

ОТЧЕТ № АБ-141-18 ОТ 03.05.2018

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. МОХОВАЯ, Д. 10, СТРОЕН. 1, СТРОЕН. 2,
СОСТАВЛЯЮЩЕГО ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ «ЭКОРЕНТ» ПОД
УПРАВЛЕНИЕМ ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ», В ЦЕЛЯХ
ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ**

Заказчик:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «МЕТРОПОЛЬ»
ДОВЕРИТЕЛЬНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА РЕНТНЫЙ
«ЭКОРЕНТ» ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ «МЕТРОПОЛЬ»**

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	5
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	11
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации	11
3.4. Расположение Объекта оценки	12
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.6. Фотографии Объекта оценки	18
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	30
4.1. Макроэкономический обзор по итогам 1 квартала 2018 года	30
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики	30
4.1.2. Производственная активность	30
4.1.3. Внутренний спрос	33
4.1.4. Рынок труда	35
4.1.5. Инфляция	36
4.1.6. Банковский сектор	37
4.1.7. Основные выводы	39
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	40
4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы за 4 кв. 2017 г.	40
4.3.1. Общая ситуация на рынке	40
4.3.2. Предложение	41
4.3.3. Спрос	42
4.3.4. Коммерческие условия	43
4.3.5. Выводы и прогноз развития	44
4.4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены	45
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	47
5.1. Понятие справедливой стоимости	47
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	47
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	48
5.3.1. Затратный подход	48
5.3.2. Сравнительный подход	51
5.3.3. Доходный подход	53
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	54
5.5. Этапы проведения оценки	55
5.6. Выбор подходов к оценке	55
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	57
5.7.1. Выбор аналогов	57
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения	58
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	59
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	63
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	67
5.8.1. Определение потенциального валового дохода	67
5.8.2. Определение действительного валового дохода	72
5.8.3. Расчет чистого операционного дохода	72
5.8.4. Определение коэффициента капитализации	72

5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода.....	73
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	75
6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	77
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	80
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017; 2) нежилое здание, общей площадью 984,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2, кадастровый номер: 77:01:0001002:1016
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительного управления
Имущественные права на Объект оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки:	В целях принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Справедливая
Дата оценки:	«03» мая 2018 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «03» мая 2018 года
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Особые допущения:	Результаты оценки представить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» 6. МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки» 7. МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» 8. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО». МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Фактический адрес:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» №08905/776/00031/7 от 27.09.2017 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2017 г. по «02» октября 2018 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Выписка из реестра членов СРО)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 08905/776/00026/7 от «27» сентября 2017 г., выдан АО «АльфаСтрахование» по договору №08905/776/00026/7. Срок действия: с «03» октября 2017 г. по «02» октября 2018 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	«Оценка недвижимого имущества» № 006319-1 от 26.03.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	10 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» (ОГРН: 1027706025885, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 30.12.2002 г.) ИНН: 7706285907, КПП: 770601001
Место нахождения Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1

Почтовