосрочные финансовые вложения	0
Денежные средства	3 190

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	2 089 009
Долгосрочные заемные средства	688 000
Отложенные налоговые обязательства	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	0
Кредиторская задолженность	36 401
Оценочные обязательства	28
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	724 429

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.

6.1.3. 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 260 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 – 260 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 2 008 036 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 96,12% от величины валюты баланса. Структура доходных вложений в материальные ценности представлена в табл. 30.

Таблица 30.

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	2 008 036

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 – 1 802 553 000 руб., что эквивалентно 1 802 553 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:

$$1\ 802\ 553 + 112\ 232 = 1\ 914\ 785 \text{ тыс. руб.}$$

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 914 785 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 23 866 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 1,14% от величины валюты баланса. Учитывая малый удельный вес актива, его корректировка не проводилась, актив принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 23 866 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:

$$C_{\partial з}^{\kappa} = C_{\partial з}^{\bar{b}} * K(T),$$

где:

$C_{\partial з}^{\kappa}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{\partial з}^{\bar{b}}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

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

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 31.

Таблица 31.

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:

$$C_{\partial з} = N_{\partial з} * K(i; t; p),$$

где:

$N_{\partial з}$ – 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 53 657 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 2,57% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Данные о дебиторской задолженности, предоставленные Заказчиком, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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"	37	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "Газпромнефть-Ангара"	68	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "Газпромнефть-Сахалин"	10	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО «Западное садовое кольцо»	87	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "Илим Тимбер Индастри"	434	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "ЛЕ БОТ"	1 710	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "МК"	6	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 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 «Глаза Лотос Групп»	30 293	услуги аренды	просроченная	30.09.2015	н/д
ООО «Свистач»	259	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ОАО «Согаз»	74	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО «Фауст»	28	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
Филиал Газпромбанка АО в г. Санкт-Петербург	39	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "Эквант"	38	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ИФНС № 9 по г. Москве	2	переплата по налогу на прибыль, НДС	текущая	30.09.2016	н/д
ИФНС № 9 по г. Москве	3	переплата по страх.взносам	текущая	31.03.2018	н/д
АО "2К"	82	оказание аудиторских услуг	текущая	14.02.2018	Апрель 2018
ООО Управляющая компания «Бекар»	328	оказание эксплуатационных услуг	текущая	04.10.2016	Апрель 2018

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
по КП					
АО "Новый регистратор"	5	ведение реестра акций	текущая	13.03.2018	Апрель 2018
ООО "ПРО-Риэлти"	2 460	оказание эксплуатационных услуг по КП	текущая	14.12.2017	н/д
ООО «Такском»	20	услуги связи	текущая	08.12.2017	Ноябрь 2018
УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга")	357	аренда земли	текущая	18.01.2018	Март 2018
сотрудники	1	выдача под отчет	текущая	31.03.2018	Январь 2018
резерв по просроченной задолженности	-47 872	н/д	н/д	30.09.2016	н/д
КИТ Финанс (ПАО)	47 609	Договор брокерского обслуживания 59777 от 17.08.17	текущая	31.03.2018	н/д
Итого	53 657				

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) задолженности, для которой не указаны вероятные сроки погашения, или данные сроки истекли, в качестве допущения, предполагалось погашение в течение 12 месяцев, т.е. до 31.03.2019 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. 33.

Таблица 33.

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"	37	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "Газпромнефть-Ангара"	68	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "Газпромнефть-Сахалин"	10	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО «Западное садовое кольцо»	87	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "Илим Тимбер Индастри"	434	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "ЛЕ БОТ"	1 710	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО "МК"	6	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 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 Групп»	30 293	услуги аренды	просроченная	30.09.2015	н/д
ООО «Свистач»	259	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ОАО «Согаз»	74	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ООО «Фауст»	28	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
Филиал Газпромбанка АО в г.	39	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
Санкт-Петербург					
ООО "Эквант"	38	услуги аренды	текущая	31.03.2018	Апрель 2018
ИФНС № 9 по г. Москве	2	переплата по налогу на прибыль, НДС	текущая	30.09.2016	н/д
ИФНС № 9 по г. Москве	3	переплата по страх.взносам	текущая	31.03.2018	н/д
АО "2К"	82	оказание аудиторских услуг	текущая	14.02.2018	Апрель 2018
ООО Управляющая компания «Бекар»	328	оказание эксплуатационных услуг по КП	текущая	04.10.2016	Апрель 2018
АО "Новый регистратор"	5	ведение реестра акций	текущая	13.03.2018	Апрель 2018
ООО "ПРО-Риэлти"	2 460	оказание эксплуатационных услуг по КП	текущая	14.12.2017	н/д
ООО «Такском»	20	услуги связи	текущая	08.12.2017	Ноябрь 2018
УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга")	357	аренда земли	текущая	18.01.2018	Март 2018
сотрудники	1	выдача под отчет	текущая	31.03.2018	Январь 2018
КИТ Финанс (ПАО)	47 609	Договор брокерского обслуживания 59777 от 17.08.17	текущая	31.03.2018	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности

Анализ данных представленных в табл. 33 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:

$$C_{\partial_3} = N_{\partial_3} * K(i; t; p),$$

где:

N_{∂_3} – 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. 33 и датой оценки – 31.03.2018 г. Результаты расчета длительности периодов погашения представлены в табл. 35.

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., №1-5, 2018 г.).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с апреля 2017 г. по март 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-5, 2018 г.). Период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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
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
январ.18	6,06	6,66	6,73	6,94	6,61	7,06
февр.18	5,91	6,50	6,55	6,53	6,32	6,91
мар.18	5,97	6,25	6,27	6,55	6,32	5,49
Медиана за период	7,16	7,65	7,61	7,88	7,48	7,53

Источник: 1. Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-5, 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 проведении 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. 35.

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. 35.

Таблица 35.

**Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности
методом дисконтирования будущих доходов**

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"	37	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	37
ООО "Газпромнефть-Ангара"	68	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	68
ООО "Газпромнефть-Сахалин"	10	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	10
ООО «Западное садовое кольцо»	87	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	87
ООО "Илим Тимбер Индастри"	434	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	432
ООО "ЛЕ БОТ"	1 710	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	1 700
ООО "МК"	6	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	6
ООО «Свистач»	259	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	258
ОАО «Согаз»	74	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	74
ООО «Фауст»	28	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	28
Филиал Газпромбанка АО в г. Санкт-Петербург	39	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	39
ООО "Эквант"	38	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	38
ИФНС № 9 по г. Москве	2	31.03.2019	365	7,88	0,9627855	2
ИФНС № 9 по г. Москве	3	31.03.2019	365	7,88	0,9627855	3
АО "2К"	82	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	82
ООО Управляющая компания «Бекар»	328	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	326
АО "Новый регистратор"	5	30.04.2018	30	7,16	0,9943323	5
ООО "ПРО-Риэлти"	2 460	31.03.2019	365	7,88	0,9627855	2 368
ООО «Такском»	20	30.11.2018	244	7,88	0,9505593	19
УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга")	357	31.03.2019	365	7,88	0,9627855	344
сотрудники	1	31.03.2019	365	7,88	0,9627855	1
КИТ Финанс (ПАО)	47 609	31.03.2019	365	7,88	0,9627855	45 837

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. 36.

Таблица 36.

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 «Глаза 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. 36. Величина срока существования задолженности определялась как разность между датой оценки – 31.03.2018 г. и датами возникновения задолженностей. Результаты расчета сроков существования задолженностей представлены в табл. 37.

Результаты расчета скорректированной стоимости просроченной дебиторской задолженности, с использованием коэффициентной методики представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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	32,0	0,050	755
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	2 480	30,0	0,050	124
ООО «Глаза Лотос Груп»	30 293	30,0	0,050	1 515

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Итоговые результаты расчета стоимости дебиторской задолженности представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Итоговые результаты расчета стоимости дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	37
ООО "Газпромнефть-Ангара"	68
ООО "Газпромнефть-Сахалин"	10
ООО «Западное садовое кольцо»	87
ООО "Илим Тимбер Индастри"	432
ООО "ЛЕ БОТ"	1 700
ООО "МК"	6
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	755
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	755
ООО «Глаза Лотос Груп»	124
ООО «Свистач»	258
ОАО «Согаз»	74
ООО «Фауст»	28
Филиал Газпромбанка АО в г. Санкт-Петербург	39
ООО "Эквант"	38
ИФНС № 9 по г. Москве	2
ИФНС № 9 по г. Москве	3
АО "2К"	82
ООО Управляющая компания «Бекар»	326
АО "Новый регистратор"	5
ООО "ПРО-Риэлти"	2 368
ООО «Такском»	19
УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга")	344
сотрудники	1

Наименование дебитора	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
КИТ Финанс (ПАО)	45 837
Итого:	53 398

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

53 398 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 53 398 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.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствуют краткосрочные финансовые вложения.

Корректировка денежных средств

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 3 190 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,15%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 3 190 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. 39.

Таблица 39.

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	260	260
Доходные вложения в материальные ценности	2 008 036	1 914 785
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	23 866	23 866
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	53 657	53 398
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	3 190	3 190
Прочие оборотные активы	0	0

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Итого активы	2 089 009	1 995 499

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.4. 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 688 000 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 32,93% от величины совокупных источников формирования активов. Сведения о долгосрочных заемных средствах Общества, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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 открытии кредитной линии 05/18/17 от 20.03.17 (11,25%))	688 000	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:

$$C_{\text{тек}_{np}} = \sum_{z=1}^w \frac{N_z^u}{(1+i)^{T_z/365}} + \sum_{j=1}^k \frac{N * [(1+pr)^{T_{npj}/365} - 1]}{(1+i)^{T_{nk}/365}} + Pr,$$

где:

$C_{\text{тек}_{np}}$ - скорректированная стоимость займа, руб.;

N_z^u - 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. 41.

Таблица 41.

Исходные данные для расчета стоимости займа

Наименование показателей	Значение показателей
Схема погашения кредита (займа)	
основной доле	не позднее 25.02.2022
проценты	регулярное погашение – ежеквартально, в последний день квартала.
Сумма основного долга кредита (займа)	688 000 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 – 31.03.2018 = 1 427 дней
Даты регулярного погашения основного долга	последний день указанного срока*
Даты уплаты процентов	последний день квартала*
Ставка дисконта	9,87% **

* - 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., №1-5, 2018 г.). При проведении настоящей оценки в качестве ретроспективного периода анализа рассматривался период с апреля 2017 г. по март 2018 г. Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам представлены в табл. 40.

Источники: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Анализ Оценщика. 3. «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-5, 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 апреля 2017 г. по март 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-5, 2018 г.). Период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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
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
янв.18	7,93	9,29	10,75	10,01	9,74	7,94
фев.18	7,89	9,39	9,76	9,19	8,95	9,88
мар.18	7,83	9,00	9,97	9,18	9,31	9,08
Медиана за период	8,94	10,31	11,30	10,45	10,14	9,87

Источники: 1. www.cbr.ru. (Бюллетени банковской статистики № 1-12, 2017 г., №1-5, 2018 г.)

Результаты расчета стоимости займа представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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	30.06.2018	91	91	0	30.06.2018	91	91	18 531 828	9,87	0	18 101 997
2	30.09.2018	92	183	0	30.09.2018	92	183	18 738 223	9,87	0	17 874 456
3	31.12.2018	92	275	0	31.12.2018	92	275	18 738 223	9,87	0	17 455 370
4	31.03.2019	90	365	0	31.03.2019	90	365	18 325 493	9,87	0	16 679 251
5	30.06.2019	91	456	0	30.06.2019	91	456	18 531 828	9,87	0	16 475 832
6	30.09.2019	92	548	0	30.09.2019	92	548	18 738 223	9,87	0	16 268 732
7	31.12.2019	92	640	0	31.12.2019	92	640	18 738 223	9,87	0	15 887 294
8	31.03.2020	91	731	0	31.03.2020	91	731	18 531 828	9,87	0	15 347 867
9	30.06.2020	91	822	0	30.06.2020	91	822	18 531 828	9,87	0	14 991 885
10	30.09.2020	92	914	0	30.09.2020	92	914	18 738 223	9,87	0	14 803 438
11	31.12.2020	92	1 006	0	31.12.2020	92	1 006	18 738 223	9,87	0	14 456 355
12	31.03.2021	90	1 096	0	31.03.2021	90	1 096	18 325 493	9,87	0	13 813 582
13	30.06.2021	91	1 187	0	30.06.2021	91	1 187	18 531 828	9,87	0	13 645 112
14	30.09.2021	92	1 279	0	30.09.2021	92	1 279	18 738 223	9,87	0	13 473 594
15	31.12.2021	92	1 371	0	31.12.2021	92	1 371	18 738 223	9,87	0	13 157 691
16	25.02.2022	56	1 427	688 000 000	25.02.2022	56	1 427	11 345 851	9,87	476 176 393	7 852 655
<i>Итого скорректированная стоимость основного долга, тыс. руб.</i>										476 176 393	
<i>Итого скорректированная стоимость процентов, тыс. руб.</i>										240 285 111	
Итоговая скорректированная стоимость займа, тыс. руб.										716 461 504	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

716 462 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 716 462 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 36 402 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 1,74% 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. 44.

Таблица 44.

Данные о кредиторской задолженности

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения
1	ООО «Доступная энергия»	481	31.03.2018	Апрель 2018
2	Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	99	31.03.2018	Апрель 2018
3	ООО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	28	31.03.2018	Апрель 2018
4	ООО "Капитал стройиндустрия"	193	28.07.2014	н/д
5	ООО "ПРО-Риэлти"	3 115	31.03.2018	н/д
6	ЗАО "Проектное Агенство"	224	28.07.2014	н/д
7	ЗАО «Новый регистратор»	5	31.03.2018	Апрель 2018
8	ООО "ТНТ Экспресс"	4	31.03.2018	Апрель 2018
9	ЗАО «ГлазаЛотосФинанс»	1 140	31.03.2018	н/д
10	ООО "ТСМ"	120	31.03.2018	Январь 2018
11	УФК по г. Санкт-Петербург	3 317	31.03.2018	н/д
12	УФК по г. Москве	32	31.03.2018	н/д
13	УФК по г. Москве	8 991	31.03.2018	н/д
14	ЗАО "Арктик Билдинг Сервисиз"	185	05.03.2018	н/д
15	ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	2 346	15.08.2016	н/д
16	АО Газпромбанк	143	17.08.2015	н/д
17	ООО «Газпромнефть-Ангара»	4 947	14.10.2015	н/д
18	ООО «Газпромнефть-Сахалин»	2 246	15.10.2015	н/д
19	ООО «Свистач»	131	28.07.2014	н/д
20	ООО "ЛЕ БОТ"	1 349	28.07.2014	н/д
21	ОАО «СОГАЗ»	2 226	28.07.2014	н/д
22	ООО «МК»	78	29.09.2016	н/д
23	ООО «Фауст»	51	28.07.2014	н/д
24	ООО "Западное садовое кольцо"	4 912	28.07.2014	н/д
25	сотрудники	39	31.03.2018	н/д
	Итого:	36 402		

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Анализ данных представленных в табл. 44 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, которые еще не истекли.

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:

$$C_{КрЗ} = C_{КрЗбал} * K_{кор},$$

где:

$C_{КрЗбал}$ – 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. 45.

Таблица 45.

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»	481	Апрель 2018	30.04.2018
2	Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	99	Апрель 2018	30.04.2018
3	ООО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург»	28	Апрель 2018	30.04.2018
4	ЗАО «Новый регистратор»	5	Апрель 2018	30.04.2018
5	ООО «ТНТ Экспресс»	4	Апрель 2018	30.04.2018

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. 46.

Таблица 46.

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»	481	31.03.2018	30.04.2018	30
2	Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	99	31.03.2018	30.04.2018	30
3	ООО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург»	28	31.03.2018	30.04.2018	30
4	ЗАО «Новый регистратор»	5	31.03.2018	30.04.2018	30
5	ООО «ТНТ Экспресс»	4	31.03.2018	30.04.2018	30

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для определения ставки дисконтирования были проанализированы значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам, размещенных в кредитных организациях нефинансовыми организациями 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 апреля 2017 г. по март 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2017 г., №1-5, 2018 г.). Период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) представлены в табл. 34. Учитывая принятый подход к расчету срока до погашения кредиторской задолженности и полученные в результате расчетов количественные значения процентных ставок по вкладам, при проведении 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 одновременно при наступлении срока погашения.

Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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»	481	30	7,16	0,9971621	478
2	Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	99	30	7,16	0,9971621	98
3	ООО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург»	28	30	7,16	0,9971621	28
4	ЗАО «Новый регистратор»	5	30	7,16	0,9971621	5
5	ООО «ТНТ Экспресс»	4	30	7,16	0,9971621	4

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Итоговые результаты расчет стоимости кредиторской задолженности представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Итоговые результаты расчет стоимости кредиторской задолженности

№ п/п	Наименование кредитора	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
1	ООО «Доступная энергия»	478
2	Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	98
3	ООО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	28
4	ООО "Капитал стройиндустрия"	193
5	ООО "ПРО-Риэлти"	3 115
6	ЗАО "Проектное Агенство"	224
7	ЗАО «Новый регистратор»	5
8	ООО "ТНТ Экспресс"	4
9	ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	1 140
10	ООО "ТСМ"	120
11	УФК по г. Санкт-Петербург	3 317
12	УФК по г. Москве	32
13	УФК по г. Москве	8 991
14	ЗАО "Арктик Билдинг Сервисиз"	185
15	ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	2 346
16	АО Газпромбанк	143
17	ООО «Газпромнефть-Ангара»	4 947
18	ООО «Газпромнефть-Сахалин»	2 246
19	ООО «Свистач»	131
20	ООО "ЛЕ БОТ"	1 349
21	ОАО «СОГАЗ»	2 226
22	ООО «МК»	78
23	ООО «Фауст»	51
24	ООО "Западное садовое кольцо"	4 912

№ п/п	Наименование кредитора	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
25	сотрудники	39
Итого:		36 398

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

36 398 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 36 398 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. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы)	688 000	716 462
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы)	0	0
Кредиторская задолженность	36 401	36 398
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	28	28
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	724 429	752 888

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	2 089 009	1 995 499
Всего обязательства, тыс. руб.	724 429	752 888
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 242 611
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		1 242 611

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости 43 002 (Сорока трех тысяч 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:

$$C_{II} = C_A * N_{II},$$

где:

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

N_{II} - 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:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{Общ}} * (1 - K_K) * (1 - K_L),$$

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_K - поправка за неконтрольный характер пакета;

K_L - поправка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер пакета акций и недостаточную ликвидность обуславливается размером доли и обращением на открытом 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 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции», с учетом округлений, составит:

$$C_A = \frac{1\ 242\ 611\ 000}{171\ 800} * (1 - 0) * (1 - 0) = 7\ 200 \text{ руб.}$$

Соответственно, стоимость 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции», составит:

$$C_{II} = 7\ 200 * 43\ 002 = 309\ 614\ 400 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость 43 002 (Сорока трех тысяч 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:

309 614 400 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 43 002 (Сорока трех тысяч 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 43 002 (Сорока трех тысяч 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:

309 614 400 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 43 002 (Сорока трех тысяч 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 43 002 (Сорока трех тысяч 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:

309 614 400

(Триста девять миллионов шестьсот четырнадцать 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 43 002 (Сорока трех тысяч 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	заклучен на неопределенный срок (принят равным сроком 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	заклучен на неопределенный срок (принят равным сроком 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	
			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	ежегодное удорожание на 8%
			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-ППГ/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	заклучен на неопределенный срок (принят равным сроком 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	заклучен на неопределенный срок (принят равным сроком 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	заклучен 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		800,00	9 600	ежегодное удорожание на 7%			
			19.09.2016	28.02.2017								
			01.03.2017	31.08.2018								
			01.09.2018	18.09.2019								
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
			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								
			01.01.2019	31.12.2019								
			01.01.2020	31.12.2020								
			01.01.2021	31.12.2021								
01.01.2022	31.12.2022											
21	№ П-01/КИ-ГПН/2018 от 01.02.2018 г.	ООО "Газпромнефть-Ангара"	01.02.2018	заклучен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 31.12.2022*)	45,00 (3 м/м)	3	12 000,00	144 000	0% (не меняется)			
22	№ 01-0106/КИ-СК/2015 от 01.06.2015 г.	ООО "Социал Квантум Девелопмент"	15.04.2016	заклучен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 21.10.2018*)		4	15 000,00	180 000	0% (не меняется)			
23	№ Р-01/КИ-ЭХ/2016 от 01.05.2016 г.	ООО "Эдванс Холдинг"	01.05.2016	заклучен на неопределенный срок***		1	12 000	144 000	0% (не меняется)			
24	№ К-02/КИ-ПРО/2018 от 12.01.2018 г.	ООО "ПРО-Риэлти"	12.01.2018	заклучен на неопределенный срок***	43,00		232,02	2 784	0% (не меняется)			
25	№ К-01/КИ-АБС/2018 от 15.01.2018 г.	ООО "Арктик Бизнес Сервисиз"	15.01.2018	заклучен на неопределенный срок***	23,00		1 100,00	13 200	0% (не меняется)			
26	№ П-01/КИ-АБС/2018 от 01.02.2018 г.	ООО "Арктик Бизнес Сервисиз"	01.02.2018	заклучен на неопределенный срок***	120,00 (8 м/м)	8	12 000	144 000	0% (не меняется)			
27	№ 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.					

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, не имеющих долгосрочных Договоров аренды, принимался равным сроку окончания текущего периода, т.е. 31.12.2018.

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 высокэтажными 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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
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).

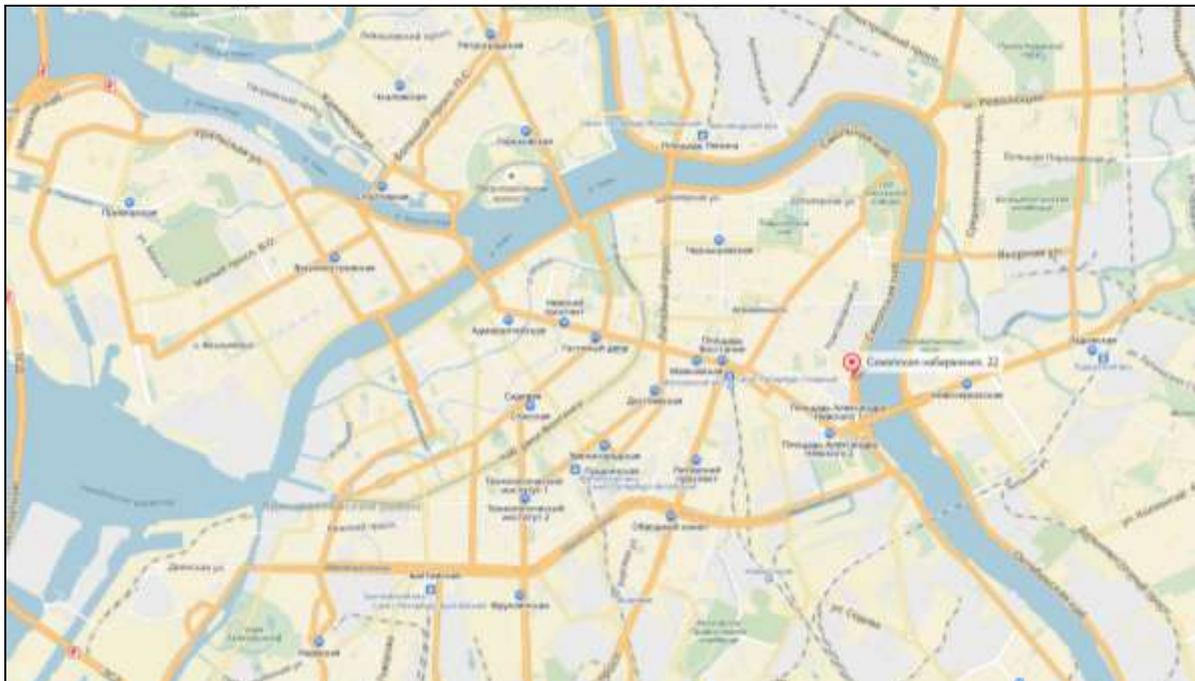


Рис. 1. Территориальное расположение объектов недвижимости.

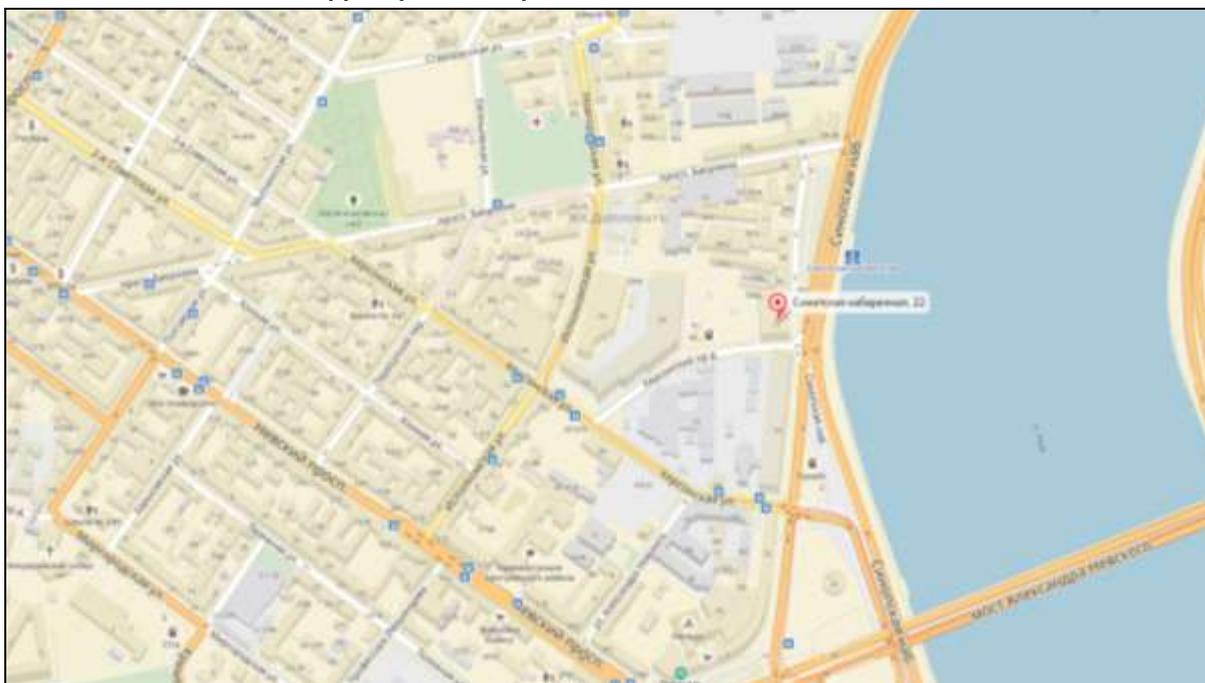


Рис. 2. Территориальное расположение объектов недвижимости.

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	5 351,935	51,024	ТЗ №2
2	78:31:0001455:18	ТЗ №1	5 351,935	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 С 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. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные 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. Высококласная 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	Высококласные 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
Аренднопригодная площадь офисных помещений, кв. м (с 1-го по 9-ый этаж)	В соответствии с Ведомостью помещений и их площадей (Приложение к поэтажному плану) общая площадь офисных помещений (без учета коридоров, лестниц, санузлов и т.п.) составляет 14 602,90 кв.м., в том числе: 1 этаж – 1 555, 60 кв.м.; 2 этаж – 1 395,20 кв.м.; 3 этаж – 1 741,90 кв.м.; 4 этаж – 1 741,40 кв.м.; 5 этаж – 1 597,60 кв.м.; 6 этаж – 1 669,20 кв.м.; 7 этаж – 1 744,70 кв.м.; 8 этаж – 1 586,20 кв.м.; 9 этаж – 1 571,10 кв.м.
Аренднопригодная площадь подземных этажей (минус 1-ый и минус 2-ой этаж)	минус 1 этаж – 1 887,9 кв.м. или 26 м/м; минус 2 этаж – 1 951,8 кв.м. или 44 м/м.
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

Наименование характеристик	Значение характеристик
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»

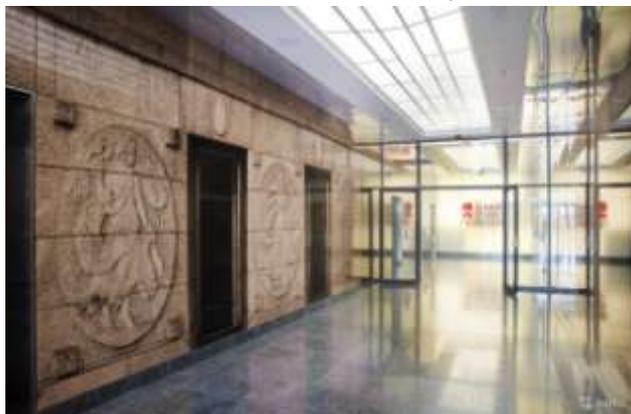


Фото. 6 Вид помещений бизнес – центра «Синоп»



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 соответствии 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 объема 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.

Основные тенденции социально - экономического развития РФ представлены в разд. 4.2 настоящего Отчета.

2. Основные тенденции социально-экономического развития г. Санкт-Петербург

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».

Основные тенденции социально-экономического развития г. Санкт-Петербург в январе – марте 2018 г.

Оборот организаций в январе-марте 2018 года увеличился на 12% к соответствующему периоду 2017 года и составил 3 041,7 млрд. рублей. Наблюдается положительная динамика по обороту организаций по большинству видов деятельности.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-марте 2018 года составил 102,7% к аналогичному периоду прошлого года. В ИПП наблюдается положительная динамика по большинству видов деятельности обрабатывающих производств, также наблюдается рост объема отгруженной промышленной продукции по большинству видов деятельности.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 599,6 млрд. рублей (112,9% к январю-марту 2017).

Наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство», за январь-март 2018 года темп роста составил 94,3% к январю-марту 2017 года. С начала года в городе введено в действие 737,5 тыс. кв. м. жилья (66% к январю-марту 2017 года).

Оборот розничной торговли за январь-март 2018 года составил 316 млрд. рублей, или 101,6% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-март 2018 года составил 117,7 млрд. рублей (101% к январю-марту 2017 года).

Индекс потребительских цен в марте 2018 года составил 101,1% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в марте 2017 года (101,9% к декабрю 2016 года).

За январь-март 2018 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 129,4 млрд. рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 23,9%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 107,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 108%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-февраль 2018 года составил 6,8 млрд. долларов США. По сравнению с январем-февралем 2017 года товарооборот увеличился на 11,6%.

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 марта 2018 года составила 5 360,3 тыс. человек и с начала года увеличилась на 8,4 тыс. человек или на 0,2%.

В январе-феврале 2018 года в Санкт-Петербурге родились 9,8 тыс. детей, что на 0,3 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 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 м², 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.

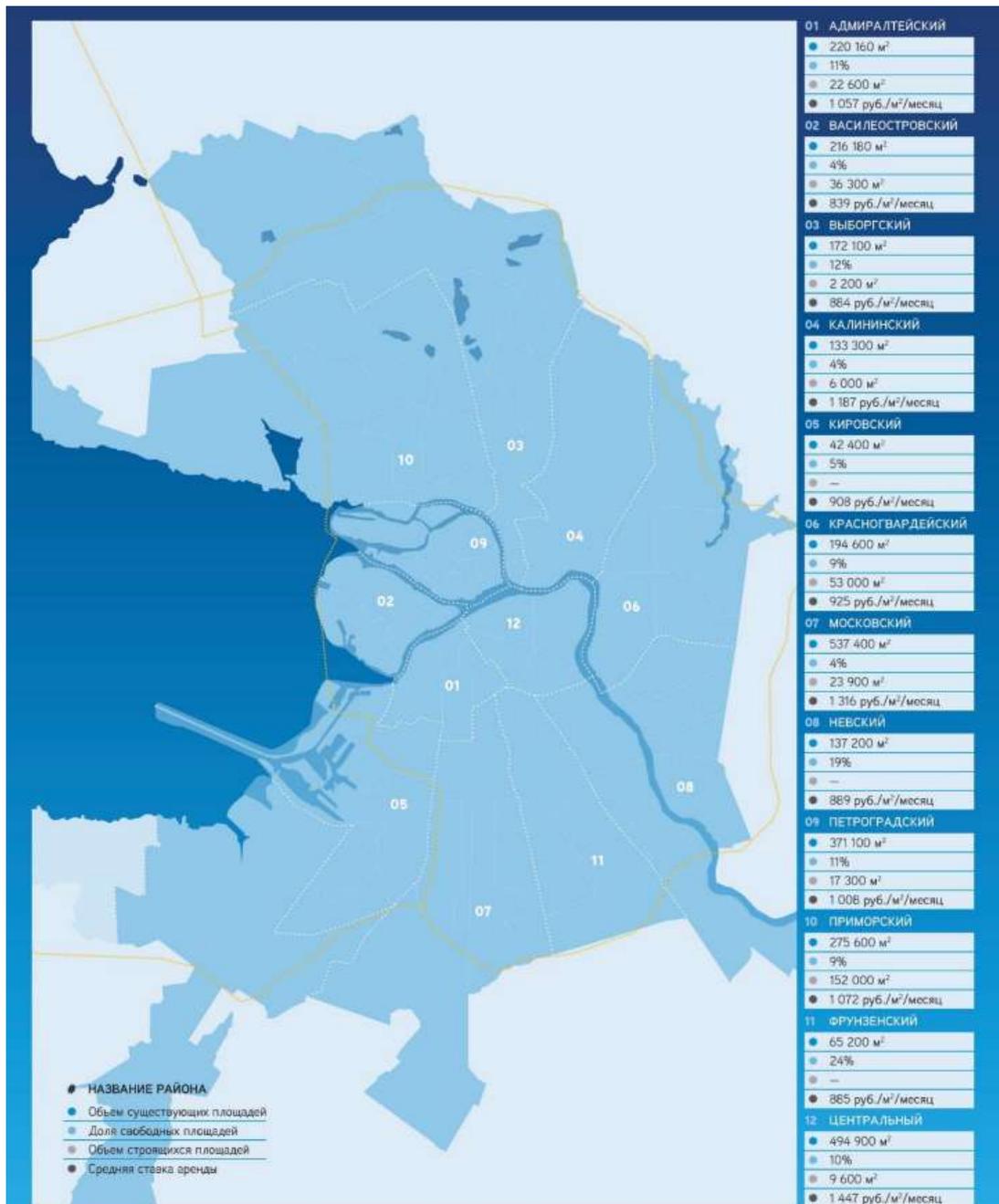


Рис. 3. Общее предложение, уровень вакантных площадей, ставки аренды и объем строящихся площадей по районам города Санкт-Петербург

Спрос

Чистое поглощение в 2017 г. обновило 8-летний минимум, составив 123 215 м², 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 м²) в этом сегменте были заключены в бизнес-центрах Graffiti, «Чкаловский 50», «Московский 151», «Московский 94» (около 14 000 м² 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.

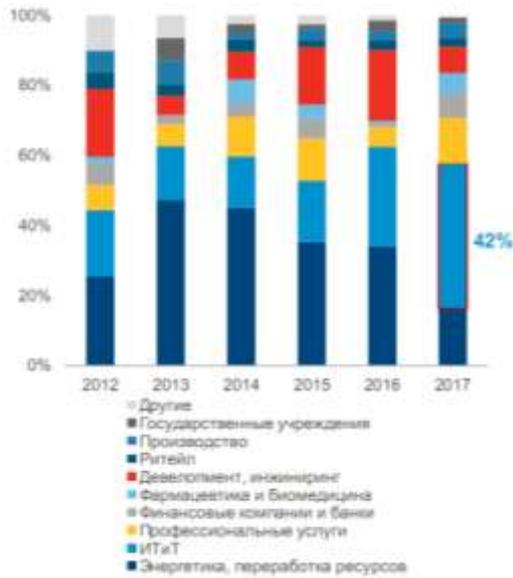


Рис. 4. Распределение сделок по сегментам

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.

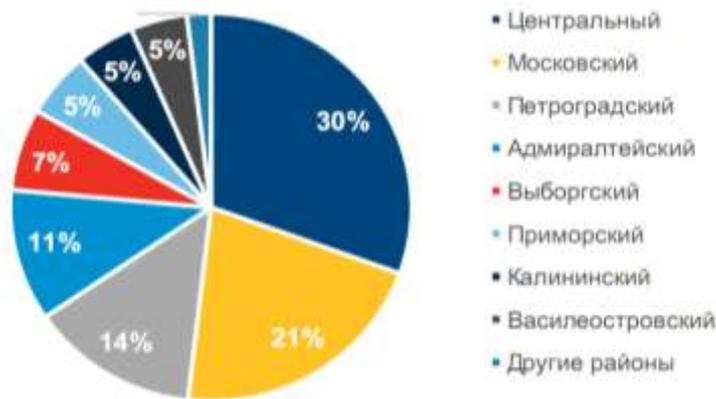


Рис. 5. Распределение сделок по районам города

В этом году, как и в прошлом, самыми востребованными оставались офисные помещения от 100 до 500 м², к ним наибольший интерес проявляли компании, работающие в сфере профессиональных услуг. Крупные офисные блоки арендовали представители ИТ кластера. Однако самая крупная сделка 2017 г. (более 8 000 м²) остается в энергетическом секторе.

Объем сделок в сегменте крупных офисных блоков (> 5 000 м²) снижается в связи с дефицитом доступных для аренды площадей в предложении.

Распределение сделок по арендованной площади представлено на рис. 6.

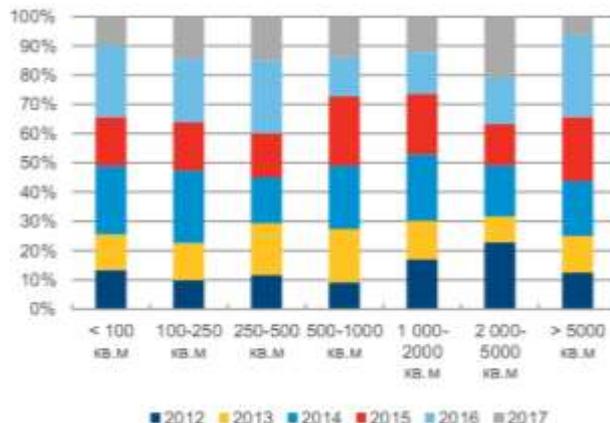


Рис. 6. Распределение сделок по арендованной площади

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 м²) и Graffiti (GLA 13 970 м²) 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. преобладают 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.

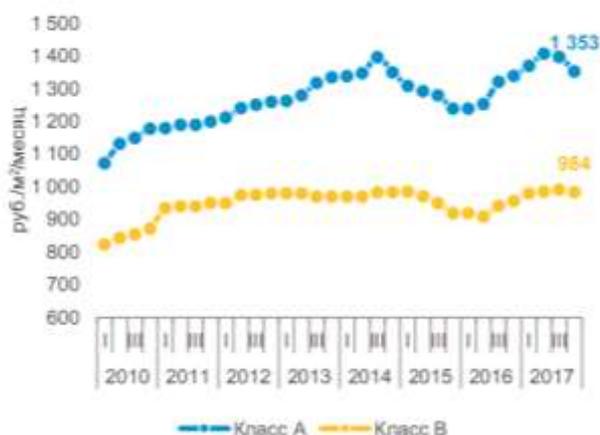


Рис. 7. Динамика изменения ставок аренды по классам в г. Санкт – Петербург

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 м² 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?a=ru-RU

Данные по итогам 1 квартала 2018 года.

Офисная недвижимость

Основные индикаторы рынка

Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербург по итогам 1 кв. 2018 г. представлены на рис. 9.

	1 кв. 2016	1 кв. 2017	1 кв. 2018
Общий объем предложения, млн м ²	2,59	2,77	2,90
Класс А	1,00	1,07	1,13
Класс В	1,59	1,70	1,77
Новое строительство, тыс. м ²	111	21,3	9,2
Чистое поглощение, тыс. м ²	63	20	20,9
Уровень вакантных площадей, %	11,7	9	8,2
Класс А	11,9	7,8	8,0
Класс В	11,6	8,7	8,6
Средневзвешенная ставка аренды, класс А, руб./м ² /мес.*	1 240	1 371	1 300
Средневзвешенная ставка аренды, класс В, руб./м ² /мес.*	920	980	970

* Ставка аренды включает операционные расходы, не включает НДС

Рис. 9. Основные индикаторы рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербург по итогам 1 кв. 2018 г.

Предложение

В начале 2018 г. спекулятивный рынок офисов остался на уровне конца предыдущего года. Новые площади (9 200 м²), пополнившие предложение, относятся к проектам, реализуемым для собственных нужд компаний: один бизнес-центр был открыт после реконструкции в Московском районе, другой возведен в Василеостровском.

Динамика изменения нового строительства на рынке офисной недвижимости г. Санкт-Петербург представлена на рис 10.

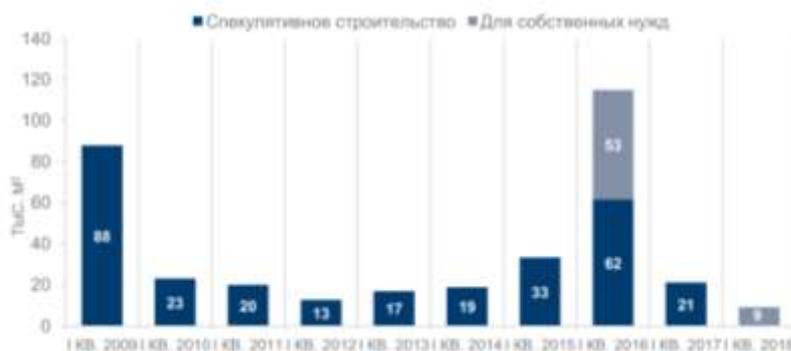


Рис. 10. Динамика изменения нового строительства на рынке офисной недвижимости г. Санкт-Петербург

Спрос

Чистое поглощение в I кв. 2018 г. составило 21 000 м². Этот показатель включает новые площади, введенные в первые три месяца года и занятые полностью «под себя» (их доля в объеме квартального показателя составляет 40%).

Распределение сделок по районам города представлено на рис. 11.

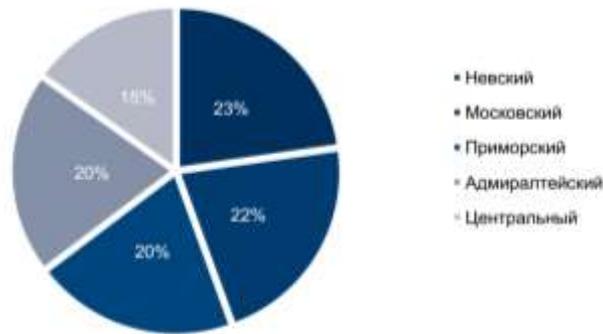


Рис. 11. Распределение сделок по районам города

Низкий уровень поглощения в спекулятивном сегменте характеризует не столько отсутствие интереса со стороны арендаторов в данный момент, сколько сужающийся рынок качественных бизнес-центров в классах А и В.

В начале этого года значительно больше, чем годом ранее, компании проявляли интерес к крупным площадям (от 500 м²).

Самые крупные сделки аренды (1 000 м² и более) в первые три месяца заключались в Центральном, Петроградском, Московском районах города.

Распределение сделок по арендованной площади представлено на рис. 12.

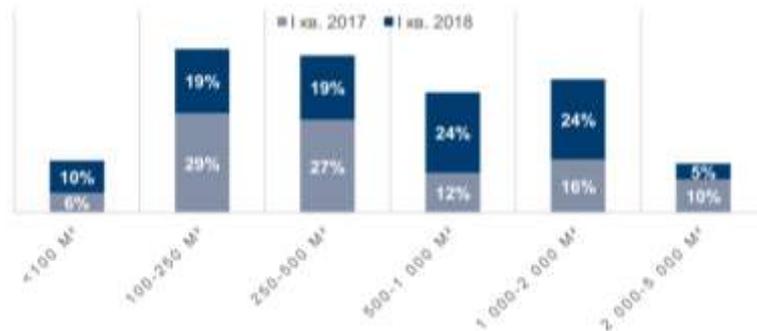


Рис. 12. Распределение сделок по арендованной площади

С завершением переезда структур компании «Газпром» и ее спутников присутствие энергетического сектора в портрете компаний, заключивших сделки в начале года, сократилось. Однако продолжает активно заявлять о себе ИТ-кластер.

В этом квартале также максимальную долю за последние пять лет заняли арендаторы, принадлежащие к сфере профессиональных услуг, этот показатель был сформирован логистическими компаниями.

Вакантные площади и ставки аренды

Прогнозируемое снижение вакансии в обоих классах стало ощутимо уже в начале года. За первые три месяца общая вакансия снизилась на 0,8 п.п. и составила 8,2%.

Динамика изменения уровня вакантных площадей по классам в г. Санкт – Петербург по итогам 1 кв. 2018 г. представлена на рис. 13.

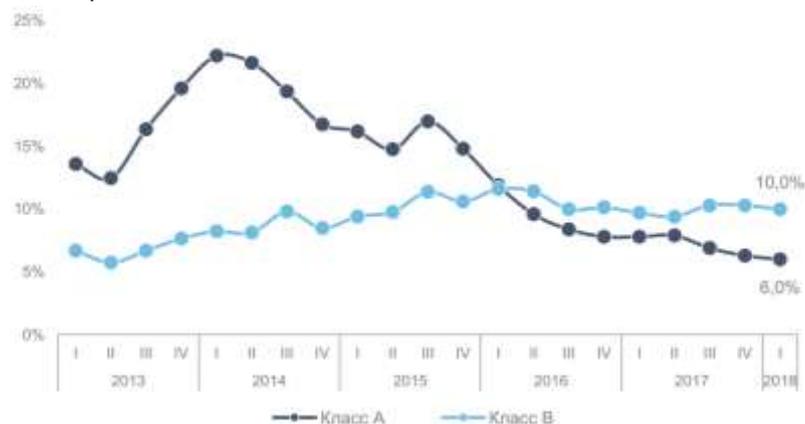


Рис. 13. Динамика изменения уровня вакантных площадей по классам в г. Санкт – Петербург

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в I квартале остались на уровне последнего квартала предыдущего года. Тем не менее, в связи с большим дефицитом качественных офисных площадей в центральных районах и престижных локациях, мы допускаем значительного их повышения в отдельных бизнес-центрах в диапазоне 10–15% в течение этого года.

Тенденции и прогнозы

2018 год будет ознаменован для рынка офисной недвижимости рекордным количеством введенных площадей в бизнес-центрах, предназначенных для собственных нужд компаний, в которых доля проекта «Лахта-центр» составляет 75%. Объем спекулятивного предложения, который выйдет на рынок в этом году, едва превысит 60 000 м².

Такой показатель является самым низким за десять лет офисного девелопмента. В ближайшие два года собственные объекты компаний могут превалировать над спекулятивным предложением на рынке нового ввода. Рынок нового предложения все больше будет формироваться объектами редевелопмента, как и объектами со сменой назначения под офисные пространства.

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2018/rus/office_market_stpetersburg_q1_2018_rus.pdf?1a=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 используемую 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
Типовая территориальная зона в пределах области	ТЗ № 1
Характеристики местоположения	Типовая территориальная зона в пределах города
Адресный ориентир	г. Санкт-Петербург, Центральный район
Удаление от метро	не локализовался
Физические характеристики	отдельно стоящее здание с земельным участком
Тип объектов	высококласные офисы (офисы класса «А»)
Класс объекта	не локализовался
Общая площадь объекта недвижимости	хорошее состояние
Физ. состояние здания	среднее состояние
Состояние внутренней отделки	

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. 14 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 участков (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://zдание.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	высококласные офисы (офисы класса «А»)	отдельно стоящее здание с земельным участком	3 937,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект 2	высококласные офисы (офисы класса «А»)	отдельно стоящее здание с земельным участком	3 783,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект 3	высококласные офисы (офисы класса «А»)	отдельно стоящее здание с земельным участком	3 783,5	хорошее состояние	среднее состояние
Объект 4	высококласные офисы (офисы класса «А»)	отдельно стоящее здание с земельным участком	1 183,0	хорошее состояние	среднее состояние
Объект 5	высококласные 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	485 000 000	128 188
Объект 4	155 000 000	131 023
Объект 5	240 000 000	109 091
	мин	105 410
	макс	145 387
	среднее	123 820
	медиана	128 188
	стандартное отклонение	16 522
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	13,34%

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					Примечание
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Удаление от метро	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	
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	100,5	1 350	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	119,3	1 350	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	397,1	1 350	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Бизнес – центр «Alia Tempora»						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Маяковского, д. 3Б, литер А	7 минут пешком от метро	183,0	1 850	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, уборка офисов.
Бизнес – центр «Тетро»						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр-кт, д.104	6 минут пешком от метро	166,0	1 700	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, уборка офисов.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр-кт, д.104	6 минут пешком от метро	304,0	1 700	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, уборка офисов.
				мин	1 350	
				макс	1 850	
				среднее	1 550	
				медиана	1 525	
				стандартное отклонение	226	
				Вариация (отношение СКО к среднему значению)	14,58%	

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 1 350 руб./кв.м./мес. с учетом НДС до 1 850 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					Примечание
	Наименование объекта	Местоположение (адрес)	Площадь, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Аренда, руб./кв. м/год с учетом НДС	
Объект 1	машиноместо (подземная парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Ковенский пер, дом 5	15,0	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 2	машиноместо (подземная 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 (подземная 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 (подземная парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Полтавский проезд, д. 2	25,0	12 000	144 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 5	машиноместо (подземная парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул Конная, д. 14	10,0	15 000	180 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
				мин	108 000	
				макс	180 000	
				среднее	134 400	
				медиана	120 000	
				стандартное отклонение	28 650	
				Вариация (отношение СКО к среднему значению)	21,32%	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 25 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 180 000 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 уравнивании 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 градация 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):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, 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:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

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.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

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 ofert)	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 применяется 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	высококласные офисы (офисы класса «А»)	высококласные 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 применяется 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 6 до 7	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, <u>корректировка по данному фактору.</u>
Физические характеристики:					
- класс объекта	высококласные офисы (офисы классов А, В)	высококласные 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	14 602,90 кв. м.	от 100,5 кв.м. до 397,1 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, <u>корректировка по данному фактору.</u>
- 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.azбука.ru/downloads/consult2014-05.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. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,20%	10,20%	9,70%
3. Высококласная 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. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,60%	8,70%	8,20%
3. Высококласная 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. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,10%	16,70%	15,90%
3. Высококласная 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. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,20%	13,70%	13,00%
3. Высококласная 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	
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-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для

различных объектов недвижимости по состоянию на март 2018 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	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 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	Удельная цена	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
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
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 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
Город расположения объекта-аналога	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	2,14	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 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
Город расположения объекта-аналога	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	2,23	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 высокотажными 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 высокотажными 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 отдела 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				
Коэффициент изменения удельной цены				
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
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
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				
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
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				
Коэффициент изменения удельной цены				
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
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
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
Коэффициент изменения удельной 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
Коэффициент изменения удельной арендной 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.

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	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,22	1,24
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,71	0,70	0,73
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,23
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	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	
Коэффициент изменения удельной цены				
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
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
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	
Коэффициент изменения удельной цены				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
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	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80
Коэффициент изменения удельной арендной ставки				
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 2 – 4 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» (высококласные 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 неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

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

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 участков 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):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, 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:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

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 единичными 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 неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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 рыночного 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	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных 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	Затратный подход 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	корректировок и

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод регрессионного анализа	оценки. 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	целесообразно Метод использовать не целесообразно	метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод дисконтирования денежных потоков	Доходный подход 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
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	используется метод дисконтирования денежных потоков
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)	
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	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода
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	используются метод выделения и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
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	
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	Доходный подход не используется.
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	485 000 000	128 188
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:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{3У}}$$

где:

C - цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{3У}$ - 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	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 применяется 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	высококласные офисы (офисы класса «А»)	высококласные офисы (офисы класса «В» и «А»)	высококласные офисы (офисы класса «В» и «А»)	высококласные офисы (офисы класса «В» и «А»)	высококласные офисы (офисы класса «В» и «А»)	высококласные 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	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	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 Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости по состоянию на март 2018 г. 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)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Выбор данного источника обусловлен свежестью данных, представленных в сборнике (данные представлены на март 2018 г.), а также конкретизации населенного пункта – г. Санкт-Петербург.

Значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему 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 корреляции 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:

$$C_{уд.} = 30\,314 * \ln(*R_{об.}) + 180\,155,$$

где:

$R_{об.}$ - удаление объекта от метро, мин.

Соответственно, формула для расчета поправки на местоположение имеет следующий вид:

$$П_R = \left(\frac{30\,314 * \ln(*R_{ОЦ}) + 180\,155}{30\,314 * \ln(*R_{ОА}) + 180\,155} - 1 \right) * 100\%,$$

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.

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, %		21,40	-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:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - 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	485 000 000	155 000 000	240 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	105 410	145 387	128 188	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	114 087	116 610	97 091
Поправка на местоположение, %	21,40	-12,30	-2,80	0,00	0,00
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	113 891	113 479	110 893	116 610	97 091
Поправка на площадь, %	0,0	0,0	0,0	-6,0	0,0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	113 891	113 479	110 893	109 613	97 091

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки 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	128 188	131 023	109 091
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	113 891	113 479	110 893	109 613	97 091
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 481	31 908	17 295	21 410	12 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 094				
Веса,	22,67	16,24	20,25	19,12	21,71

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:

$$2\ 203\ 315\ 000 - 112\ 232\ 000 = 2\ 091\ 083\ 000 \text{ руб.}$$

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 пересчете² количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования³ 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:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i, \quad (1)$$

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 валовой 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:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

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 предположении, 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:

$$V = \frac{I}{R}, \quad (2)$$

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:

$$PV = \frac{CF}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (3)$$

При допущении о бесконечном сроке получения дохода часть выражения (3) - $\frac{1}{(1+r)^n}$ стремится к нулю, при этом выражение (3) примет следующий вид:

$$PV = \frac{CF}{r} \quad (4)$$

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 открытых 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:

$$PV = CF * \frac{(1+g)}{(R-g)} * \left(1 - \frac{(1+g)^n}{(1+R)^n}\right), \quad (5)$$

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.:

$$CF = A + D_{\text{прочие}} - OP,$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемых помещений;

$D_{\text{прочие}}$ - 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:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{(A_i + D_{\text{прочие}_i} - OP_i)}{(1 + r_d)^{i-1+i*0,5}} + \frac{C_{\text{прод.}}}{(1 + r_d)^n},$$

где:

A - размер арендной платы;

$D_{\text{прочие}_i}$ - 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);

$i = 1 \dots n$ - длительность i -го периода получения дохода, лет;

$C_{\text{прод.}}$ - 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	31.03.2018									
№ расчетного периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Начало расчетного периода	01.04.2018	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	0,42	0,14	0,19	0,42	0,07	0,22	0,28	0,52	0,43	0,04
Срок расчетного периода, мес.	5	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 сроком 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 сроком 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		1 950,00	23 400	ежегодное
			01.01.2016	31.12.2016					

№ 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	заклучен на неопределенный срок (принят равным сроком 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	заклучен на неопределенный срок (принят равным сроком 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	заклучен 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			
			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	№П-01/КИ-ГПН/2018 от 01.02.2018 г.	ООО "Газпромнефть-Ангара"	01.02.2018	заключен на неопределенный срок (принят равным сроку окончания долгосрочных договоров - 31.12.2022*)	45,00 (3 м/м)	3	12 000,00	144 000	0% (не меняется)		
22	№ 01-0106/КИ-СК/2015 от 01.06.2015 г.	ООО "Социал Квантум Девелопмент"	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)		
23	№ Р-01/КИ-ЭХ/2016 от 01.05.2016 г.	ООО "Эдванс Холдинг"	01.05.2016	заключен на неопределенный срок***		1	12 000	144 000	0% (не меняется)		
24	№К-02/КИ-ПРО/2018 от 12.01.2018 г.	ООО "ПРО-Риэлти"	12.01.2018	заключен на неопределенный срок***	43,00		232,02	2 784	0% (не меняется)		
25	№К-01/КИ-АБС/2018 от 15.01.2018 г.	ООО "Арктик Бизнес Сервисиз"	15.01.2018	заключен на неопределенный срок***	23,00		1 100,00	13 200	0% (не меняется)		
26	№П-01/КИ-АБС/2018 от 01.02.2018 г.	ООО "Арктик Бизнес Сервисиз"	01.02.2018	заключен на неопределенный срок***	120,00 (8 м/м)	8	12 000	144 000	0% (не меняется)		
27	№ 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.				

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, не имеющих долгосрочных Договоров аренды, принимался равным сроку окончания текущего периода, т.е. 31.12.2018.

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 по состоянию на дату оценки:

$$S_{своб} = 14\ 602,90 - 13\ 643,37 = 959,53 \text{ кв.м.}$$

Количество машиномест, не сданных в аренду, исходя из суммарного количества машиномест оцениваемого здания и количества машиномест, сданных в аренду по Договорам аренды, составляет по состоянию на дату оценки:

$$S_{своб} = 70 - 58 = 12 \text{ м/м}$$

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	100,5	1 350	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 2	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7 минут пешком от метро	119,3	1 350	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	397,1	1 350	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана, обслуживание мест общего пользования, прием корреспонденции на Reception, услуги ресепшн.
Бизнес – центр «Alia Tempora»						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В+»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Маяковского, д. 3Б, литер А	7 минут пешком от метро	183,0	1 850	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, уборка офисов.
Бизнес – центр «Тетро»						
Объект 1	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр-кт, д. 104	6 минут пешком от метро	166,0	1 700	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, уборка офисов.
Объект 2	офисное помещение в БЦ класса «В»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр-кт, д. 104	6 минут пешком от метро	304,0	1 700	Помещение с отделкой. В арендную ставку включено: НДС, КУ, уборка офисов.
				мин	1 350	
				макс	1 850	
				среднее	1 550	
				медиана	1 525	
				стандартное отклонение	226	
				Вариация (отношение СКО к среднему значению)	14,58%	

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 (подземная парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Ковенский пер, дом 5	15,0	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 2	машиноместо (подземная 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 (подземная 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 (подземная парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Полтавский проезд, д. 2	25,0	12 000	144 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 5	машиноместо (подземная парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул Конная, д. 14	10,0	15 000	180 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
				мин	108 000	
				макс	180 000	
				среднее	134 400	
				медиана	120 000	
				стандартное отклонение	28 650	
				Вариация (отношение СКО к среднему значению)	21,32%	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Необходимо отметить, что согласно данным, предоставленным собственником или представителем собственника (арендодателем) 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 аренднопригодной 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	100,5	1 350
Объект-аналог 2	Бизнес-центр «Александровский»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7	119,3	1 350
Объект-аналог 3	Бизнес-центр «Александровский»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Херсонская, д. 39	7	397,1	1 350
Объект-аналог 4	Бизнес – центр «Alia Tempora»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Маяковского, д. 3Б, литер А	7	183,0	1 850
Объект-аналог 5	Бизнес – центр «Тетро»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр-кт, д. 104	6	166,0	1 700
Объект-аналог 6	Бизнес – центр «Тетро»	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Невский пр-кт, д. 104	6	304,0	1 700

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 ofert)	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-Петербурга, ул. Синопская набережная, д. 22, лит. А	г. Санкт-Петербурга, район Центральный, Синопская наб., д. 56	г. Санкт-Петербурга, район Центральный, ул. Гончарная, д. 25	г. Санкт-Петербурга, район Центральный, ул. Полтавская, д. 6	г. Санкт-Петербурга, район Центральный, 4-я Советская ул., д. 37	г. Санкт-Петербурга, район Центральный, 8-я Советская ул., д. 31	г. Санкт-Петербурга, район Центральный, 8-я Советская ул., д. 31	Отличия существенные, Корректировка по данному фактору применяется 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..

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Физические характеристики								
- класс объекта	высококласные офисы (офисы класса «А»)	высококласные офисы (офисы класса «В» и «А»)	Отличий не существенные, корректировка не проводилась					
- тип объекта	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая аренднопригодная площадь офисных помещений, кв. м	14 602,90	100,5	119,3	397,1	183,0	166,0	304,0	Отличия существенные, требуется анализ площадей объектов анализа и их арендных ставок (см. табл. 64), для определения степени влияния площадей помещений на величину арендных ставок, с целью необходимости применения, <u>корректировка по данному фактору</u>
- 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, предоставленным собственником или представителем собственника (арендодателем) 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 корреляции 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	-0,5

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что для данного фактора отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (минус) 0,5, что свидетельствует о наличии некоторой связи между

данными показателями.

При проведении настоящей оценки, оценщик считает недостаточным уровень связи между данными показателями и принял значение поправки на местоположение (удаление от метро) для объектов-аналогов 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	0,02

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что для данного фактора отмечается низкое значение корреляционной зависимости 0,02, что свидетельствует об отсутствии 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	100,5	119,3	397,1	183,0	166,0	304,0
Удаление от метро, мин.	7	7	7	7	6	6
Цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 350	1 350	1 350	1 850	1 700	1 700
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.	1 350	1 350	1 350	1 850	1 700	1 700
Поправка на местоположение, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 350	1 350	1 350	1 850	1 700	1 700
Поправка на площадь, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 350	1 350	1 350	1 850	1 700	1 700

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки 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.	1 350	1 350	1 350	1 850	1 700	1 700
Скорректированная цена предложения арендной ставки, руб./кв.м./мес.	1 350	1 350	1 350	1 850	1 700	1 700
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.	1 550					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, рыночная арендная ставка для офисных помещений составляет 1 550 руб./кв.м./мес. с НДС, что эквивалентно 18 600 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 (подземная парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Ковенский пер, дом 5	15,0	10 000	120 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 2	машиноместо (подземная 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 (подземная 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 (подземная парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Полтавский проезд, д. 2	25,0	12 000	144 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
Объект 5	машиноместо (подземная парковка)	г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул Конная, д. 14	10,0	15 000	180 000	В арендную ставку включено: НДС, КУ, охрана.
				среднее	134 400	
				медиана	120 000	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Необходимо отметить, что согласно данным, предоставленным 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 134 400 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 валовой доход

Действительный валовой доход определяется как разница между потенциальным валовым доходом и величиной возможных потерь от недозагрузки:

$$ДВД = ПВД - П,$$

где:

ПВД - потенциальный валовой 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» 6,0% или 0,06 (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:

$$K_{загр} = 1 - 0,06 = 0,94$$

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:

$$OP_{год} = 20\,132\,203,25 * Ln(n) + 72\,248\,443,59,$$

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*

Источники: 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. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	0,5%	-0,5%	1,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	0,7%	-0,3%	1,7%

Источники: 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. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%

Источники: 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

Источники: 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. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	0,8%	-1,8%	3,4%
3. Высококласная 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. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококласная 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	9	1,006
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)					1,244

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Соответственно величина постпрогнозной стоимости объекта недвижимости, с учетом округлений, составит:

$$TV = C_{\text{прод.}} = 2\,203\,315\,000 * 1,244 = 2\,740\,924\,000 \text{ руб., без учета НДС}$$

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								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№ расчетного периода									
Начало расчетного периода	01.04.2018	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	0,42	0,14	0,19	0,42	0,07	0,22	0,28	0,52	0,43
Срок расчетного периода, мес.	5	1,6	2,3	5	0,9	2,6	3,4	6,2	5,2
Договор аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 г. ООО "Газпромнефть-Ангара"									

Наименование показателя	Значение показателя									
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	1 678,0	
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	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 № 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								
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								

Наименование показателя	Значение показателя									
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	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	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							
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,0	1,0	1,0							
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./год с НДС	60 000,0	60 000,0	60 000,0							
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	1 606,0
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	5	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	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	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	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	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	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						
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,07	1,07	1,07	1,07						

Наименование показателя	Значение показателя								
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 №П-01/КИ-ГПН/2018 от 01.02.2018 г. ООО "Газпромнефть-Ангара"									
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	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Ставка арендной платы с учетом удорожания, 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
Договор аренды № Р-01/КИ-ЭХ/2016 от 01.05.2016 г. ООО "Эдванс Холдинг"									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	1	1	1						
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0						
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,0	1,0	1,0						
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0						
Договор аренды №К-02/КИ-ПРО/2018 от 12.01.2018 г. ООО "ПРО-Риэлти"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	43,1	43,1	43,1						
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	2 784,0	2 784,0	2 784,0						
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1						
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС	2 784,0	2 784,0	2 784,0						
Договор аренды №К-01/КИ-АБС/2018 от 15.01.2018 г. ООО "Арктик Бизнес Сервисиз"									
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	23,0	23,0	23,0						
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	13 200,0	13 200,0	13 200,0						
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1	1						
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС	13 200,0	13 200,0	13 200,0						
Договор аренды №П-01/КИ-АБС/2018 от 01.02.2018 г. ООО "Арктик Бизнес Сервисиз"									
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	8	8	8						
Ставка арендной платы, руб./м/место/год с НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0						
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,0	1,0	1,0						

Наименование показателя	Значение показателя								
Ставка арендной платы с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС	144 000,0	144 000,0	144 000,0						
Рыночные условия для свободных площадей (объектов)									
Площадь помещений, сдаваемая в аренду, кв. м	959,53	959,53	2 402,53	2 620,65	4 194,45	4 194,45	4 237,45	4 237,45	5 915,45
Ставка арендной платы для офисных помещений, руб./кв. м/год с НДС	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	12	12	21	30	33	33	33	33	38
Ставка арендной платы для м/мест, руб./м/место/год с НДС	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400
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	18 693,0	18 693,0	18 693,0	19 366,0	19 366,0	19 366,0	19 366,0	20 063,0	20 063,0
Ставка арендной платы для м/мест с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС	135 072,0	135 072,0	135 072,0	139 935,0	139 935,0	139 935,0	139 935,0	144 973,0	144 973,0
Потенциальный валовой доход за период по Договорам аренды, руб.	131 395 072	43 808 471	53 645 788	120 978 991	19 566 920	53 809 030	68 175 032	129 860 744	93 098 354
Потенциальный валовой доход за период по рыночным условиям для свободных площадей (объектов), руб.	8 214 090	2 738 030	9 071 931	23 078 814	6 867 806	18 886 466	24 270 487	46 696 036	53 401 978
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	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Действительный валовой доход за период по Договорам аренды, руб. с НДС	131 395 072	43 808 471	53 645 788	120 978 991	19 566 920	53 809 030	68 175 032	129 860 744	93 098 354
Действительный валовой доход за период по рыночным условиям для свободных площадей (объектов), руб. с НДС	7 721 245	2 573 748	8 527 615	21 694 085	6 455 738	17 753 278	22 814 258	43 894 274	50 197 859
Прочие доходы (компенсация коммунальных расходов, маркетинговый сбор и пр.) за период, руб. с НДС	3 069 251	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.	142 185 568	47 405 303	63 561 874	146 110 558	26 677 416	73 362 894	93 280 944	177 472 685	146 370 438
Операционные расходы собственника (Арендодателя), за период, руб. с НДС	45 663 097	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.	96 522 471	32 184 271	42 904 759	96 550 062	17 237 322	47 402 634	60 240 614	113 259 445	93 271 028

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
Договор аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 г. ООО "Газпром нефть-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									

Наименование показателя	Значение показателя						
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
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
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							
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							

Наименование показателя	Значение показателя									
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	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	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	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	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	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										
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"										

Наименование показателя	Значение показателя									
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	1 546,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	26 693,0	28 028,0	28 028,0	28 028,0	28 028,0	28 028,0	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	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	29 429,0	29 429,0	29 429,0	29 429,0	29 429,0	30 900,0
Договор аренды №П-01/КИ-ГПН/2018 от 01.02.2018 г. ООО "Газпромнефть-Ангара"										
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	3	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	144 000,0
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Ставка арендной платы с учетом удорожания, 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	144 000,0
Договор аренды № Р-01/КИ-ЭХ/2016 от 01.05.2016 г. ООО "Эдванс Холдинг"										
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 №К-02/КИ-ПРО/2018 от 12.01.2018 г. ООО "ПРО-Ризлти"										
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-АБС/2018 от 15.01.2018 г. ООО "Арктик Бизнес Сервисиз"										
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 №П-01/КИ-АБС/2018 от 01.02.2018 г. ООО "Арктик Бизнес Сервисиз"										
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										
Рыночные условия для свободных площадей (объектов)										
Площадь помещений, сдаваемая в аренду, кв. м	9 030,45	9 030,45	9 030,45	9 030,45	9 030,45	10 576,45	12 167,90	12 920,90	14 602,90	
Ставка арендной платы для офисных помещений, руб./кв. м/год с НДС	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600	18 600
Количество м/мест, сдаваемых в аренду, шт.	48	48	63	64	64	67	70	70	70	70
Ставка арендной платы для м/мест, руб./м/место/год с НДС	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400	134 400
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1,036	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	20 063,0	20 785,0	20 785,0	20 785,0	20 785,0	21 533,0	22 308,0	22 308,0	22 308,0	23 111,0
Ставка арендной платы для м/мест с учетом удорожания, руб./м/место/год с НДС	144 973,0	150 192,0	150 192,0	150 192,0	150 192,0	155 599,0	161 201,0	161 201,0	161 201,0	167 004,0
Потенциальный валовой доход за период по Договорам аренды, руб.	7 741 540	40 323 985	6 334 298	112 299 770	155 538 144	88 948 339	889 495	17 533 033	0	
Потенциальный валовой доход за период по рыночным условиям для свободных площадей (объектов), руб.	9 406 831	48 726 780	7 886 400	140 090 236	204 411 016	180 120 137	2 827 256	77 876 112	349 177 902	
Коэффициент загрузки для площадей (объектов), сдаваемых в аренду по Договорам аренды	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Коэффициент загрузки для площадей (объектов), сдаваемых в аренду по рыночным условиям	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94

Наименование показателя	Значение показателя								
Действительный валовой доход за период по Договорам аренды, руб. с НДС	7 741 540	40 323 985	6 334 298	112 299 770	155 538 144	88 948 339	889 495	17 533 033	0
Действительный валовой доход за период по рыночным условиям для свободных площадей (объектов), руб. с НДС	8 842 421	45 803 173	7 413 216	131 684 822	192 146 355	169 312 929	2 657 621	73 203 545	328 227 228
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 валовой доход за период, руб.	16 941 429	87 985 992	14 044 927	249 263 679	355 409 811	264 115 046	3 627 305	92 821 485	336 542 800
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
Чистый операционный доход за период, руб.	10 767 079	56 031 442	8 932 199	158 512 757	223 929 611	165 818 794	2 280 781	57 811 861	199 092 400

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение ставки дисконтирования

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$r_d = R_f + P_{\text{риск инв.}} + P_{\text{ликв}} + P_{\text{инв.менед.}}$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$P_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$P_{\text{ликв}}$ - премия (надбавка) за низкую ликвидность;

$P_{\text{инв.менед.}}$ - 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 8,64% (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	"АльфаСтрахование"	0,4-1,4	По сведениям крупнейших страховых

страхование (возникают в случае оформления объекта в залог банку)	Страховой дом ВСК	0,3-1,3	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/
	"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.

Срок экспозиции объекта по состоянию на период проведения оценки может варьироваться в пределах 2-4 месяцев, в расчетах принимается среднее значение диапазона – 3 месяца.

Соответственно премия (надбавка) за низкую ликвидность составит:

$$P_n = \frac{8,64\% * 3}{12} = 2,16\%$$

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	8,64
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	0,73
Поправка за низкую ликвидность	2,16
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00
Ставка дисконтирования	12,53

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								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№ расчетного периода									
Начало расчетного периода	01.04.2018	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 для расчета ставки дисконта, лет (середина периода)	0,21	0,49	0,655	0,96	1,21	1,36	1,61	2,01	2,485
Чистый операционный доход за период, руб.	96 522 471	32 184 271	42 904 759	96 550 062	17 237 322	47 402 634	60 240 614	113 259 445	93 271 028
Ставка дисконта, %	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53
Дисконтный множитель для потока	0,9755	0,9438	0,9256	0,8929	0,8669	0,8517	0,8269	0,7888	0,7458
Текущая стоимость дохода, руб.	94 157 670	30 375 515	39 712 645	86 209 550	14 943 034	40 372 823	49 812 964	89 339 050	69 561 533
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)	2,725	2,875	3,02	3,395	4,25	5,115	5,485	5,62	6,25
Чистый операционный доход за период, руб.	10 767 079	56 031 442	8 932 199	158 512 757	223 929 611	165 818 794	2 280 781	57 811 861	199 092 400
Ставка дисконта, %	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53	12,53
Дисконтный множитель для потока	0,7249	0,7122	0,7001	0,6698	0,6055	0,5467	0,5234	0,5151	0,4782
Текущая стоимость дохода, руб.	7 805 056	39 905 593	6 253 433	106 171 845	135 589 379	90 653 135	1 193 761	29 778 890	95 205 986
Итоговый дисконтированный денежный поток прогнозного периода, руб.	1 027 041 862								
Постпрогнозная стоимость, руб. (стоимость продажи объекта, рассчитанная сравнительным подходом с учетом индексации (роста цен на недвижимость))	2 740 924 000								
Дисконт фактор для TV	0,451								
Текущая величина постпрогнозной стоимости, руб.	1 236 156 724								
Итоговая стоимость объекта, руб., с учетом НДС	2 263 198 586								
Итоговая стоимость объектов, руб., с учетом округлений, с учетом НДС	2 263 199 000								

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость бизнес – центра 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, расположенного на земельном участке, полученная на основе использования доходного подхода, с учетом округлений и НДС, составляет:

2 263 199 000 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:

$$2\,263\,199\,000 - 112\,232\,000 = 2\,150\,967\,000 \text{ руб.}$$

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	2 150 967 000

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	$(1*1)^{1/2} = 1,000$	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

2.2. 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	$0,6620*0,5000+0,2116*0,2500+0,0632*0,5000+0,0632*0,2500 \approx 0,4$
Доходный	0,7500	0,7500	0,5000	0,7500	$0,6620*0,5000+0,2116*0,7500+0,0632*0,5000+0,0632*0,7500 \approx 0,6$
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 – 0,4;
- для результата, полученного с использованием доходного подхода – 0,6.

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:

$$C_{об.} = 2\,091\,083\,000 * 0,4 + 2\,150\,967\,000 * 0,6 = 2\,127\,013\,000 \text{ руб.}$$

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:

$$C_{об.} = 2\,127\,013\,000 / 1,18 = 1\,802\,553\,000 \text{ руб.}$$

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 корректировку 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, Синоповская наб., д. 56	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококласные 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	высококласные 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	высококласные 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	высококласные 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	высококласные 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 Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости по состоянию на март 2018 г. 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)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Выбор данного источника обусловлен свежестью данных, представленных в сборнике (данные представлены на март 2018 г.), а также конкретизации населенного пункта – г. Санкт-Петербурга.

Значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему 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	высококласные офисные помещения	3 937,0	2 470,0	415 000 000	-11,0	369 350 000
2	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококласные 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 $S_{ЗУ} / S_{ЗУ}$;

- 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	высококласные офисные помещения	2 470,0	1,5939	149 534
2	отдельно стоящее здание с земельным участком	высококласные 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 – плотности застройки земельного участка.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Диаграмма – Точечная - Экспоненциальная) при формировании данной зависимости представлены ниже.

$$C_{\text{зд}}^{\text{об}} = 63\,479,53 * \exp(0,54 * S_{\text{зд}} / S_{3\text{V}}),$$

где:

$C_{\text{зд}}^{\text{об}}$ - удельная стоимость 1 кв. м единого объекта (земельного участка с имеющимися улучшениями), руб./кв. м;

$S_{\text{зд}} / S_{3\text{V}}$ - плотность застройки.

Для расчета удельной стоимости оцениваемого земельного участка использовались следующие данные:

- плотность застройки $S_{\text{зд}} / S_{3\text{V}} = 0$, т.к. расчеты проводятся в отношении земельного участка как условно незастроенного (здание оценивается отдельно).

При плотности застройки $P = 0$, $C_{\text{зд}}^{\text{об}} = C_{\text{зд}}^{3\text{V}}$.

Соответственно, расчетное значение удельной стоимости земельного участка, права на который оцениваются, с учетом округлений, составит:

$$C_{\text{зд}}^{3\text{V}} = 63\,479,53 * \exp(0,54 * 0) = 63\,479,53 \text{ руб./кв.м.}$$

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:

$$C_{3\text{V}}^{\text{ИДА}} = C_{\text{зд}}^{3\text{V}} * S_{3\text{V}} * (1 + \Pi),$$

где:

$C_{3\text{V}}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{\text{зд}}^{3\text{V}}$ - удельная стоимость 1 кв. м земельного участка на праве собственности, руб./кв. м.;

$S_{3\text{V}}$ - площадь земельного участка, участвующая в расчетах, кв. м.;

Π - 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:

$$S_{3\text{V}} = 2\,300 - 62 - 11 - 147 = 2\,080 \text{ кв.м.}$$

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:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - 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:

$$C_{ЗУ}^{ИДДА} = 63\,479,53 * 2\,080 * (1 + (-15/100)) = 112\,232\,000 \text{ руб.}$$

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>

АРЕНДА И ПРОДАЖА ОФИСА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
ПЕТЕРБУРГСКИЙ АРЕНДАТОР
Помощь | Поддержка | Контакты | Реклама и размещение

Акция! Подберем офис бесплатно!
Только в ноябре. Не упустите возможность!
+7 (812) 910-83-45 или [Отправить заявку](#)

Кабинет пользователя
Регистрация | Забыли пароль?

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА ▾ ОФИСЫ ▾ МАГАЗИНЫ ▾ СКЛАДЫ ▾ ПРОИЗВОДСТВО ▾ ОБЪЕДНИ ▾ РАБОЧЕЕ МЕСТО ▾ ДСИ ▾ [+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#)

Офисы / Продажа офиса / Центральный район / Синопская наб., дом 56 id 199982

Продажа офиса 3937 кв.м, Синопская наб., дом 56, г. Санкт-Петербург

 **Площадь: 3937 кв.м.** **Цена: 415 000 000 руб.** [Объект](#)
00 Площадь: Александра Невского-1
Адрес: Синопская наб., дом 56
Тип здания: Отдельно стоящее здание (ОСЗ)
Арендодатель: Управляющая компания Maris
+7 (812) 421-43-43
Контактное лицо: Отдел продаж

   **БЦ «Арсенальный» (В)**
Адрес: ул. Арсенальная д. 1, К2
Калининский р-н, м. Площадь
Ленина – 15 мин. пешком
Аренда офисов: 216.4 м2,
143.9 м2, 44.1 м2, 25.8 м2;
Ставка: 1250 руб/м2; в ней
включены НДС, коммунальные услуги, э/э,
уборка помещений.
Телефон: +7 (812) 449-29-09
[Подобные>>](#)

 **Аренда офиса в Санкт-П...**
124 участника
[Подписаться на новости](#)

Описание: [Объект на карте](#) [IP-телефония в офисе](#)

Местоположение:
Санкт-Петербург, Синопская наб., 56
Центральный район
Ближайшая станция метро – «Пл. Александра Невского» в 15 минутах ходьбы

Основные характеристики:
Общая площадь комплекса – 3 937 кв.м
Площадь земельного участка в собственности – 2470 кв.м
Класс: А
5 этажей, вышка-цоколь
Готова отделка помещений
Кабинетно-коридорная планировка
Система вентиляции и кондиционирования
Система пожаротушения
Контроль доступа
Цифровая телефония и Интернет
Электрическая мощность – 500 кВт, 2 категории
Панорамный вид на набережную
Отдельный вход
Окружение: кафе, магазины, банкоматы, парк

Парковка:
Открытая парковка во внутреннем дворе на 15 машиномест

Номер объявления 01757

2. <https://spb.cian.ru/sale/commercial/165066766/>

ОБЪЯВЛЕНИЯ
КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ
СПЕШПРЕДЛОЖЕНИЕ
НОВОСТИ
ЖУРНАЛ
МЕРОПРИЯТИЯ
ЕЩЕ

**КОММЕРЧЕСКИЕ
ПОМЕЩЕНИЯ**

НАПРОТИВ МЕТРО
«БУХАРЕСТСКАЯ»

Вход [Добавить](#)

ЗАСТРОЙЩИК ООО "VALO".
ПРОЕКТНАЯ ДЕЛОВАЯ КОМПАНИЯ
WWW.LIMBERRAND.RU

Главная • Продана нежилых помещений • Продана офисов • Продана офиса 3783 м² в бизнес-центре

Продана офиса 3783 м² в бизнес-центре, класс —

Объявление ID 473676, размещено 25 октября 12:17

Версия для печати

★ Добавить в закладки
✎ Добавить заметку
⚡ Понаблюдаться

КОНТАКТЫ

+7 812 421-67-43

г. Санкт-Петербург, Гонимаяя улица 25
● Площади Восстания

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Продана

Цена 145 387 €/м²

Общая стоимость 550 000 000 ₽ Отправить заявку

Еще свободные помещения в

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

**КОММЕРЧЕСКИЕ
ПОМЕЩЕНИЯ**

НАПРОТИВ МЕТРО
«БУХАРЕСТСКАЯ»

Вход [Добавить](#)

ЗАСТРОЙЩИК ООО "VALO".
ПРОЕКТНАЯ ДЕЛОВАЯ КОМПАНИЯ
WWW.LIMBERRAND.RU

Описание

Продан современный бизнес-центр в сердце Санкт-Петербурга

Местоположение
Санкт-Петербург, ул. Гонимаяя, 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 все](#)

Основные характеристики

Площадь	3783 м ²
Планировка	смешанная

Техническое оснащение

Вентиляция	приточно-вытяжная
Кондиционирование	центральное

Общая информация

Статус	действующий
--------	-------------

Здание

Общая площадь	3780 м ²
Этажность	5 этажей
Состояние	рабочее

Характеристики офисов

Вентиляция	приточно-вытяжная
Кондиционирование	центральное

КОНТАКТЫ

+7 812 421-67-43

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

3. <https://theproperty.ru/12770843/>

Продажа помещения под офис — ул. Полтавская, 6А, Санкт-Петербург
 весь объект • 485 000 000 руб. / 8 245 000 \$ / 6 790 000 € / 6 305 000 £

Ежемесячный платеж по кредиту: 7123198.6 руб.

Выслать [Запрос информации](#) тел. + 7 950 664 45 51

ОБЪЕКТ

Район	Центральный район
Метро, расстояние	м. Полтава-Восточная — 0,7 км
Площадь	2 794,00 м ²
Этаж	на уровне 1-го этажа
Класс	А
Возраст здания	на уровне

Дополнительная информация

Продается 3-х этажное, офисное, отдельно стоящее здание нежилого фонда, в историческом центре Санкт-Петербурга, по цене 485 млн. р. Объект площадью 2794,0 кв.м.

Данное здание это современнейший дорогой материал класса А+, который отвечает всем требованиям и бизнес-центрам своего класса. Весь интерьерный облик выполнен за счет минимальных затрат. Фасадная часть располагается на уровне 1-го этажа.

БД находится в Центральном районе и имеет прекрасную транспортную доступность.

Включаются в стоимость метро Полтава-Восточная (3 минуты пешком), Полтава-Александровская (13 минут пешком). Просторные рынки, крупный магазин обеспечит высокую мобильность владельцев автомобилей и пассажиров, предоставляется общественный транспорт.

Здание БД оснащено инженерными системами и коммуникациями. Функционируют пассажирские лифты. В бизнес-центре организована электронная система контроля доступа и видеонаблюдения. Высокий класс.

На карте



Фотографии объекта



Аренда складов и офисных помещений от собственника.

Торговые помещения и аренда от 24 м²

+7 812 311 00 74
+7 812 702 07 83

КАРТА

Аренда офисов от собственника
 Москва, Санкт-Петербург, Калининград

тел. + 7 950 664 45 51

4. <https://spb.cian.ru/sale/commercial/162494278/>

155 000 000 руб.

Адрес
+7 911 999-82-48

155 000 000 руб.

Бизнес-центры
Торговые центры
Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Санкт-Петербурге · Коммерческая · Продажа зданий в Санкт-Петербурге · Центр

звук Смельникова · метро Площадь Восстания · 4-я Советская улица

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 [Избранное](#)

Пожалуйста, обратите, что мы не являемся на ЦИАН

О здании

Общая площадь: 1 185 м²

Этажей в здании: 4

Состояние: **капитальный ремонт**

ЕMLS 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 жилыми и коммерческими помещениями:

- 2 отдельных входа
- места в паркинге
- открытые террасы
- видеонаблюдение
- закрытый охраняемый двор
- высота потолков 3 м.

Адрес [📍](#)

+7 911 999-82-48

Пожалуйста, обратите, что мы не являемся на ЦИАН

[Добавить в избранное](#)
[Комментарий](#)
[Пожаловаться](#)
[Экспорт](#)
[Поделиться](#)



Ежемесячный платеж от 1 382 456 Р

Зарплата онлайн-навалу не платите сейчас!



Просмотров: всего 41, за сегодня 0 13 сен, 15:18

ЦИАН ID 12477871



Участок в Ротено

На первой линии заезда. Прекрасный парк, на участке - сосновый лес, здание сангатория

Тел.: (495) 204-23-06

РЕКЛАМА



Кварталы в новостройке: до 1,5 млн. рублей!

РЕКЛАМА



Двукомнатные квартиры до 5 млн. рублей!

РЕКЛАМА

5. <https://spb.cian.ru/sale/commercial/148832528/>

240 000 000 руб.

Галерея-сити
+7 925 517-00-74, +7 495 517-00-74

+ увеличить изображение

Бизнес-центры Торговые центры Сервис: «Официальный представитель»

Недвижимость в Санкт-Петербурге Коммерческая Продажа зданий в Санкт-Петербурге Центральный округ Смольнинское метро **Новый бизнес**
Вя Советская улица

здание
Санкт-Петербург, район Центральный, 8-я Советская ул., 31 Показать на карте
00 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

Помогите советом, что лучше его объявление на ЦИАН

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 2 140 578 Р
Зарплатите онлайн платеж на любую карту!

- Просмотр: всего 425, за сегодня 0 **Прозвоним** сегодня, 15:50



О здании

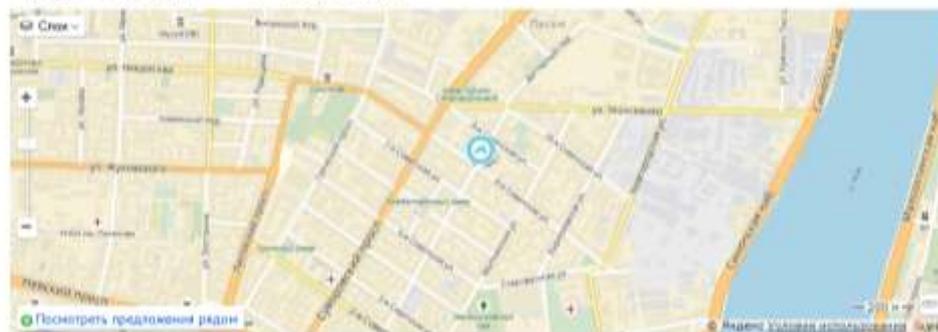
Тип здания:	свободное
Общая площадь:	2 200 м²
Этажей в здании:	4
Высота потолка:	5 м
Линей домик:	перим
Класс:	B+
Состояние:	дизайнерский ремонт
Участок:	В га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	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 паркетные половитные, стены кортши вход в здание - с очень уютного внутреннего двора внутренняя отделка соответствует помещению класса B+ 2-й этаж здания зона (помещения для высшего руководства), системы вентиляции, кондиционирования, охранной и пожарной сигнализации, и всеми средствами телекоммуникаций, разрешенная электрическая мощность 191 кВт, парковка 8 м/мес. СЕЙЧАС СИДЯТ АРЕНДАТОРЫ!!!

Галерея-сити

Добавить в избранное Комментарий
Пожаловаться Экспорт Поделиться

КАРТА ПАНОРАМА ПОХОЖИЕ РАДОН



Поделиться

Кварталы в новостройках
до 1,5 млн. рублей! **РЕКЛАМА**

Участок в Ретово
На первой линии двора. Прекрасный парк, на участке - сооньей Ас. здание санатория. **РЕКЛАМА**
Тел.: 495 304-93-00

Объекты – аналоги для доходного подхода

Аренда машиноместа

1. https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_650312673

2. https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1161158664

The screenshot shows a mobile application interface for a parking space listing. At the top, the title is "Машинместо, 10 м² 9 000 ₽ в месяц" and the location is "Санкт-Петербург". A phone number "8 902 472-84-40" is displayed with a "Написать сообщение" button. The listing includes a video thumbnail, a description "Площадь: 10 м², Тип помещения: подземный паркинг, Статус: ДК", and an address: "Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 2". A map shows the location near "Площадь Восстания (700 м)" and "Пискаревский проспект (800 м)". The right sidebar contains a "Собственник" profile, a "Выберете" button with a "-70%" discount, and a "База коммерческой недвижимости Кипра" advertisement.

3. <http://www.nevskycentre.ru/parking/>



+7 (812) 313-9-313

Ежедневно с 10.00 до 23.00

ст. м. «Пл. Восстания»,
Невский пр. 114-116
[Открыть карту](#)



О ТК НЕВСКИЙ ЦЕНТР СХЕМА КОМПЛЕКСА БРОНДЫ НОВОСТИ И СОБЫТИЯ АРЕНДА КОНТАКТЫ TORQUE

» | [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.

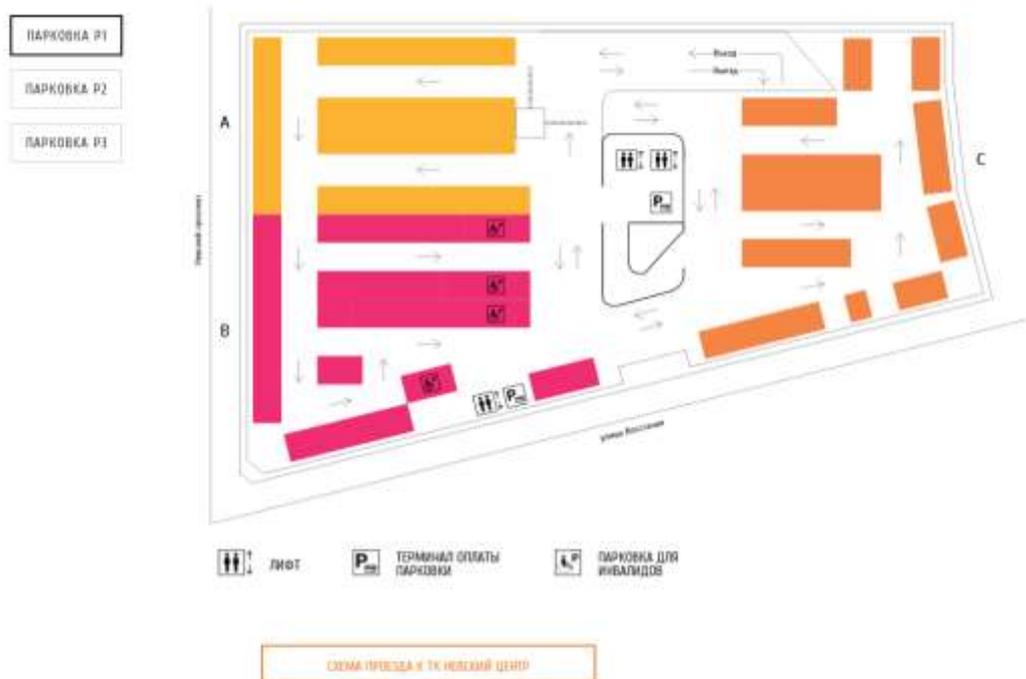
СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ МЕСТА В ПАРКИНГЕ:

10 000 руб.
МЕСЯЦ

Оформить аренду места можно на стойке информации, расположенной на 1 этаже ТК Невский Центр. Форма оплаты: наличные или банковская карта.

Дополнительная информация по тел. (812) 313-9-313 и на стойке информации.

Схема парковки ТК Невский Центр



Как добраться до ТК Невский Центр > Схема комплекса > Вход в ТК Невский Центр >

5. https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_1075435273

Машинместо, 10 м², 15 000 ₽ в месяц Собственник: 8 911 797-33-40 | Написать сообщение

Площадь: 10 м², Тип машинместа: подземный паркинг, Охрана: да

Адрес: Санкт-Петербург, ул Конопля, 14
Площадь Восстания (800 м) | Площадь А. Невского I (700 м)
Площадь А. Невского III (700 м) | Скрыть карту



С дается паркинг на длительный срок

Похожие объявления

Частное лицо
Агентство
На Avito с августа 2011
Завершено 2 объявления
3 объявления пользователя

Самостоятельное лицо
Собственник

Адрес:
Санкт-Петербург, м. Площадь Восстания,
ул Конопля, 14

СКИДКА
Качели садовые
Сактория GreenGard
3 900,-
СКИДКА 9%

4. <http://bc.arendator-spb.ru/bc/object-biznes-centr-alia-tempora.html#&panel1-1>

The screenshot displays a real estate listing for the 'Бизнес-центр «Алиа Темпора»' (Business Center 'Alia Tempora') on the website 'ПЕТЕРБУРГСКИЙ АРЕНДАТОР'. The page is divided into several sections:

- Header:** Includes the website logo and a security notice: 'Защита информации' (Information Protection) with 'Получить' (Get) and 'Забыли пароль?' (Forgot password?) links.
- Property Image:** A large photograph of the modern building with a glass facade and classical architectural elements.
- Property Name:** 'Бизнес-центр «Алиа Темпора»'.
- General Characteristics:**
 - Статус объекта: Объект сдан
 - Подъезд: 200
 - Этаж: 4
 - Общая площадь: 6 100
- Technical Characteristics:**
 - Планировка: Комбинированная
 - Система вентиляции: Система кондиционирования и вентиляция (индивидуальная система кондиционирования)
 - Система безопасности: Охранная служба
 - Транспортная доступность: Система видеонаблюдения
 - Система видеонаблюдения: Промышленный дизайн
- Address:** Принадлежность: 11713
- Location:** Описание: Удобное расположение: на пересечении проспекта Алиа в м.п.
- Phone:** 8000
- Rent Section:** 'Аренда помещений в бизнес-центре «Алиа Темпора»'. It includes a table with columns for 'Этаж', 'Площадь', 'Цена', and 'Ссылка'.

Этаж	Площадь	Цена	Ссылка
1	100	1 000	Ссылка
2	100	1 000	Ссылка
- Map:** A map showing the location of the business center in Saint-Petersburg.

5-6. <http://bc.arendator-spb.ru/bc/object-biznes-centr-tempo.html>

ПЕТЕРБУРГСКИЙ АРЕНДАТОР
 Поиск объектов недвижимости
 Поиск объектов недвижимости

Темпо
 Бизнес-центр «Темпо»
 Адрес: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Бухаринская, д. 10
 Контакт: +7(495) 229-49-71

Бизнес-центр «Темпо»
 Общие характеристики: Ступень делового, Этажность: 3, Общая площадь: 2 000 кв. м

Технические характеристики:

- Система кондиционирования: Центральная
- Система вентиляции: Центральная
- Система водоснабжения: Центральная
- Система канализации: Центральная
- Система электроснабжения: Центральная
- Система отопления: Центральная
- Система лифтов: Центральная
- Система охраны: Центральная
- Система видеонаблюдения: Центральная
- Система пожарной сигнализации: Центральная
- Система противопожарной защиты: Центральная
- Система вентиляции: Центральная
- Система кондиционирования: Центральная
- Система водоснабжения: Центральная
- Система канализации: Центральная
- Система электроснабжения: Центральная
- Система отопления: Центральная
- Система лифтов: Центральная
- Система охраны: Центральная
- Система видеонаблюдения: Центральная
- Система пожарной сигнализации: Центральная
- Система противопожарной защиты: Центральная

Аренда помещений в бизнес-центре «Темпо»
 В таблице указаны параметры: Кв. м, Цена за кв. м, Общая цена, Контактное лицо, Контактный телефон

Площадь	Цена за кв. м	Общая цена	Контактное лицо	Контактный телефон
100 кв. м	1 200	120 000	Иванов Иван Иванович	+7(495) 229-49-71
200 кв. м	1 100	220 000	Петров Петр Петрович	+7(495) 229-49-71

Контакты:
 Бизнес-центр «Темпо»
 Адрес: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Бухаринская, д. 10
 Контакт: +7(495) 229-49-71

Бизнес-центр «Темпо» на карте

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" мая 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

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" мая 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Л. Н. Мочалкина

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"

(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.



серия 77 №017248768



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" августа 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

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

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31	12	2014
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31744504		
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

(подпись)

Шмуринов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

Отчет о финансовых результатах
за Май - Декабрь 2014 г.

		Дата (число, месяц, год)		Коды		
		Форма по ОКУД		0710002		
		по ОКПО		31	12	2014
Организация	Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	ИНН		31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД		7709954948		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКФС		65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	по ОКЕИ		12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей			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	(1 787)	-
	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  **Щмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	ИНН	7709954948		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	65.23.1		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

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	1 896 485	-
	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  Шурнов Евгений Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды	
		0710002	
Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)	31	12 2015
Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31744504	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948	
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	65.23.1	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>/ Частная собственность</u>	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

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.**

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	ИНН	7709954948		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	65.23.1		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

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	1180	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	71 819
	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: ВКСЕЛЯ 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

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Prof

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31	12	2016
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31744504		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	65.23.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			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  **Жигурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКФС / 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 марта 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	260	313	393
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 008 035	2 027 917	2 106 282
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	23 866	24 198	18 669
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 032 161	2 052 429	2 125 343
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	1 184
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	15 250
	Дебиторская задолженность	1230	53 657	292 579	26 878
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	19 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 190	5 916	15 424
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	56 848	317 495	58 736
	БАЛАНС	1600	2 089 009	2 369 923	2 184 080

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 718 000	1 718 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(263 300)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(90 120)	(97 579)	(75 254)
	Итого по разделу III	1300	1 364 580	1 620 421	1 379 746
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	688 000	707 250	749 042
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	688 000	707 250	749 042
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	36 402	42 224	55 281
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	28	11
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	36 430	42 252	55 292
	БАЛАНС	1700	2 089 009	2 369 923	2 184 080

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

18 апреля 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Март 2018 г.**

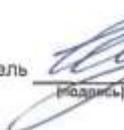
		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31	03	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2018 г.	За Январь - Март 2017 г.
	Выручка	2110	67 234	66 943
	Себестоимость продаж	2120	(36 792)	(40 067)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	30 442	26 876
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(630)	(851)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	29 812	26 025
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 547	-
	Проценты к уплате	2330	(19 256)	(23 087)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(3 423)	(3 361)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 680	(423)
	Текущий налог на прибыль	2410	(889)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(7)	(7)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(332)	77
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 459	(346)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2018 г.	За Январь - Март 2017 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	7 459	(346)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


Шмурлов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

18 апреля 2018 г.

Структура акционерного (уставного) капитала АО "Капитальные инвестиции" по состоянию на 31.03.2018

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 31.03.2018 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	

Главный бухгалтер

Воробьева Е. А.

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.03.2018 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

Главный бухгалтер

Воробьева Е. А.

в тыс. руб.

РАСШИФРОВКА ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

Наименование кредитора	Сумма и валюта предоставленного по договору финансирования	Степень задолженности на последнюю отчетную дату	Степень задолженности на дату любой заявки	Степень	Дата погашения	Дата погашения	Объемные по договору/заявке	Сумма просроченной задолженности (при наличии)	Количество траншей
Кредиторские ордера и займы		0	0					0	0
Простые кредиты и займы	152 300	0	0	1,1%	25.02.2022 г.	25.02.2022 г.		0	0
Итого	152 300	0	0	1,1%				0	0
Итого	152 300	0	0	1,1%				0	0

Главный бухгалтер

Воробьева Е. А.



РАСШИРЕННАЯ ДЕБИТОРСКОЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

в тыс. руб.

Наименование Дебитора, ИНН	Предмет задолженности (расширенная информация, рубль и п.п.)	Дата возникновения задолженности	Остаток задолженности на последнюю отчетную дату	В том числе просроченной задолженности	На просроченной задолженности по срокам свыше 3 месяцев	Наличие и величина (безубыточная) задолженности, и задолженности свыше ликвидационной стоимости выбранных для банкротства активов	Дата, с которой задолженности считается просроченной	Списание задолженности на дату подачи кредитной заявки	Срок выплаты задолженности
Получатели и эмитенты			50 662	47 872					
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	долги аренды	31.03.2018	17						Апрель 2018
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	долги аренды	31.03.2018	16						Апрель 2018
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	долги аренды	31.03.2018	10						Апрель 2018
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	долги аренды	31.03.2018	17						Апрель 2018
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	долги аренды	31.03.2018	434						Апрель 2018
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	долги аренды	31.03.2018	1 710						Апрель 2018
ООО "МК"	долги аренды	31.03.2018	6						Апрель 2018
ООО "Орион-Девелопмент"	долги аренды	31.03.2018	15 099	11 099			31.03.2018		Апрель 2018
ООО "Орион-Девелопмент"	долги аренды	30.09.2015	2 460	2 460			30.09.2015		Апрель 2018
ООО "Авиа Логистикс"	долги аренды	30.09.2015	35 253	30 253			30.09.2015		Апрель 2018
ООО "Система"	долги аренды	31.03.2018	239						Апрель 2018
ООО "Система"	долги аренды	31.03.2018	14						Апрель 2018
ООО "Фонет"	долги аренды	31.03.2018	26						Апрель 2018
ООО "Фонет"	долги аренды	31.03.2018	10						Апрель 2018
ООО "Эконт"	долги аренды	31.03.2018	18						Апрель 2018
ООО "Эконт"	долги аренды	31.03.2018	18						Апрель 2018
Получатели и эмитенты			0	0					
Списаны и списаны			0	0					
Итого в сборе, выданных фидов			4	4					
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	заявления по заявке на продажу, НДС	08.08.2016	2						
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	заявления	31.03.2018	1						
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	заявления по ставке аукцион	31.03.2018	1						
Долгосрочные обязательства			3 250	0					
ООО "СБ"	договор поручения	14.02.2018	15						Апрель 2018
ООО "Универсальная компания Северо-Западного федерального округа по ИИ"	договор поручения	04.10.2016	176						Апрель 2018
ООО "Исторический музей"	договор поручения	13.03.2018	3						Апрель 2018
ООО "Исторический музей"	договор поручения	14.12.2017	2 489						Апрель 2018
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	договор поручения	06.12.2017	20						Апрель 2018
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	договор поручения	18.01.2018	377						Апрель 2018
Долгосрочные обязательства			262	0					
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	договор поручения	31.03.2018	1						Апрель 2018
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	договор поручения	30.08.2016	47 672						Апрель 2018
ООО "Торговый Центр Санкт-Петербург"	договор поручения	17.08.17	47 686						Апрель 2018
Итого			53 607	47 872					

Взрослова Е. А.

Главный бухгалтер

«тысяч руб.

РАСПИШЕРОВКА КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Наименование Кредитора, ИНН	Предел задолженности (расширение пассива, услуги и т.п.)	Дата исполнения задолженности	Остаток задолженности на последнюю отчетную дату	В том числе сумма просроченной задолженности	Остаток задолженности на дату подачи заявки	Срок погашения задолженности
Покупатели и заказчики						
			0	0	0	
Поставщики и подрядчики						
			5 408	0	5 408	
ООО «Дистанция эфир»	услуги по передаче информации	31.03.2018	487			Апрель 2018
Фирма «Сити Санкт-Петербург (ИП)	услуги по фотопробам и адаптации	31.03.2018	98			Апрель 2018
ООО «Техстрайксервис Санкт-Петербург»	поставка газа	31.03.2018	28			Апрель 2018
ООО «Вектел» (проектирование)	инженерные разработки по договору подряда	28.07.2014	183			
ООО ТРКО «Вектел»	инженерные разработки по договору подряда	31.03.2018	3 175			
ИАО «Транс-Сеть» (Аннотат)	разработка документации по договору подряда	28.07.2018	224			
ИАО «Транс-Сеть» (Аннотат)	услуги по работе с документами	31.03.2018	3			Апрель 2018
ООО «ТМТ Эксперт»	услуги по работе с документами	31.03.2018	4			Апрель 2018
ИАО «Транс-Сеть» (Аннотат)	инженерные консультационные услуги	31.03.2018	1 940			
ООО ТСМ»	услуги по СМР	31.03.2018	120			Июнь 2018
			0	0	0	
Банки и учреждения						
			0	0	0	
Задолженность перед дочерними и зависимыми обществами						
			0	0	0	
Расчеты с персоналом по оплате труда						
			0	0	0	
Задолженность по налогам и сборам						
			12 540	0	12 540	
ИФНС г.г. Санкт-Петербург	налог на прибыль	31.03.2018	3 017			
ИФНС г.г. Москва	ИФНС «услуги по налогу»	31.03.2018	33			
ИФНС г.г. Москва	ИФНС «услуги»	31.03.2018	9 500			
			18 814	0	18 814	
Другие организации						
ИАО «Транс-Сеть» (Аннотат)	услуги подряда	09.03.2018	189			
ООО «Техстрайксервис Санкт-Петербург»	услуги подряда	10.08.2018	1 348			
ИАО «Транс-Сеть» (Аннотат)	услуги подряда	17.08.2018	543			
ООО «Техстрайксервис Санкт-Петербург»	услуги подряда	18.11.2018	4 303			
ООО «Техстрайксервис Санкт-Петербург»	услуги подряда	18.11.2018	2 340			
ООО «Техстрайксервис Санкт-Петербург»	услуги подряда	28.07.2014	131			
ООО «Техстрайксервис Санкт-Петербург»	услуги подряда	28.07.2014	1 849			
ИАО «Транс-Сеть» (Аннотат)	услуги подряда	28.07.2014	2 228			
ООО «Техстрайксервис Санкт-Петербург»	услуги подряда	28.08.2018	78			
ООО «Техстрайксервис Санкт-Петербург»	услуги подряда	28.07.2014	91			
ООО «Техстрайксервис Санкт-Петербург»	услуги подряда	28.07.2018	4 873			
			0	0	0	
Прочие кредиторы						
«Техстрайксервис Санкт-Петербург»	картотека за апрель	31.03.2018	34	0	0	
			34	0	34	
Итого			34 422	0	34 422	

Главный бухгалтер:



Воробьева Е. А.

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА ПРОЧИХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Наименование	Сумма доходов	Наименование	Сумма расходов
Курсовая разница		Расходы на услуги банка	6
Списание кредиторской задолженности		Курсовые разницы	
		Налог на имущество, госпошлины	3 342
		Амортизации, не учитываемая в расходах по прибыли	33
		Нотариальные расходы, не учитываемая в расходах по прибыли	
		Услуги брокера, депозитария	42
		Резерв по сомнительным долгам	
		Удостоверение Директора ипотек	
		Прочие	
Итого	0		3 423

Главный бухгалтер

Воробьева Е. А.

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА КОММЕРЧЕСКИХ РАСХОДОВ

Наименование	Сумма на последнюю отчетную дату	Дополнительная информация
Амортизация	19 502	
Коммунальные расходы	5 539	
Эксплуатационные расходы	11 351	
Итого	36 792	

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РАСХОДОВ

Наименование	Сумма на последнюю отчетную дату	Дополнительная информация
Аренда помещений	49	
Оплата труда	255	
Страховые взносы	78	
Командировочные расходы		
Почтовые расходы	61	
Материальные расходы		
Услуги юридических и информационных	81	
Услуги оценки	100	
Аудиторские услуги		
Услуги предоставления обеспечения	6	
Прочие расходы		
Итого	630	

Главный бухгалтер

Воробьева Е. А.



Наименование	на 01.04.17		на 01.04.18		Изменения	
	Сумма затрат	Доля в собственности, %	Сумма затрат	Доля в собственности, %	тыс.руб.	%
Амортизация	19 651	49,05	19 902	54,09	251	
Аренда земли	357	0,89		0,00	357	
Коммунальные расходы	4 482	11,19	5 539	15,05	1 057	
Эксплуатационные расходы	15 577	38,88	11 351	30,85	4 226	
Расходы на проектирование		0,00		0,00		
Ремонт помещений на 5, 6, 9 этажах		0,00		0,00		
Кадастровые работы		0,00		0,00		
Услуги по поиску арендаторов				0,00		
Страхование имущества				0,00		
Итого	40 067	100	36 792	100	-	3 275

Главный бухгалтер



Воробьева Е. А.



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

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.

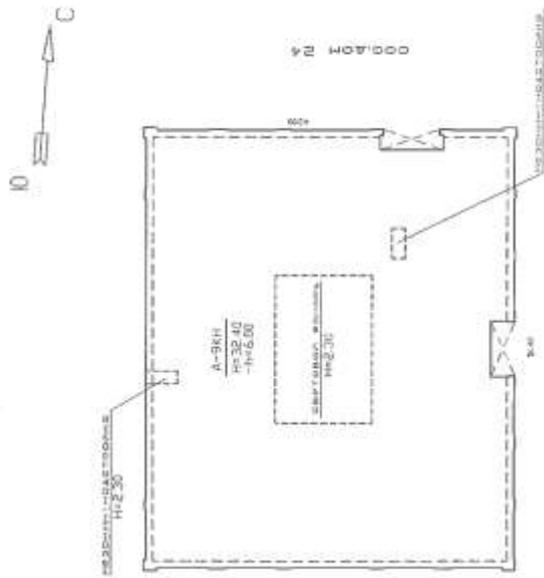


78 - А Э 470486



к-в. 16/01-2409

Ситуационный план литеры А по адресу:
Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 22



Херсонская проезд

Синопская набережная

масштаб 1:500

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Центрального района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
район
город
улица (пер.)

Бизнес-центр с подземной автостоянкой
Центральный
город Санкт-Петербург
Синопская набережная, дом 22, литера А

Квартал № 1455

Инвентарный № 16/01-2409

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Диспетчер: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____
 Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____

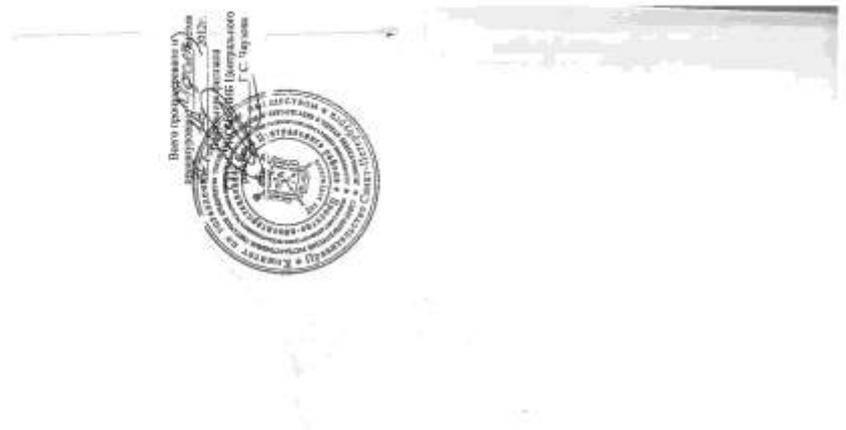
№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и т.п.)	Тепловое состояние (отделка, трещины, гниль и т.п.)	Участие в конструктиве	Подвержен ли разрушению	Участие в конструктиве	Процент износа	Процент износа	Процент износа
1	Фундамент								
2	Стены и перегородки								
3	Полы								
4	Крыша								
5	Печи								
6	Окна								
7	Внутренняя отделка								
8	Внешняя отделка								
9	Двери								
10	Лифты								
11	Системы отопления								
12	Системы водоснабжения								
13	Системы канализации								
14	Системы вентиляции								
15	Системы электроснабжения								
16	Системы связи								
17	Системы безопасности								
18	Системы охраны								
19	Системы кондиционирования								
20	Системы вентиляции								
21	Системы электроснабжения								
22	Системы связи								
23	Системы безопасности								
24	Системы охраны								
25	Системы кондиционирования								
26	Системы вентиляции								
27	Системы электроснабжения								
28	Системы связи								
29	Системы безопасности								
30	Системы охраны								
31	Системы кондиционирования								
32	Системы вентиляции								
33	Системы электроснабжения								
34	Системы связи								
35	Системы безопасности								
36	Системы охраны								
37	Системы кондиционирования								
38	Системы вентиляции								
39	Системы электроснабжения								
40	Системы связи								
41	Системы безопасности								
42	Системы охраны								
43	Системы кондиционирования								
44	Системы вентиляции								
45	Системы электроснабжения								
46	Системы связи								
47	Системы безопасности								
48	Системы охраны								
49	Системы кондиционирования								
50	Системы вентиляции								
51	Системы электроснабжения								
52	Системы связи								
53	Системы безопасности								
54	Системы охраны								
55	Системы кондиционирования								
56	Системы вентиляции								
57	Системы электроснабжения								
58	Системы связи								
59	Системы безопасности								
60	Системы охраны								
61	Системы кондиционирования								
62	Системы вентиляции								
63	Системы электроснабжения								
64	Системы связи								
65	Системы безопасности								
66	Системы охраны								
67	Системы кондиционирования								
68	Системы вентиляции								
69	Системы электроснабжения								
70	Системы связи								
71	Системы безопасности								
72	Системы охраны								
73	Системы кондиционирования								
74	Системы вентиляции								
75	Системы электроснабжения								
76	Системы связи								
77	Системы безопасности								
78	Системы охраны								
79	Системы кондиционирования								
80	Системы вентиляции								
81	Системы электроснабжения								
82	Системы связи								
83	Системы безопасности								
84	Системы охраны								
85	Системы кондиционирования								
86	Системы вентиляции								
87	Системы электроснабжения								
88	Системы связи								
89	Системы безопасности								
90	Системы охраны								
91	Системы кондиционирования								
92	Системы вентиляции								
93	Системы электроснабжения								
94	Системы связи								
95	Системы безопасности								
96	Системы охраны								
97	Системы кондиционирования								
98	Системы вентиляции								
99	Системы электроснабжения								
100	Системы связи								

Проект износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Удельный вес (гр.7)}}{\text{Удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Диспетчер: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____
 Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и т.п.)	Тепловое состояние (отделка, трещины, гниль и т.п.)	Участие в конструктиве	Подвержен ли разрушению	Участие в конструктиве	Процент износа	Процент износа	Процент износа
1	Фундамент								
2	Стены и перегородки								
3	Полы								
4	Крыша								
5	Печи								
6	Окна								
7	Внутренняя отделка								
8	Внешняя отделка								
9	Двери								
10	Лифты								
11	Системы отопления								
12	Системы водоснабжения								
13	Системы канализации								
14	Системы вентиляции								
15	Системы электроснабжения								
16	Системы связи								
17	Системы безопасности								
18	Системы охраны								
19	Системы кондиционирования								
20	Системы вентиляции								
21	Системы электроснабжения								
22	Системы связи								
23	Системы безопасности								
24	Системы охраны								
25	Системы кондиционирования								
26	Системы вентиляции								
27	Системы электроснабжения								
28	Системы связи								
29	Системы безопасности								
30	Системы охраны								
31	Системы кондиционирования								
32	Системы вентиляции								
33	Системы электроснабжения								
34	Системы связи								
35	Системы безопасности								
36	Системы охраны								
37	Системы кондиционирования								
38	Системы вентиляции								
39	Системы электроснабжения								
40	Системы связи								
41	Системы безопасности								
42	Системы охраны								
43	Системы кондиционирования								
44	Системы вентиляции								
45	Системы электроснабжения								
46	Системы связи								
47	Системы безопасности								
48	Системы охраны								
49	Системы кондиционирования								
50	Системы вентиляции								
51	Системы электроснабжения								
52	Системы связи								
53	Системы безопасности								
54	Системы охраны								
55	Системы кондиционирования								
56	Системы вентиляции								
57	Системы электроснабжения								
58	Системы связи								
59	Системы безопасности								
60	Системы охраны								
61	Системы кондиционирования								
62	Системы вентиляции								
63	Системы электроснабжения								
64	Системы связи								
65	Системы безопасности								
66	Системы охраны								
67	Системы кондиционирования								
68	Системы вентиляции								
69	Системы электроснабжения								
70	Системы связи								
71	Системы безопасности								
72	Системы охраны								
73	Системы кондиционирования								
7									



КОПИЯ

Лист 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли, садоводства, объектов незавершенного строительства

Лист №	Всего листов	3
Земля (тип объекта незавершенного строительства)		
734 кв. м. № 78/20/14-08/08		
Кадастровый номер: 78:31:0081453:146		
Идентификационный номер: 78:31:0081453		
Характер оценок государственного кадастра недвижимости (статус земли и об объекте):		

Описание объекта незавершенного имущества:

1	Местонахождение: г. Санкт-Петербург, Октябрьский район, ул. Литейная, д. 201/1/3	площадь (кв. м.)	201/1/3	м.п.
2	Остатки незавершенного строительства	(тип)	—	(пошаговая информация)
3	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)			
4	Планирование: Исходные данные	1	2	количество первоначальных этапов
5	Этажность: 1	количество этажей	Жилая застройка, Многоэтажные	
6	Матрица зон: Земельно-строительная	год ввода в эксплуатацию	2012	
7	Земельно-строительная специализация: Земельно-строительная (ЗС)	идентификационный номер участка	581/78344/21	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект незавершенного имущества	идентификационный номер участка	78:31:0001453:18	
9	Предельные кадастровые (условные) номера объектов незавершенного имущества	идентификационный номер участка	78:31:1455:18:66, А	
10	Особые отметки: Земельный участок учтен государственной кадастровой учетной записью в Едином государственном реестре недвижимости. Направление: Земельно-строительная.			
11	Инициатор государственного кадастрового учета: Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный центр кадастровых работ» (Федеральный центр кадастровых работ) (Санкт-Петербург)			

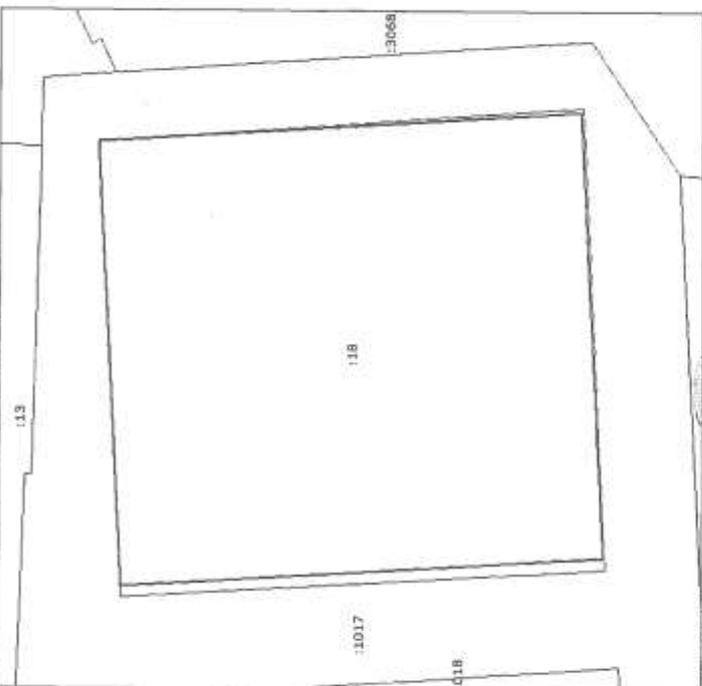
Инициатор государственного кадастрового учета	А. Н. Кашин
Подпись инициатора государственного кадастрового учета	(подпись, фамилия)



Лист 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли, садоводства, объектов незавершенного строительства

Лист №	Всего листов	3
Земля (тип объекта незавершенного строительства)		
734 кв. м. № 78/20/14-08/08		
Кадастровый номер: 78:31:0081453:146		
Схема выделенных объектов незавершенного имущества (в земельном участке):		



Масштаб: 1:400	Инициатор государственного кадастрового учета	А. Н. Кашин
	Подпись инициатора государственного кадастрового учета	(подпись, фамилия)



3 13 853 198
1000000000

КЛЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

цель, образуемая, объект кадастрового строительства (расположен в части кадастра, территории, объекта незавершенного строительства)

Лист № 3 Всего листов: 3
Земля (тип объекта кадастрового строительства)
78.31.0001455-2446
78.31.0001455-2446
Кадастровый номер:

№ инв. №	Обустройство части	Основные характеристики, кадастровая стоимость (тысяч руб.)		Характеристика части	Характер охватываемого государственного кадастра недвижимости (ссылка на часть объекта недвижимости)
		(тип)	(значение)		
1	78.31.0001455-2446 /20	площадь	751,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
2	78.31.0001455-2446 /1	площадь	43,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
3	78.31.0001455-2446 /2	площадь	201,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
4	78.31.0001455-2446 /3	площадь	74,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
5	78.31.0001455-2446 /4	площадь	1304,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
6	78.31.0001455-2446 /5	площадь	7,2	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
7	78.31.0001455-2446 /6	площадь	1285,8	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
8	78.31.0001455-2446 /7	площадь	219,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
9	78.31.0001455-2446 /8	площадь	1682,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
10	78.31.0001455-2446 /9	площадь	630,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018

Выданный специалистом (полное наименование должности) М.П. А. Н. Клиши (подпись, фамилия)

КЛЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

цель, образуемая, объект кадастрового строительства (расположен в части кадастра, территории, объекта незавершенного строительства)

Лист № 4 Всего листов: 4
Земля (тип объекта кадастрового строительства)
78.31.0001455-2446
78.31.0001455-2446
Кадастровый номер:

№ инв. №	Обустройство части	Основные характеристики, кадастровая стоимость (тысяч руб.)		Характеристика части	Характер охватываемого государственного кадастра недвижимости (ссылка на часть объекта недвижимости)
		(тип)	(значение)		
11	78.31.0001455-2446 /10	площадь	879,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
12	78.31.0001455-2446 /11	площадь	1132,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
13	78.31.0001455-2446 /12	площадь	468,7	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
14	78.31.0001455-2446 /13	площадь	7,3	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
15	78.31.0001455-2446 /14	площадь	1678,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
16	78.31.0001455-2446 /15	площадь	1546,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
17	78.31.0001455-2446 /16	площадь	949,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
18	78.31.0001455-2446 /17	площадь	7,1	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
19	78.31.0001455-2446 /18	площадь	486,9	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018
20	78.31.0001455-2446 /19	площадь	200,0	земля	Временные, Дата истечения срока действия кадастрового характера - 29.08.2018

Выданный специалистом (полное наименование должности) М.П. А. Н. Клиши (подпись, фамилия)

ПЕТЕРБУРГ

Санкт-Петербург, двадцать второго июля две тысячи четырнадцатого года.
 Я, Сергей Викентьевич Савицкий, нотариус нотариального округа Санкт-Петербурга, свидетельствую
 верность этой копии с подлинного документа. В последнем подчёркнуто, приписано, зачеркнуто слово и
 слова неопределённых неопределённых или каких-либо определённости нет.
 Мне, лицу, обратившемуся за совершением, подлинного действия, разъяснено, что при
 совершении подлинного действия копии документа не подтверждаются законность совершения документа и
 соответствие подлинника с тем фактом действительности.
 Зарегистрировано в реестре за № 27-78/8
 Выяснено по тарифу: 150 руб. 00 коп.

Нотариус

Савицкий В.Л.



ИТОГО В НАСТОЯЩЕМ
 ДОКУМЕНТЕ 5 ЛИСТОВ
 НОТАРИУС

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается в целях учёта, оформления, общего использования территории)

Лист №	5	Всего листов	5
Земля			
(или объект недвижимого имущества)			
24-июль-2014 г. № 78/20/14-6668			
Кадастровый номер: 78:31:0081455:3446			

№ по порядку	Обозначение части	Основная характеристика земельного участка		Характеристики части	Характеристики части	Характеристики земельного участка (ситуации и часть объекта недвижимости)
		№ (или кадастровый)	площадь (категория)			
31	78:31:0081455:2446 / 722	или площадь	37,0 кв.м	земля	земля	Временное, Дата истечения срока действия арендного договора - 08.03.2019
32	78:31:0081455:2446 / 721	или площадь	15,0 кв.м	земля	земля	Временное, Дата истечения срока действия арендного договора - 08.03.2019

Исполнитель	А. Н. Кашин
Подпись	
М.П.	

САНКТ-

15 Характерный государственный кадастровый номер (статус земель об объекте недвижимости) (полное наименование)

Имя (полное наименование)	И.В. Герасимов (полное имя, фамилия)
---------------------------	--------------------------------------

М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической референции, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу»
(полное наименование органа государственного учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫЯВКА

Земельный участок	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №:	1
Всего листов:	20
№ 22 - листа 2016 г. № 78-210/16-14638	
Кадастровый номер:	78-31-0001455-2446
Номер кадастрового квартала:	78-31-0001455
Предельные координаты:	78-31-1455-18-66
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	02.04.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

- 1 Адрес (определение местоположения): г. Санкт-Петербург, Станция набережная, дом 22, литера А
- 2 Оценочная характеристика: площадь 20213,9 (значения) кв.м (единица измерения) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства (%):

- 3 Назначение: Нежилое здание
- 4 Назначение: Бизнес-центр с подземной парковкой
- 5 Количество этажей, в том числе подземных этажей: 11, в том числе подземных 2
- 6 Материал наружных стен: Железобетонные, Монолитные
- 7 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 2012
- 8 Кадастровая стоимость (руб.): 1326631786,55
- 9 Система координат: МСК 64
- 10 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено объект недвижимого имущества: 78-31-0001455-18

11 Системы и исключения в реестр объектов государственного учета:

12 Системы и исключения в реестр объектов государственного учета:

- 13 Описание:
 - 13.1 Адрес: Станция набережная, дом 22, литера А
 - 13.2 Адрес: Станция набережная, дом 22, литера А
 - 13.3 Адрес: Станция набережная, дом 22, литера А

14 Описание:

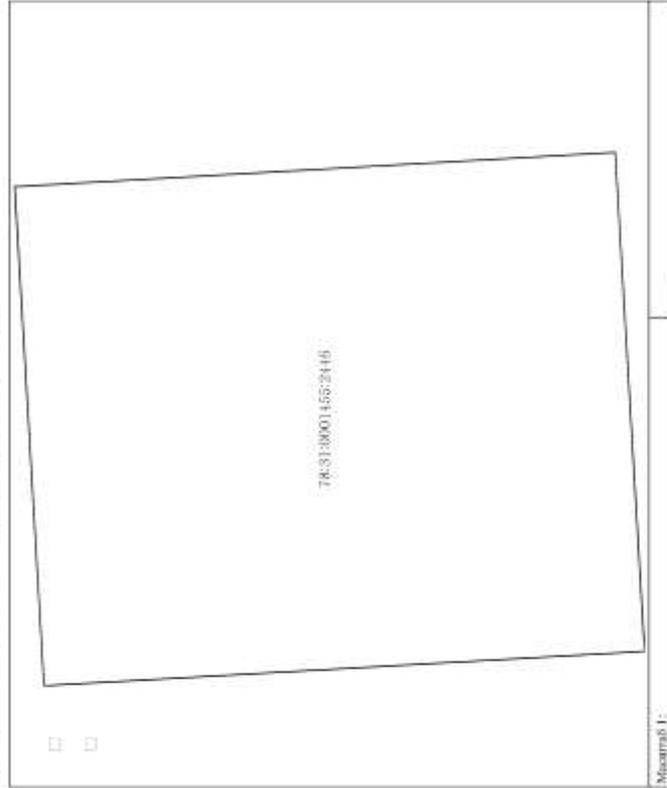
- 14.1 Кадастровый номер земельного участка: 78-31-0001455-2446
- 14.2 Кадастровый номер земельного участка: 78-31-0001455-2446
- 14.3 Кадастровый номер земельного участка: 78-31-0001455-2446

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫЛЕТКА

Земля		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	2	Всего листов: 20
* 22 - листы 2016 г. № 78-20/16-14638		
Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке



Начальник отдела (полное наименование должности)	И.В. Горюнов (подпись)	И.В. Горюнов (подпись, фотография)
---	---------------------------	---------------------------------------

М.П.

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫЛЕТКА

Земля		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	3	Всего листов: 20
* 22 - листы 2016 г. № 78-20/16-14638		
Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446		

Перечень координат вершинных точек участка

Номер точки	Координаты		Класс (К)	Сквозь объект (готовность к разделению)
	X	Y		
1	93558.00	117736.28	4	0.10
2	93560.52	117735.36		0.10
3	93569.08	117776.31		0.10
4	93506.60	117733.26		0.10
1	93558.00	117736.28		0.10

Начальник отдела (полное наименование должности)	И.В. Горюнов (подпись)	И.В. Горюнов (подпись, фотография)
---	---------------------------	---------------------------------------

М.П.

Номера характеристик точек контура части здания, сооружения	X	Y	Объемы этажей (точность определения)		Характеристика части
			2	3	
1					5

2. Общие сведения о части здания, сооружении					
№ п/п	Участный номер части	Основные характеристики, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(по)	(кв.м)		
1	78:31:0001455:2446:4	площадь	1304,0	кв.м	Часть здания 5 соответствует обозначению на плане этажа: ч.5. Арендуемая часть расположена на третьем этаже. Границы раздела своей части согласованы сторонами договора аренды и указаны на плане этажа.

1. Сведения о местоположении части здания, сооружении на земельном участке					
Объемные части: 78:31:0001455:2446:5					
Номера характеристик точек контура части здания, сооружения	X	Y	Координаты, м		Примечание
			2	3	
1					5

2. Общие сведения о части здания, сооружении					
№ п/п	Участный номер части	Основные характеристики, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(по)	(кв.м)		
1	78:31:0001455:2446:5	площадь	7,2	кв.м	Часть здания 6 соответствует обозначению на плане этажа: ч.6. Арендуемая часть расположена на третьем этаже. Границы раздела своей части согласованы сторонами договора аренды и указаны на плане этажа.

1. Сведения о местоположении части здания, сооружении на земельном участке					
Объемные части: 78:31:0001455:2446:6					
Номера характеристик точек контура части здания, сооружения	X	Y	Координаты, м		Примечание
			2	3	
1					5

2. Общие сведения о части здания, сооружении					
№ п/п	Участный номер части	Основные характеристики, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(по)	(кв.м)		
1	78:31:0001455:2446:6	площадь	1682,0	кв.м	Часть здания 9 соответствует обозначению на плане этажа: ч.9. Арендуемая часть расположена на первом этаже. Границы раздела своей части согласованы сторонами договора аренды и указаны на плане этажа.

Номера характеристик точек контура части здания, сооружения	X	Y	Объемы этажей (точность определения)		Характеристика части
			2	3	
1					5

2. Общие сведения о части здания, сооружении					
№ п/п	Участный номер части	Основные характеристики, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(по)	(кв.м)		
1	78:31:0001455:2446:7	площадь	289,0	кв.м	Часть здания 6 соответствует обозначению на плане этажа: ч.6. Арендуемая часть расположена на третьем этаже. Границы раздела своей части согласованы сторонами договора аренды и указаны на плане этажа.

1. Сведения о местоположении части здания, сооружении на земельном участке					
Объемные части: 78:31:0001455:2446:8					
Номера характеристик точек контура части здания, сооружения	X	Y	Координаты, м		Примечание
			2	3	
1					5

2. Общие сведения о части здания, сооружении					
№ п/п	Участный номер части	Основные характеристики, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(по)	(кв.м)		
1	78:31:0001455:2446:8	площадь	1682,0	кв.м	Часть здания 9 соответствует обозначению на плане этажа: ч.9. Арендуемая часть расположена на первом этаже. Границы раздела своей части согласованы сторонами договора аренды и указаны на плане этажа.

2. Обшир сведений о части здания, сооружении

№ в/п	Учетный номер части	Описание характеристик, здания, сооружения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(этажность)		
1	78:31:0001455:2446:9	площадь	630,0 кв.м	Часть здания 10 соответствует на плане объектов в плане этажей: ч.10. Архитектурный объект расположен 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, сооружении на земельном участке

Объемные части: 78:31:0001455:2446:10

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Примечание
	X	Y	
1	2	3	4

2. Обшир сведений о части здания, сооружении

№ в/п	Учетный номер части	Описание характеристик, здания, сооружения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(этажность)		
1	78:31:0001455:2446:10	площадь	879,0 кв.м	Часть здания 11 соответствует объектам в плане объектов в плане этажей: ч.11. Архитектурный объект расположен 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, сооружении на земельном участке

Объемные части: 78:31:0001455:2446:11

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Примечание
	X	Y	
1	2	3	4

2. Обшир сведений о части здания, сооружении

№ в/п	Учетный номер части	Описание характеристик, здания, сооружения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(этажность)		
1	78:31:0001455:2446:11	площадь	1132,0 кв.м	Часть здания 12 соответствует объектам в плане объектов в плане этажей: ч.12. Архитектурный объект расположен на пятом этаже. Границы арендуемой части согласованы сторонами договора аренды и	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.08.2018

показаны на плане этажа

1. Сведения о местоположении части здания, сооружении на земельном участке

Объемные части: 78:31:0001455:2446:12

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Описание местоположения части	Характеристика части
	X	Y		
1	2	3	4	5

2. Обшир сведений о части здания, сооружении

№ в/п	Учетный номер части	Описание характеристик, здания, сооружения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(этажность)		
1	78:31:0001455:2446:12	площадь	466,7 кв.м	Часть здания 13 соответствует объектам в плане объектов в плане этажей: ч.13. Архитектурный объект расположен 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, сооружении на земельном участке

Объемные части: 78:31:0001455:2446:13

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Описание местоположения части	Характеристика части
	X	Y		
1	2	3	4	5

2. Обшир сведений о части здания, сооружении

№ в/п	Учетный номер части	Описание характеристик, здания, сооружения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(этажность)		
1	78:31:0001455:2446:13	площадь	7,3 кв.м	Часть здания 14 соответствует объектам в плане объектов в плане этажей: ч.14. Архитектурный объект расположен 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, сооружении на земельном участке

Объемные части: 78:31:0001455:2446:14

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Описание местоположения части	Характеристика части
	X	Y		
1	2	3	4	5

Номера характеристик точек контура части здания, сооружение	Координаты, м			Объемы отступов (точность определения)	Примечание
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	

2. Обшире сведения о части здания, сооружение					
№ Учетный номер части здания, сооружение	Описание	Объемы отступов (точность определения)			Примечание
		X	Y	Z	
1	78:31:0601455:2446:21	площадь	15,0	кв.м	Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружение на земельном участке					
Объемные части: 78:31:0601455:2446:21					
№ Учетный номер части здания, сооружение	Описание	Координаты, м			Примечание
		X	Y	Z	
1	78:31:0601455:2446:21	площадь	15,0	кв.м	Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 08.05.2019

2. Обшире сведения о части здания, сооружение					
№ Учетный номер части здания, сооружение	Описание	Объемы отступов (точность определения)			Примечание
		X	Y	Z	
1	78:31:0601455:2446:22	площадь	15,0	кв.м	Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружение на земельном участке					
Объемные части: 78:31:0601455:2446:22					
Номера характеристик точек контура части здания, сооружение	Координаты, м			Объемы отступов (точность определения)	Примечание
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	

2. Обшире сведения о части здания, сооружение					
№ Учетный номер части здания, сооружение	Описание	Объемы отступов (точность определения)			Примечание
		X	Y	Z	
1	78:31:0601455:2446:22	площадь	37,0	кв.м	Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 08.05.2019

Номера характеристик точек контура части здания, сооружение	Координаты, м			Объемы отступов (точность определения)	Примечание
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	

2. Обшире сведения о части здания, сооружение					
№ Учетный номер части здания, сооружение	Описание	Объемы отступов (точность определения)			Примечание
		X	Y	Z	
1	78:31:0601455:2446:24	площадь	15,0	кв.м	Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружение на земельном участке					
Объемные части: 78:31:0601455:2446:24					
№ Учетный номер части здания, сооружение	Описание	Координаты, м			Примечание
		X	Y	Z	
1	78:31:0601455:2446:24	площадь	15,0	кв.м	Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

2. Обшире сведения о части здания, сооружение					
№ Учетный номер части здания, сооружение	Описание	Объемы отступов (точность определения)			Примечание
		X	Y	Z	
1	78:31:0601455:2446:24	площадь	15,0	кв.м	Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружение на земельном участке					
Объемные части: 78:31:0601455:2446:24					
Номера характеристик точек контура части здания, сооружение	Координаты, м			Объемы отступов (точность определения)	Примечание
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	

2. Обшире сведения о части здания, сооружение					
№ Учетный номер части здания, сооружение	Описание	Объемы отступов (точность определения)			Примечание
		X	Y	Z	
1	78:31:0601455:2446:24	площадь	15,0	кв.м	Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 21.01.2021

2. Общие сведения о части здания, сооружении

№ п/п	Учетный номер части здания, сооружения	Основная характеристика здания и/или сооружения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(исечение) (этажи, этажность)		
1	78:31:0001455:2446:59	площадь	15,0 кв.м	часть здания образована из части помещения 1-й, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата окончания срока действия разрешения - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Объектные планы: 78:31:0001455:2446:51

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (ровность, перепады)	Примечания
	X	Y		
1	2	3	4	5

2. Общие сведения о части здания, сооружении

№ п/п	Учетный номер части здания, сооружения	Основная характеристика здания и/или сооружения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(исечение) (этажи, этажность)		
1	78:31:0001455:2446:51	площадь	15,0 кв.м	часть здания образована из части помещения 1-й, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата окончания срока действия разрешения - 21.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Объектные планы: 78:31:0001455:2446:50

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (ровность, перепады)	Примечания
	X	Y		
1	2	3	4	5

2. Общие сведения о части здания, сооружении

№ п/п	Учетный номер части здания, сооружения	Основная характеристика здания и/или сооружения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(исечение) (этажи, этажность)		
1	78:31:0001455:2446:50	площадь	15,0 кв.м	часть здания образована из части помещения 1-й, расположенной на первом подземном этаже здания	Временные. Дата окончания срока действия разрешения - 21.01.2021

Подпись отдела	И.В. Горюнов
(полное наименование должности)	(подпись)
	И.В. Горюнов (инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫЛЕТКА

Здание	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист № 6	Всего листов: 20

« 21 » января 2016 г. № 78:201/06-14638

Кадастровый номер: 78:31:0001455:2446

Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование (номер) помещения (помещений)	Площадь, кв.м
1	78:31:0001455:2447	Этаж № 1, Механик № механик-электроузел, Этаж № 3, Этаж № 5, 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	47,1
3	78:31:0001455:2448	Этаж № 1	33,4

Подпись отдела	И.В. Горюнов
(полное наименование должности)	(подпись)
	И.В. Горюнов (инициалы, фамилия)

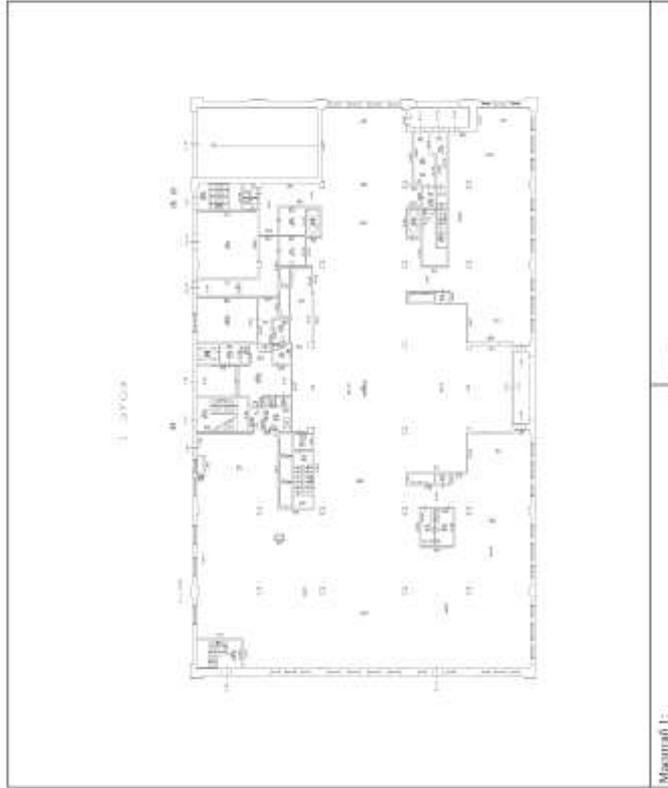
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов
7	20
№ 22 - январь 2016 г. № 78-20/16-14638	
Кадастровый номер:	
78:21:0901455:2446	

План расположения помещений с кадастровым номером 78:21:0901455:2447 на плане этажа Этаж № 1



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	Специалист	И.В. Горлова (инициалы, фамилия)
---	------------	-------------------------------------

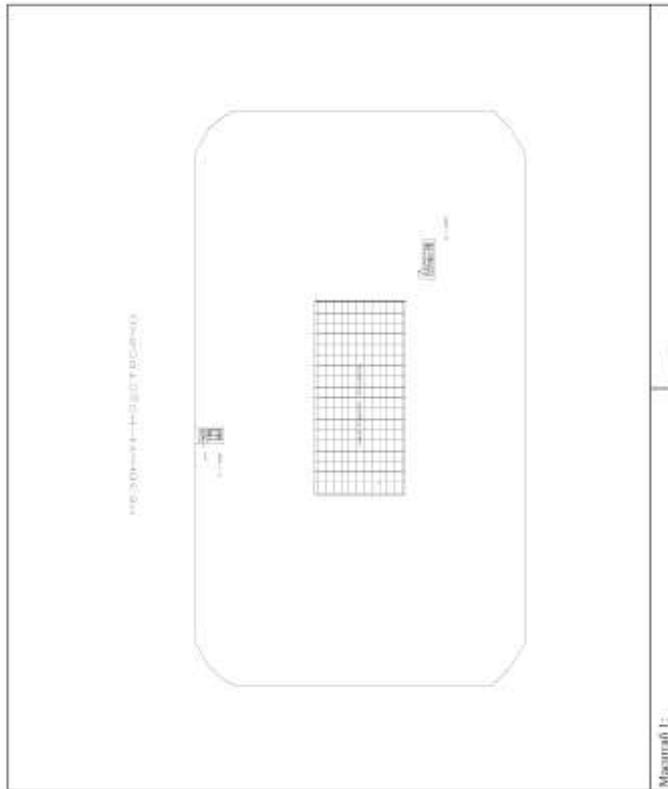
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов
8	20
№ 22 - январь 2016 г. № 78-20/16-14638	
Кадастровый номер:	
78:21:0901455:2446	

План расположения помещений с кадастровым номером 78:21:0901455:2447 на плане этажа Этаж № нежилая подстройка



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	Специалист	И.В. Горлова (инициалы, фамилия)
---	------------	-------------------------------------

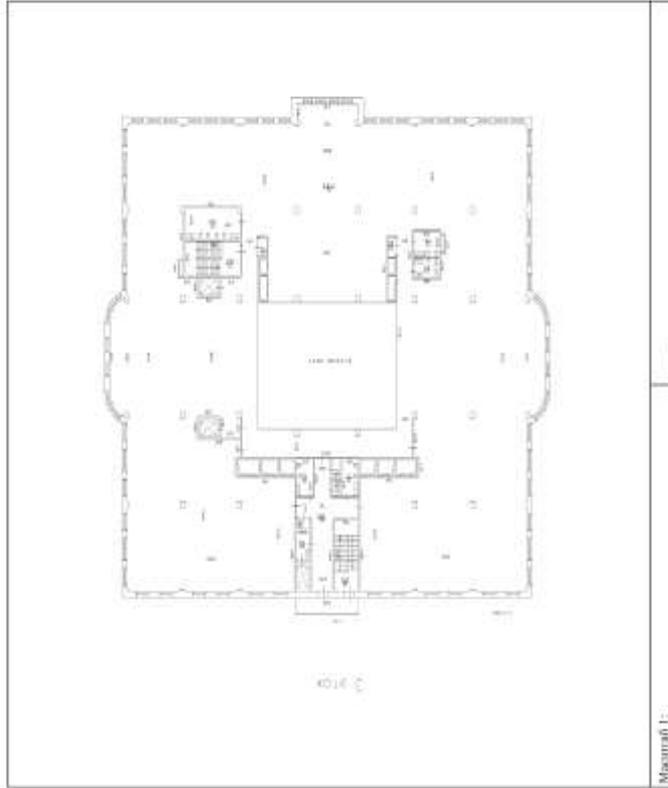
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
9	
Всего листов	
№ 22 - январь 2016 г. № 78.201.16-14638	
Кадастровый номер: 78:21:0901455-2446	

План реконструкции помещений с кадастровым номером 78:21:0901455-2447 на плане этажа Этаж № 9



Масштаб 1:

Начальное estado (полное наименование должности)	И.В. Горлова (инициалы, фамилия)
Создана	

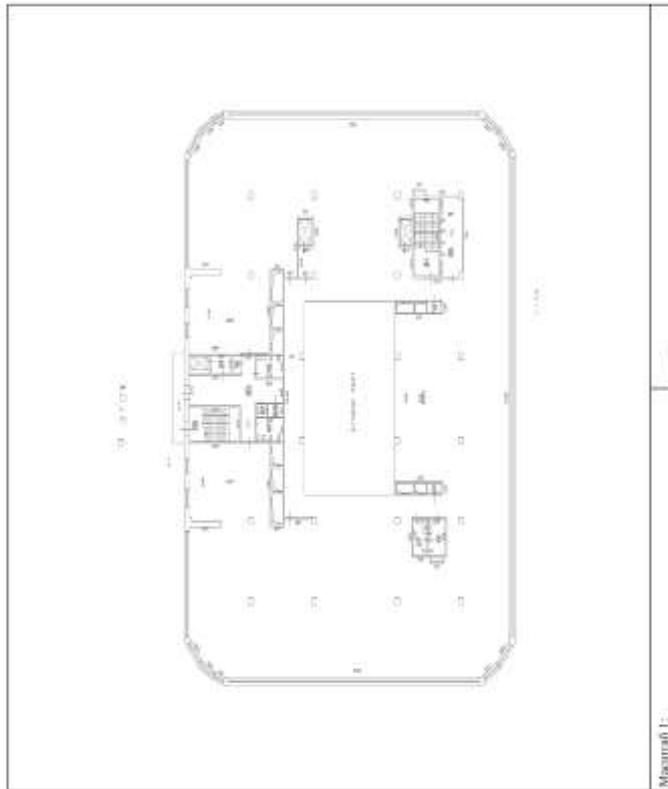
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
10	
Всего листов	
№ 22 - январь 2016 г. № 78.201.16-14638	
Кадастровый номер: 78:21:0901455-2446	

План реконструкции помещений с кадастровым номером 78:21:0901455-2447 на плане этажа Этаж № 9



Масштаб 1:

Начальное estado (полное наименование должности)	И.В. Горлова (инициалы, фамилия)
Создана	

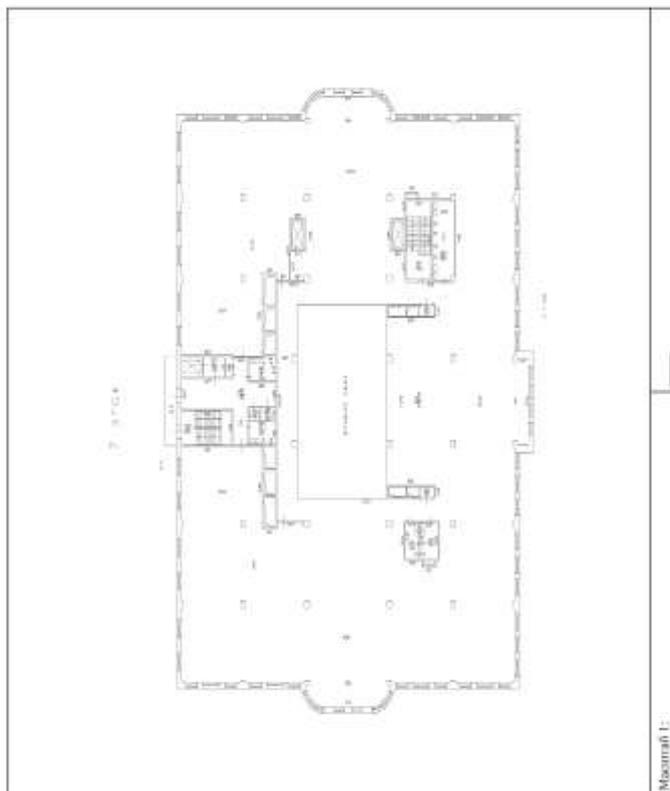
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
Всего листов	
№ 22 - январь 2016 г. № 78.201.16-14638	
Кадастровый номер: 78:31:0901455-2446	

План реконструкции помещений с кадастровым номером 78:31:0901455-2447 на плане этажа Этаж № 7



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	С.В. Горлова (инициал, фамилия)
---	------------------------------------

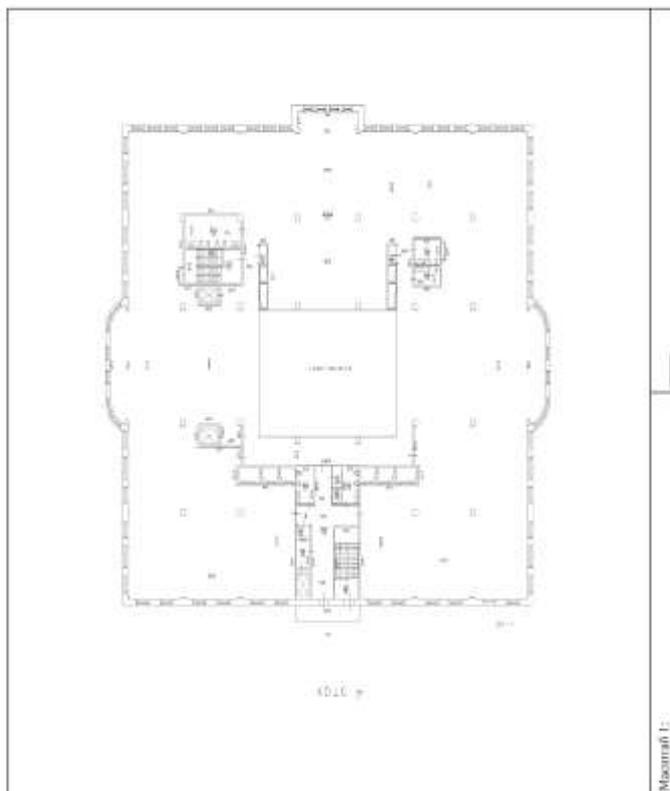
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
Всего листов	
№ 22 - январь 2016 г. № 78.201.16-14638	
Кадастровый номер: 78:31:0901455-2446	

План реконструкции помещений с кадастровым номером 78:31:0901455-2447 на плане этажа Этаж № 4



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	С.В. Горлова (инициал, фамилия)
---	------------------------------------

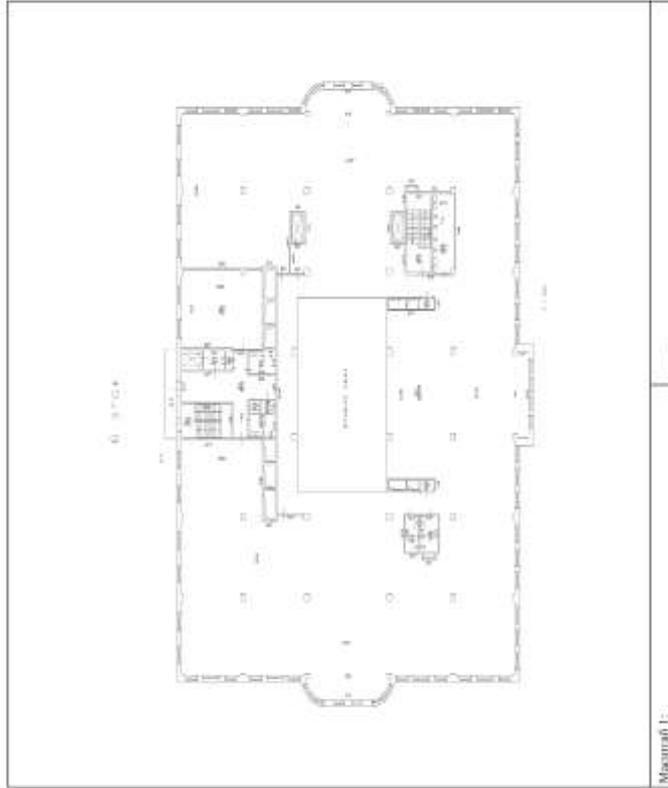
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
Лист №	13
Всего листов	
№ 22 от января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер	
78:31:0901455:2446	

План расположения помещений с кадастровым номером 78:31:0901455:2447 на плане этажа этаж №6



Масштаб 1:

Подпись отдела (полное наименование должности)	Специальность	И.В. Горлова (инициалы, фамилия)
---	---------------	-------------------------------------

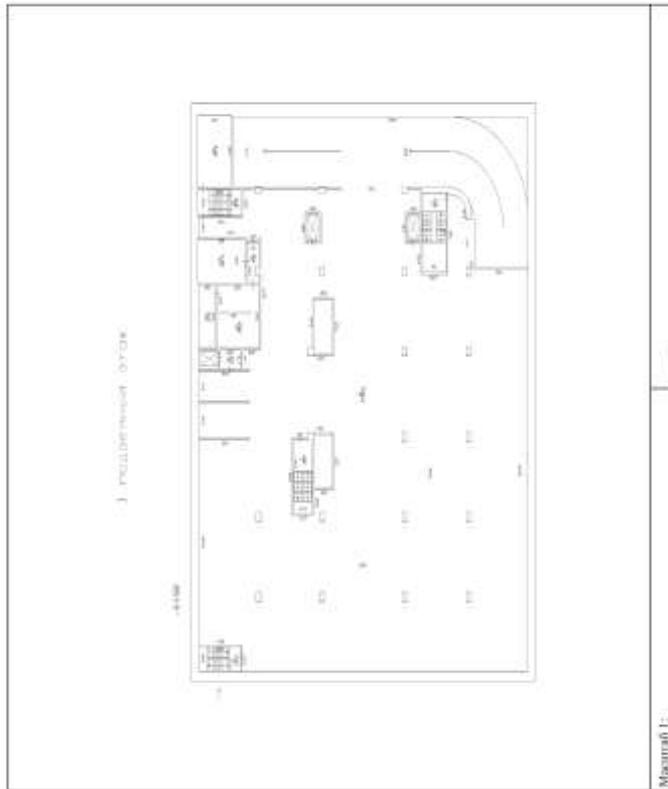
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
Лист №	14
Всего листов	
№ 22 от января 2016 г. № 78/201/16-14638	
Кадастровый номер	
78:31:0901455:2446	

План расположения помещений с кадастровым номером 78:31:0901455:2447 на плане этажа подземный этаж №



Масштаб 1:

Подпись отдела (полное наименование должности)	Специальность	И.В. Горлова (инициалы, фамилия)
---	---------------	-------------------------------------

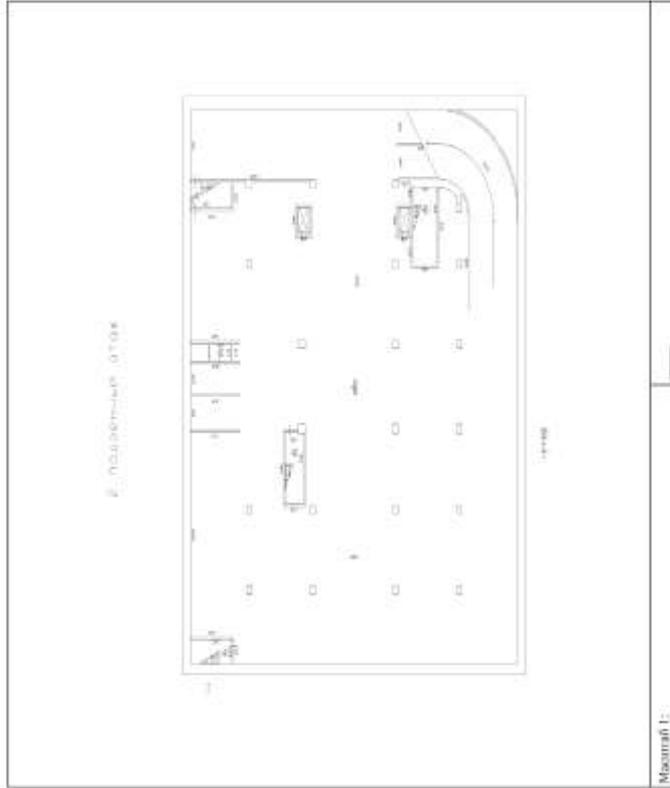
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
Всего листов	
№ 22 - январь 2016 г. № 78.2/01.16-14638	
Кадастровый номер: 78:01:09001455:2446	

План расположен в соответствии с кадастровым номером 78:01:09001455:2447 на плане этажа Подземный этаж № подземный этаж 2



Начальное чтение (полное наименование должности)	М.В. Горлова (инициалы, фамилия)
---	-------------------------------------

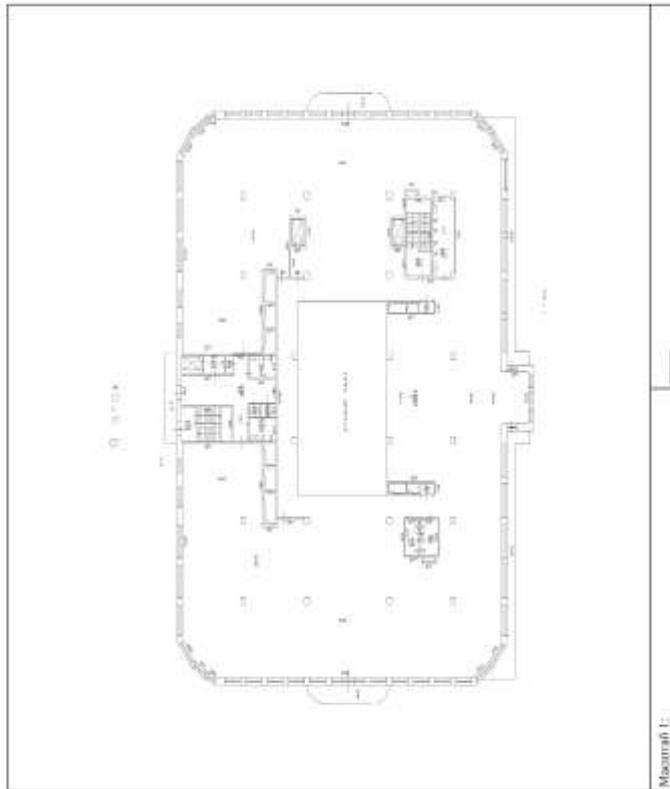
М.В.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
Всего листов	
№ 22 - январь 2016 г. № 78.2/01.16-14638	
Кадастровый номер: 78:01:09001455:2446	

План расположен в соответствии с кадастровым номером 78:01:09001455:2447 на плане этажа Этаж № 8



Начальное чтение (полное наименование должности)	М.В. Горлова (инициалы, фамилия)
---	-------------------------------------

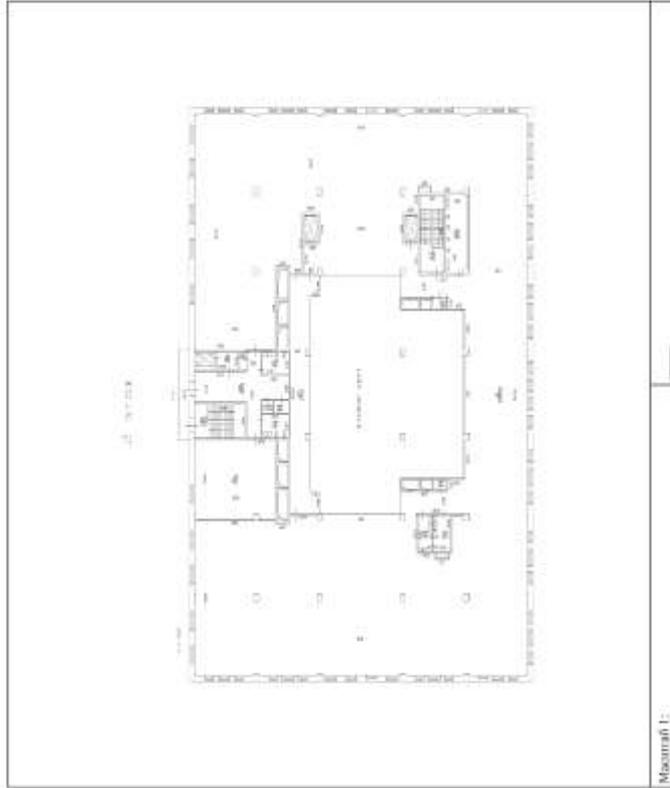
М.В.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
Всего листов	
№ 22 от января 2016 г. № 78-20/16-14638	
Кадастровый номер: 78:31:0901455-2446	

План реконструкции помещений с кадастровым номером 78:31:0901455-2447 на плане этажа Этаж № 2



Начальник отдела (полное наименование должности)	М.В. Горюнов (инициалы, фамилия)
---	-------------------------------------

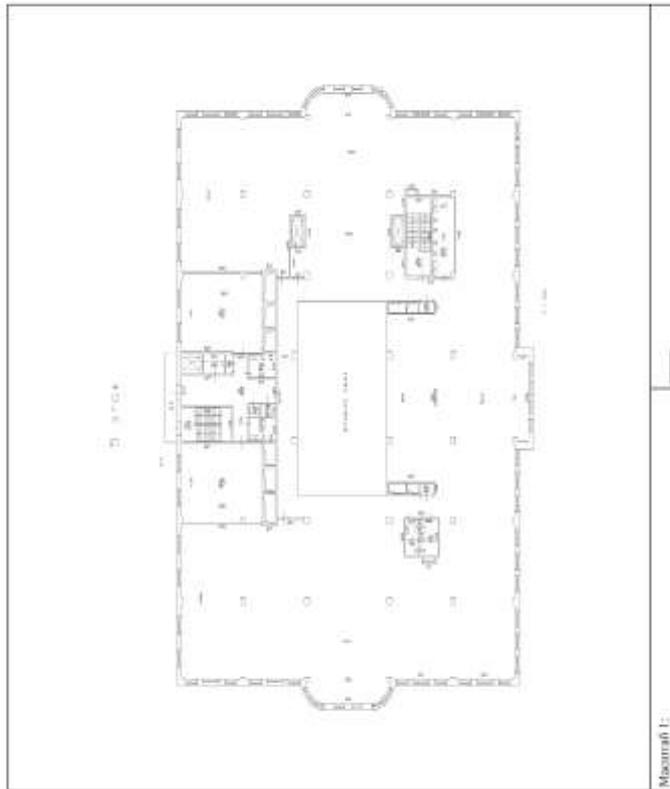
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	20
Всего листов	
№ 22 от января 2016 г. № 78-20/16-14638	
Кадастровый номер: 78:31:0901455-2446	

План реконструкции помещений с кадастровым номером 78:31:0901455-2447 на плане этажа Этаж № 5



Начальник отдела (полное наименование должности)	М.В. Горюнов (инициалы, фамилия)
---	-------------------------------------

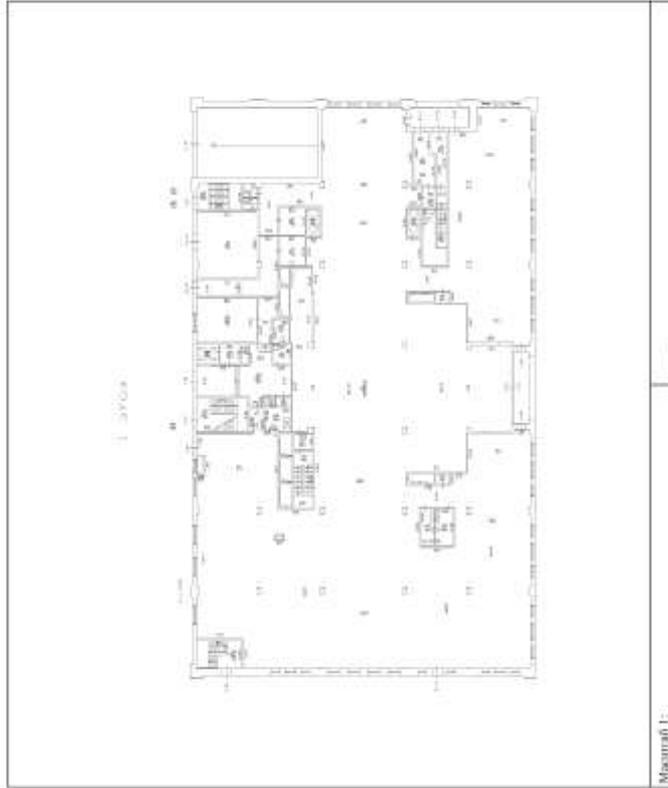
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №:	20
Всего листов: 20	
№ 22 - января 2016 г. № 78:20/16-14638	
Кадастровый номер: 78:21:0901455:2446	

План расположения помещений с кадастровым номером 78:21:0901455:2448 на плане этажа Этаж № 1.



Масштаб 1:

Начальное отделение (полное наименование должности)	Специалист	И.В. Горлова (инициал, фамилия)
--	------------	------------------------------------

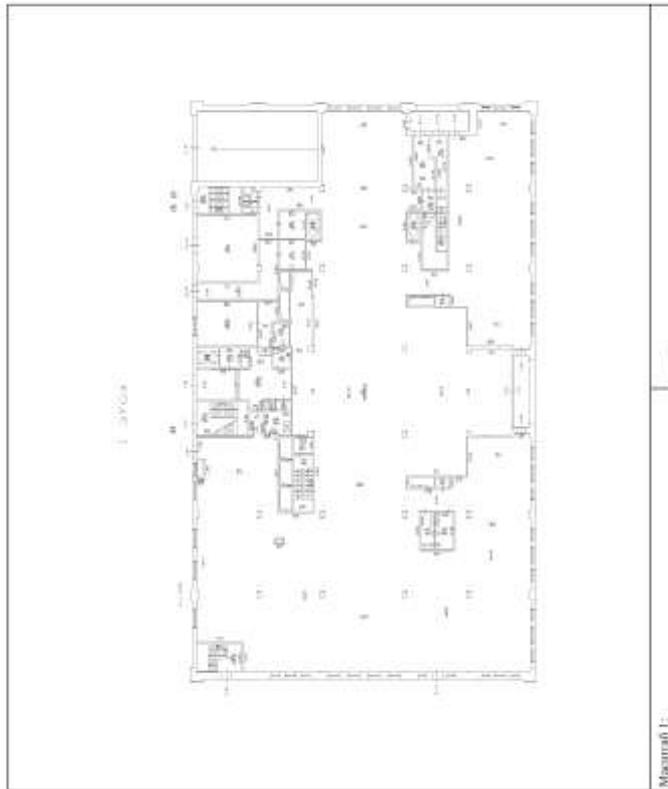
М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №:	20
Всего листов: 20	
№ 22 - января 2016 г. № 78:20/16-14638	
Кадастровый номер: 78:21:0901455:2446	

План расположения помещений с кадастровым номером 78:21:0901455:2448 на плане этажа Этаж № 1.



Масштаб 1:

Начальное отделение (полное наименование должности)	Специалист	И.В. Горлова (инициал, фамилия)
--	------------	------------------------------------

М.П.

Фирма ГУП "ТУЮН" ПИБ Центрального района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г. Санкт-Петербург, Сапоская набережная, дом 22, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ по-помещению	№ по плану	Назначение части помещения	Общая площадь, кв.м.	Класс тип. здания литеры, буквы, номер координатной ячейки	Высота, м	Примечание	
3	надежный этаж	1-Н	1 лестница	9,1		2,79	4-06.00	
		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		
		7	лестница	12,5		2,71	4-03.00	
4	надежный этаж	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	электротехническое помещение	28,2		2,66		
		13	кабинет	11,4		2,66		
		14	технический	23,3		2,61		
		15	лестница	12,4		2,71		
		16	вешалница	27,5		2,71		
		17	лестница	21,1		2,71		
		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	лестница	6,8		3,72		
		23	шкаф	0,5		3,72		
5	надежный этаж	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	калорная	1,3		3,72		
		30	подсобное помещение	1,6		3,72		
		31	тамбур	4,1		3,72		
		32	подсобное помещение	4,3		3,72		
		33	электротехническое	30,2		3,72		
		34	лифт пассажирский	2,4		3,72		
		35	шкаф	8,0		3,72		
		36	тамбур	1,8		3,72		
		37	тамбур	2,2		3,72		
		38	лестница	10,5		3,72		
		6	надежный этаж	39	лифт пассажирский	2,4		3,72
40	лестница			4,6		3,72		
41	лестница			13,1		3,72		
42	тамбур			9,1		3,72		
43	тамбур			6,9		3,72		
44	подсобное помещение			1,1		3,72		
45	подсобное помещение			4,7		3,72		
46	тамбур			7,5		3,72		
47	тамбур			5,8		3,72		
48	лестница			19,2		3,6	3,72	
Итого				19,2		3,6	3,72	Балкон

49	коридор	39,0	3,72
50	лифтовой холл	4,5	3,72
51	шкаф	1,4	3,72
52	тамбур	7,3	3,72
53	подсобное помещение	2,1	3,72
54	калорная	1,6	3,72
55	тамбур	1,2	3,72
56	лестница	71,8	3,72
57	коридор	29,2	3,72
58	тамбур	5,8	3,72
59	тамбур	7,4	3,72
60	шкаф	1,7	3,72
61	офис	1395,2	3,72
62	шкаф	2,0	3,72
63	тамбур	19,8	3,72
64	лестница	21,2	3,72
65	лестница	19,3	3,72
66	коридор	39,0	3,72
67	лифтовой холл	4,5	3,72
68	шкаф	1,4	3,72
69	тамбур	7,3	3,72
70	подсобное помещение	2,2	3,72
71	калорная	1,6	3,72
72	тамбур	7,2	3,72
73	тамбур	5,7	3,72
74	тамбур	7,4	3,72
75	шкаф	2,0	3,72
76	офис	1741,9	3,72
77	шкаф	1,9	3,72
78	тамбур	19,8	3,72
79	лестница	21,2	3,72
80	лестница	19,1	3,6
81	коридор	39,2	3,72
82	лифтовой холл	4,5	3,72
83	шкаф	1,4	3,72
84	тамбур	7,2	3,72
85	подсобное помещение	2,1	3,72
86	калорная	1,6	3,72
87	тамбур	7,2	3,72
88	тамбур	5,8	3,72
89	тамбур	7,5	3,72
90	шкаф	2,0	3,72
91	офис	1741,4	3,72
92	шкаф	1,9	3,72
93	тамбур	19,6	3,72
94	лестница	21,3	3,72
95	лестница	19,2	3,6
96	коридор	39,1	3,72
97	лифтовой холл	4,4	3,72
98	шкаф	1,4	3,72
99	вешалница	71,0	3,72
100	тамбур	7,2	3,72
101	подсобное помещение	2,1	3,72
102	калорная	1,6	3,72
103	тамбур	7,1	3,72
104	лестница	21,8	3,72
105	офис	1497,6	3,72
106	лестница	21,3	3,72
107	тамбур	19,2	3,72
108	шкаф	2,0	3,72
109	шкаф	1,9	3,72
110	тамбур	7,3	3,72
111	тамбур	5,7	3,72
112	лестница	19,2	3,6
113	коридор	39,0	3,72
114	лифтовой холл	4,4	3,72
115	шкаф	1,4	3,72
116	вешалница	72,0	3,72
117	тамбур	7,3	3,72
Итого			3,6

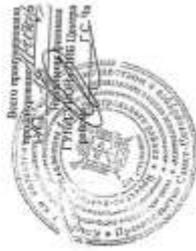
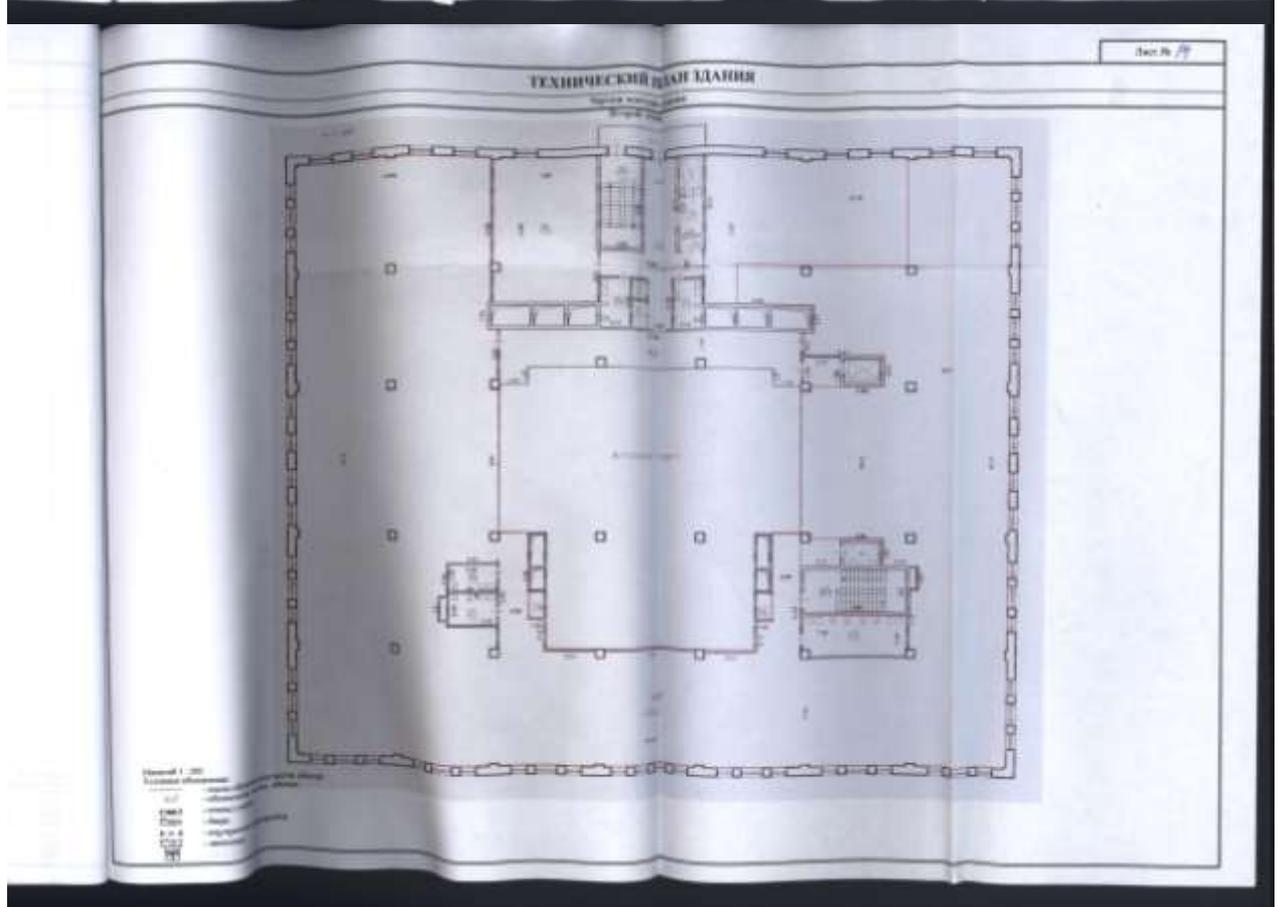
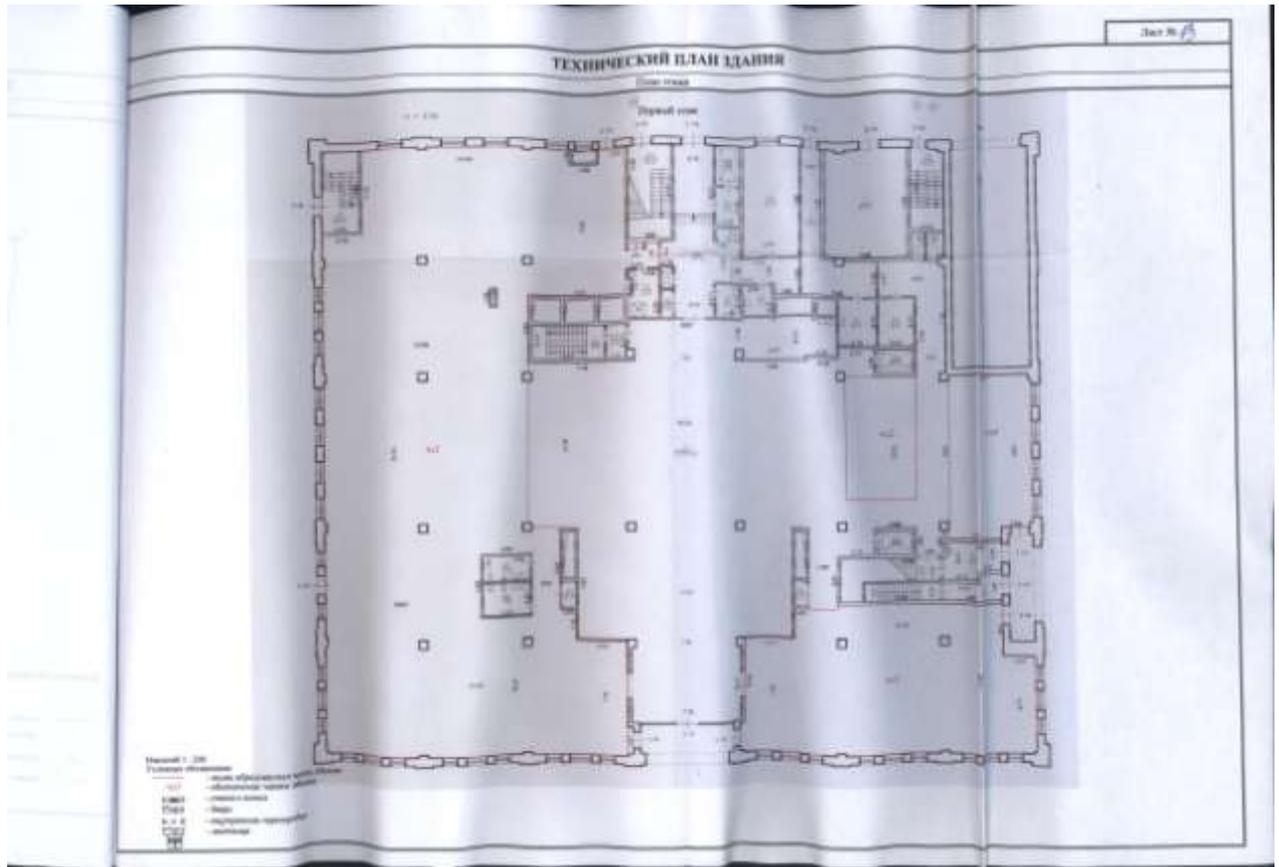
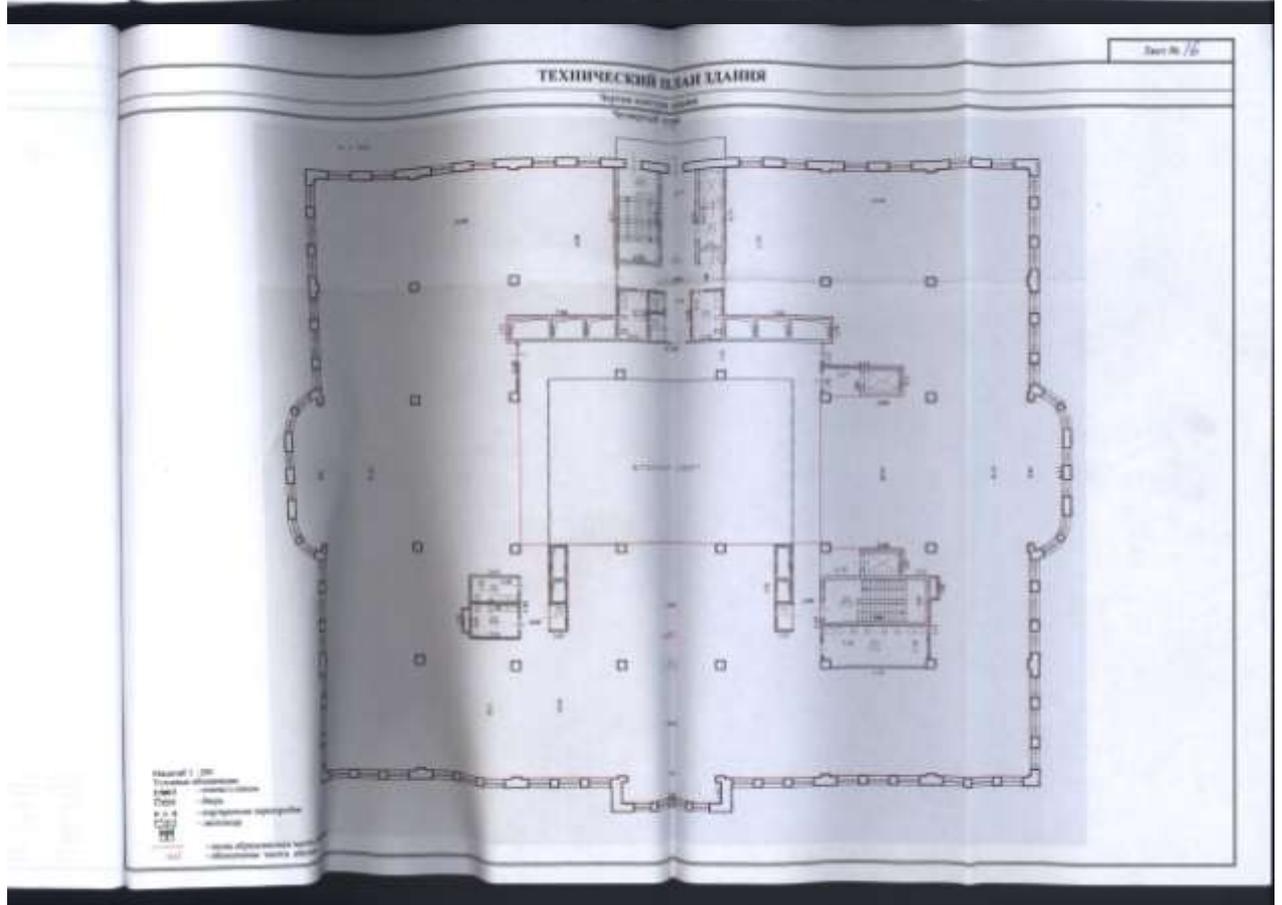
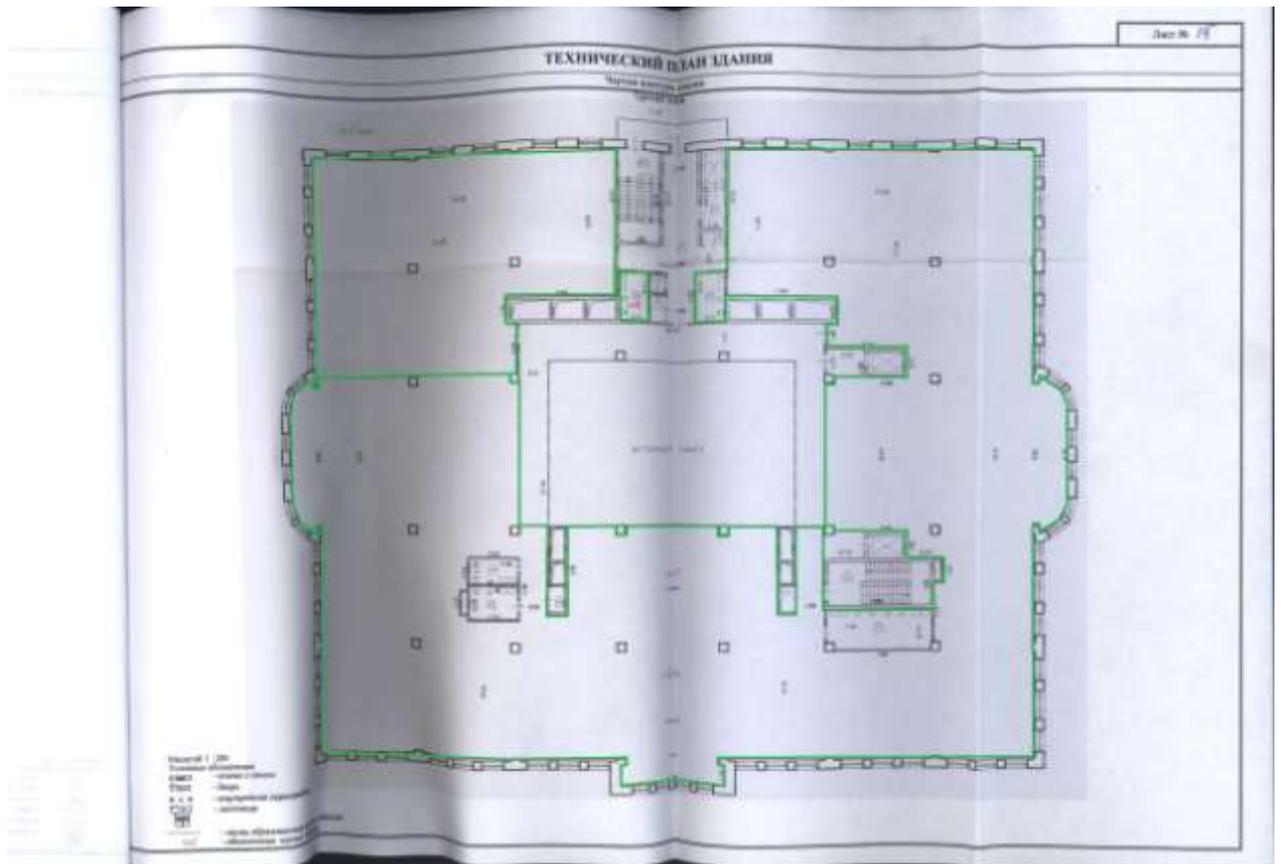
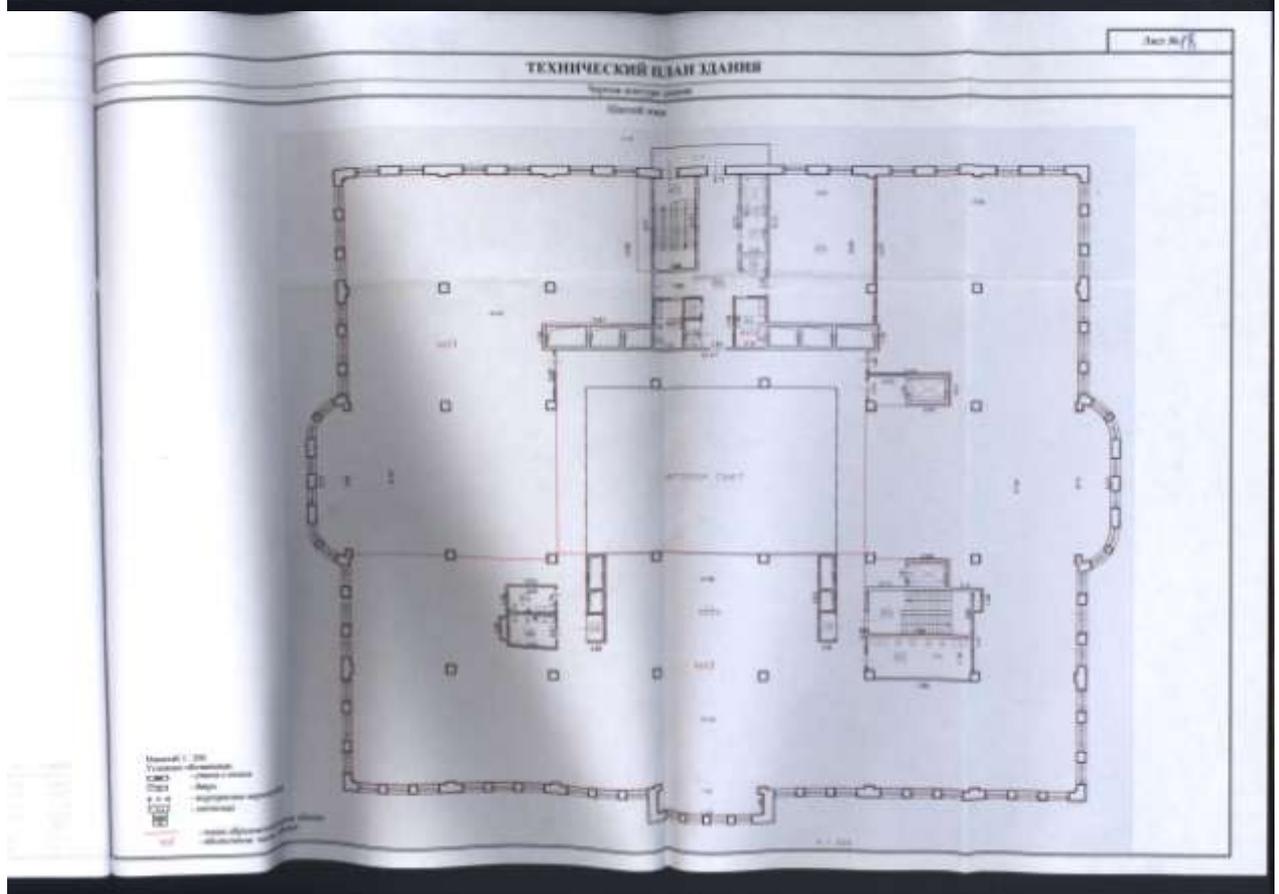
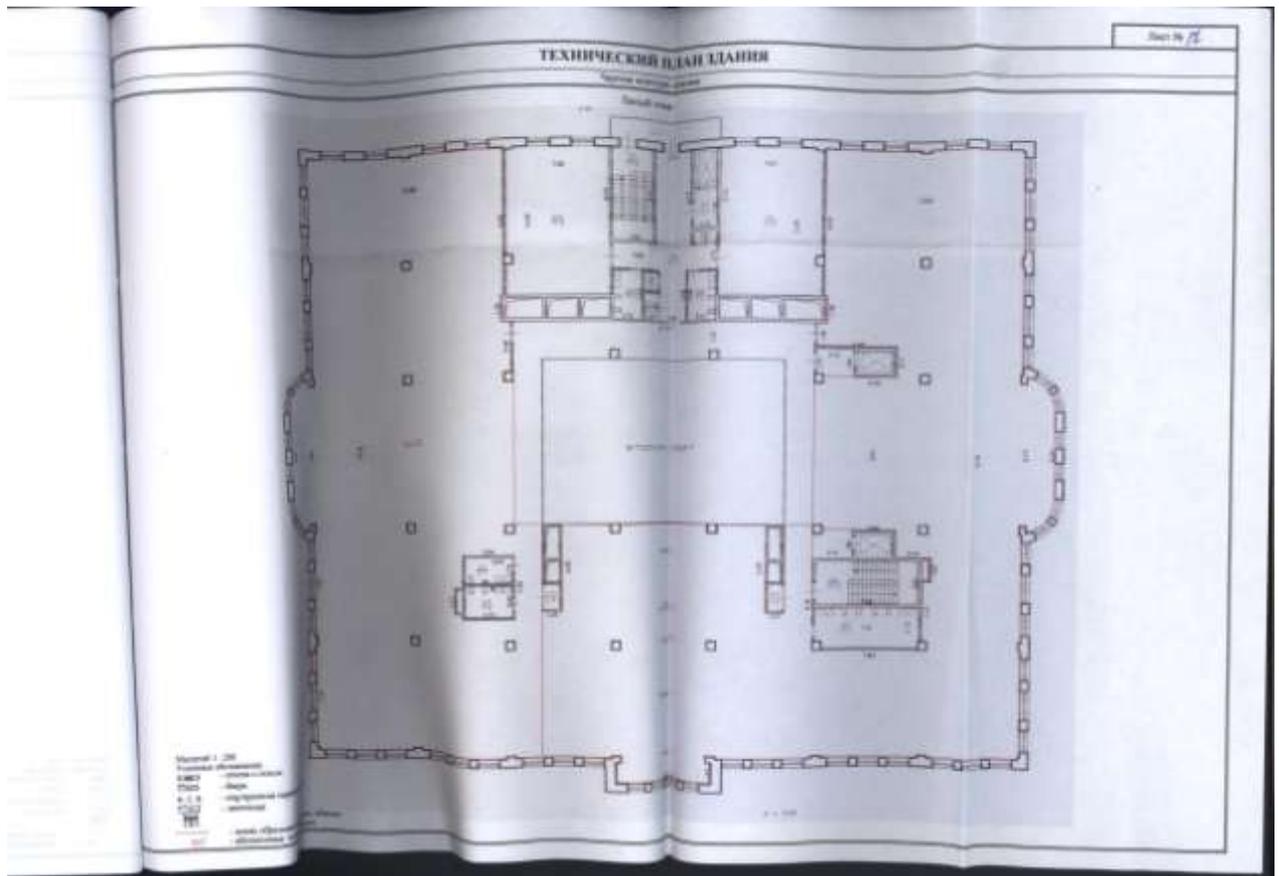


Схема расстановки машин и знаков на -1 этаже.









**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612, ИНН 7709954948

СПРАВКА

г. Москва

Перечень заключенных АО "Капитальные Инвестиции" Договоров аренды по состоянию на 31.03.2018 г.

№ пп	Арендатор	Реквизиты Договора Аренды (дата, номер, срок окончания действия)	Реквизиты Дополнительного Соглашения к Договору Аренды	Этаж	Арендная площадь по Договору Аренды кв.м.	Размер ставки аренды, в т.ч. НДС	Индексация	Дата окончания договора
ДЦ "Синол", г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литера А								
1	ООО "Социал Квантум Девелопмент"	Краткосрочный Договор аренды № 01-0106/КИ-СК/2015 от 01.06.2015	Дополнительное Соглашение №1 от 15.04.2016г. Дополнительное Соглашение №2 от 24.10.2016г. Дополнительное Соглашение №3 от 31.10.2017г.	-	-	-	-	расторгнут

		Договора											
7	АО "СОГАЗ"	Долгосрочный договор аренды № 0109-14П/Г/Х13 от 24.12.2013, 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 №2 от 29.09.2017 г.	1 этаж	74				7%	До 06.2019			
				3 этаж	1 499,80	1 872,50 руб. за кв. м. в месяц	7%	До 06.2019					
				МИНУС 2 этаж	3 м/м (45 кв.м.)	11 449,00 руб. за м/м. в месяц	7%	До 06.2019					
8	ООО "СВИСТАЧ"	Долгосрочный договор аренды № 2102-П/Г/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	260				7%	До 06.2019			
				МИНУС 2 этаж	37	612,52 руб. за кв. м. в месяц	7%	До 06.2019					
				МИНУС 1 этаж	15 (1м/м)	13 738,80 руб. за м/м в месяц	7%	До 04.2021					

9	ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	Долгосрочный договор аренды № 01-2303/КИ-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/КИ-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/КИ-ГПН-А от 09.07.2015, срок на 5 лет с даты начала срока Аренды Долгосрочный договор аренды № 01/КИ-ГПН-А/2017 от 15.12.2017 г. Краткосрочный договор аренды № П-01/КИ-ГПН-А/2018 от 01.02.2018 г.	1. Дополнительное Соглашение №1 от 19.11.2015г.	5 этаж 8 этаж минус 1 этаж	1 509 1546 45 (3 м/м)	1 650 руб. за кв. м. в месяц 2 118,50 руб. за кв. м. в месяц 800,00 руб. за кв. м. в месяц	0% 5%	До 12.2020 До 12.2022 Заклучен на неопределенный срок

12	ООО "Мастер Ин Страна" (ООО "Мастер Ин Северо- Запад")	Краткосрочный Договор Аренды № Р-01/КИ- 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/КИ- ЭХ/2016 от 01.05.2016 года	-	1 этаж	место	12 000 руб. за место в месяц	0%	Заключен на неопределенный срок
14	ООО «МК»	Долгосрочный договор аренды № 01/КИ- 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 «Илим Тимбер» (ООО "Север- Трейддинг")	Краткосрочный Договор Аренды № К-01/КИ- 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
16	ООО "Илим Тимбер"	Краткосрочный Договор Аренды № К-01/КИ- ИТ/2016 от 01.11.2016	-	3 этаж	113,6	1 650 руб. за кв. м. в месяц	0%	Заключен на неопределенный срок
17	Компания "Илим Тимбер Трейддинг СА" (Швейцария) (Ilim Timber Trading SA)	Краткосрочный Договор Аренды № К-01/КИ- ИТ/2016 от 01.11.2016	-	3 этаж	19,8	1 650 руб. за кв. м. в месяц	0%	Расторгнут

18	ООО "ПРО-Ризалти"	Краткосрочный договор аренды № К-02/КИ-ПРО/2018 от 12.01.2018 г.	-	1 этаж	43,1 кв.м. + оборудование	232,02 руб. за кв. м. в месяц	-	Заключен на неопределенный срок
19	ООО "Арктик Бизнес Сервисиз"	Краткосрочный договор аренды № К-01/КИ-АБС/2018 от 15.01.2018 г.	-	минус 2 этаж	23	1 100,00 руб. за кв. м. в месяц	-	Заключен на неопределенный срок
		Краткосрочный договор аренды № П-01/КИ-АБС/2018 от 01.02.2018 г.	-	минус 2 этаж	8 м/м (120 кв.м.)	800,00 руб. за кв. м. в месяц	-	Заклучен на неопределенный срок

Главный бухгалтер
АО «Капитальные Инвестиции»



Воробьева Е. А.



Иск. № 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.

Наименование параметра	2016	2017	2018	2019
	факт	прогноз	прогноз	прогноз
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ				
(компенсация коммунальных расходов маркетинговый сбор и пр.)	4 645	5 529	6 193	6 936
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	-70 788	-90 049	-92 137	-100 001
<i>Эксплуатационные расходы, в т.ч.:</i>	-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
<i>Прямые затраты, в т.ч.:</i>	-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)
 и/с 3010181050000000976
 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 "Плаза Лотос Финанс", 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 Дешнит 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:

$A_{тек} = A_{кварт} * K_d$, 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 ежемесячно - 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 ежемесячном перечислении арендной платы) до 31 января.

3.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на:

Счет № 40101810200000010001 в ГКЦ 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

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

1		Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 1	3	Всего листов: 9
4		Номер кадастрового квартала: 78:31:0001455				
Общие сведения						
5		Предельные номера: 78:1455:3002	6		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.02.2001	
7						
8		Местоположение: г. Санкт-Петербург, Синюховская набережная, дом 22, литера А				
9		Категория земель: Земля населенных пунктов				
10		Разрешенное использование: Для размещения объектов коммерческой деятельности				
11		Площадь: 2300+/-17 кв. м				
12		Кадастровая стоимость (руб.): 42126731				
Сведения о правах:						
13		Правообладатель Санкт-Петербург	Вид права Собственность	Особые отметки		Документ
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: —				
16.1		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 (земельный участок): (статус записи о земельном участке): —				



Инженер I-категории
(инициалы, должность)

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1 Кадастровый номер: 78:31:0001455:18

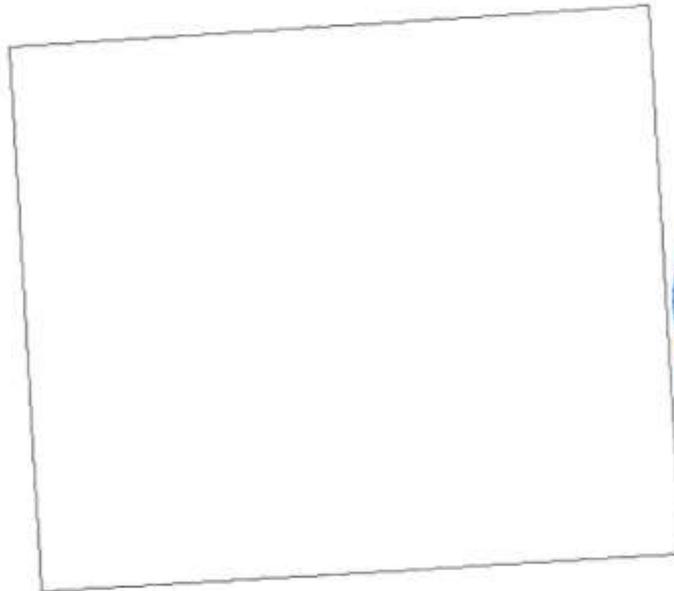
План (чертеж, схема) земельного участка

кп.2

3 Всего листов: 9

2 Лист № 2

3



5 Масштаб 1:500

Условные знаки: —



инженер II-категории
(наименование должности)

Т. И. ЕФРЕМОВА
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

КП.3

1		Кадастровый номер: 78:31:0001455:18		2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
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 П-КАТЕГОРИИ
 (безименованное должностью)



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 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 4	3	Всего листов: 9
---	--	---	----------	---	-----------------

Учетный номер части: 78:31:0001455:18/1



4

5 Масштаб 1:500

Инженер И-эпителиориди
(именование должности)



Т. И. Ефременова
(именная, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

1 Кадастровый номер: 78:31:0001455:18

План (чертеж, схема) части земельного участка

КП.4

Всего листов: 9

2 Лист № 5

3

Учетный номер части: 78:31:0001455:18/2



4

5 Масштаб 1:500

Инженер П.И.Игорин
(инженерные должности)



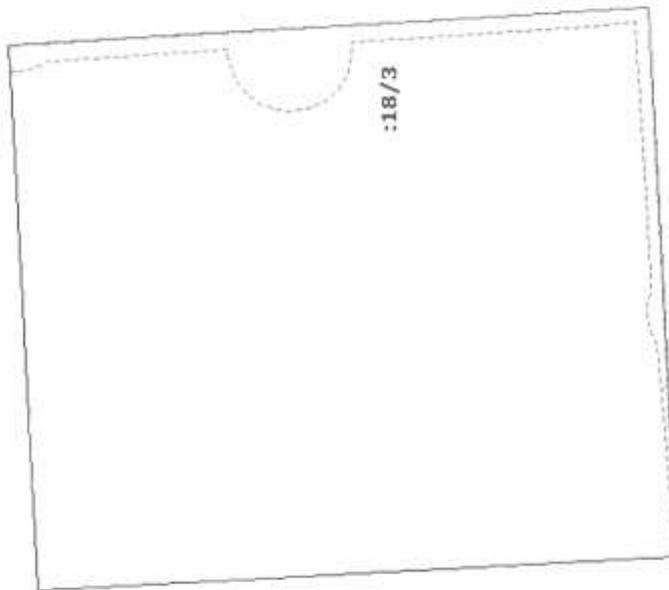
Т.И.Ефремова
(инженеры, физлица)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

КП.4

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 6	3	Всего листов: 9
---	--	---	----------	---	-----------------

Учетный номер части: 78:31:0001455:18/3



5 Масштаб 1:500



ИНЖЕНЕР П. КАТЕГОРИИ
(наименование должности)

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 № 7	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Учетный номер части: 78:31:0001455:18/4					



ИНЖЕНЕР П.-ВЛТЕГОРИИ
(наименование должности)

Т. И. Ефремова
(наименование, фамилия)

5 Масштаб 1:100

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					
					
5	Масштаб 1:200				

ИНЖЕНЕР П-ВЕТСТОРНИН
(наименование должности)

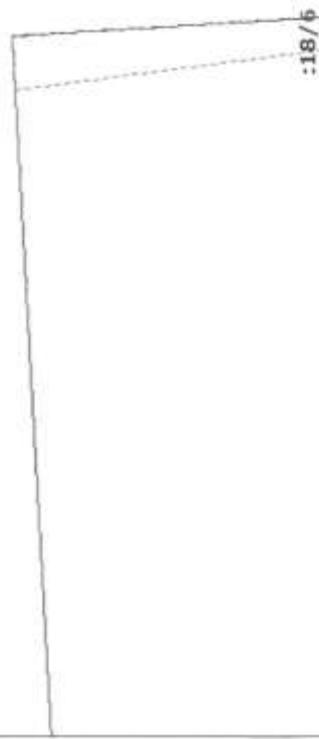


Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" августа 2013 г. № 78/201/13-155471

КП.4

1	Кадастровый номер: 78:31:0001455:18	2	Лист № 9	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Учетный номер части: 78:31:0001455:18/6					



ИНЖЕНЕР II-КАТЕГОРИИ
(замещающие должности)

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

5 Миситаб 1-300

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:
четыреста восемнадцать целых и шестьдесят одна сотая Руб.

Примечание: расчет арендной платы осуществлен исходя 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.

Пропитано, пронумеровано
и скреплено печатью
21 (двадцать один) лист

Д.В. КУЗНЕЦОВ



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.



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 реестр 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 реестр 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 находится 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 потребуются 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;

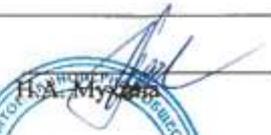
8.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

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.

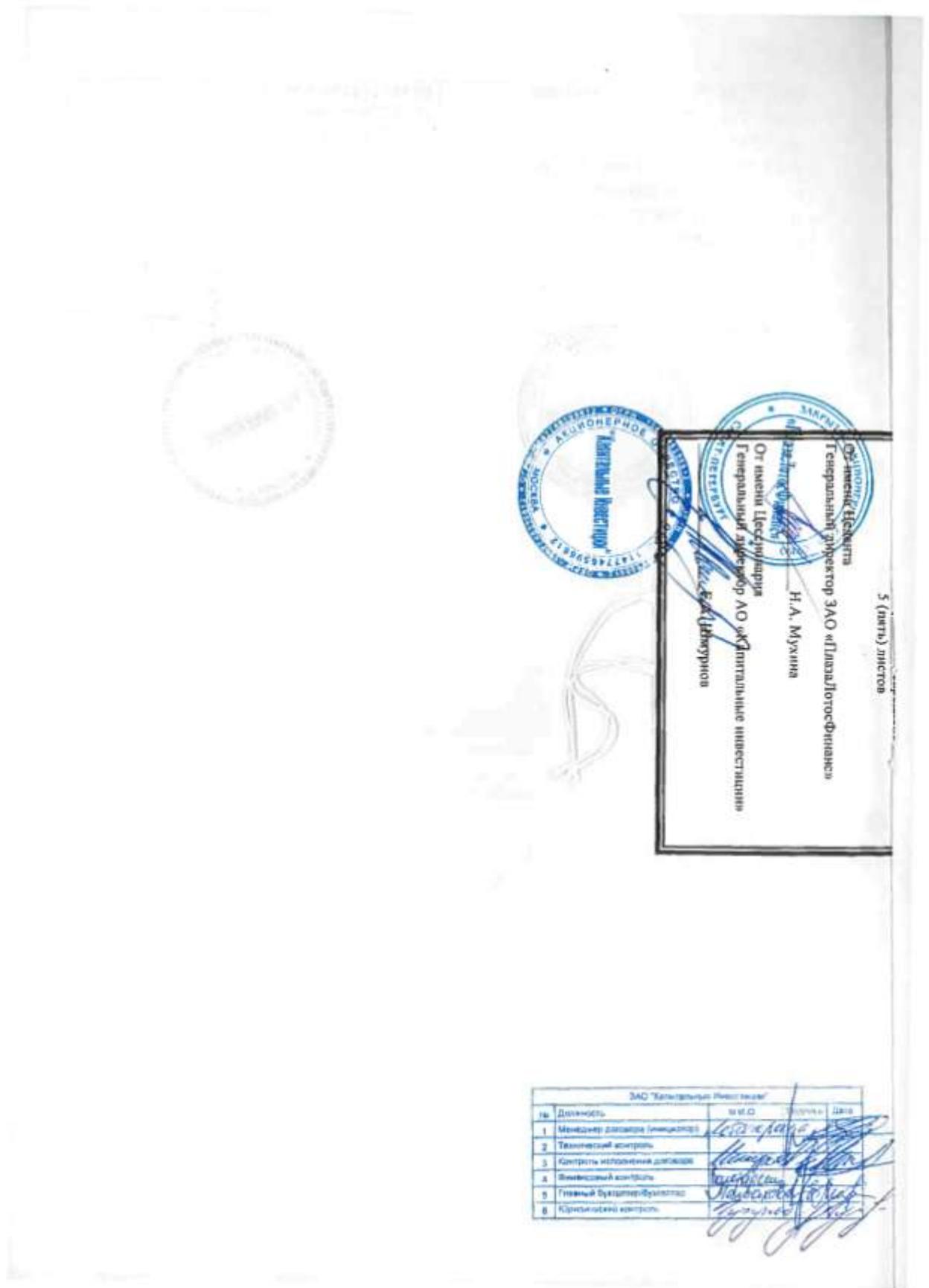
8.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

<p>ИНН/КПП 7813496525/781301001 ОГРН 1117847087049 ОКПО 67515334 Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Санкт-Петербурге р/сч: 40702810900000000772 к/сч: 30101810200000000827 БИК: 044030827</p>	<p>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</p>
<p>Генеральный директор  Н.А. Мурзин</p>	<p>Генеральный директор  С.А. Иванов</p>





5 (пять) листов

ЗАО «Капитальные Инвестиции»				
№	Должность	И.И.О.	Подпись	Дата
1	Менеджер договора (инициатор)		<i>[Signature]</i>	
2	Технический контроль		<i>[Signature]</i>	
3	Контроль исполнительных документов		<i>[Signature]</i>	
4	Финансовый контроль		<i>[Signature]</i>	
5	Главный бухгалтер/бухгалтер		<i>[Signature]</i>	
6	Курсовый контроль		<i>[Signature]</i>	

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 АЕН 2015

Номер регистрации 78-78/042-78/088/031/2015-198

Государственный регистратор  Алексей В.Н.
(подпись, м.п.) (ФИО)





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

(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 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. гражданина)

Паспорт 46 00 №619895, Отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, 11.10.2000 года

(Место деятельности, объектирующего предмета)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ИП № 439327, 20.06.2002 г.
(Образовательное учреждение, дата, номер и дата выдачи диплома и профессионального образования)

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 ИП АРМО
Заслуженный оценщик России

Москва



Петровская Е.В.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003698-3

« 16 » февраля 20 18 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 20 18 г. № 50

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » февраля 20 21 г.



000378 - КАЗ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000087-1

« 14 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Луценко Роману Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 14 » сентября 20 17 г. № 7

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » сентября 20 20 г.

МФУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»



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.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-18/00017-с от 26.11.2017 г. Телефон: 77-03-30, доб. 108
 _____/Р.С. Луценко/	 _____/О.А. Аракелова/
Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.	М.П. Полис оформил: Югов А.В.

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.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p align="right">/Г.В.Юрьева/ М.П.</p> <p><i>Полис оформил: Юсупов В.А. 05.12.2017 г.</i></p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Акционерное общество «РАМБЛЕР»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p align="right">/И.А.Чужмаков/ М.П.</p>
---	--

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
317 (Триста семнадцать) страниц.

Генеральный директор АО «РАМБЛЕР»



Чужмаков И.А.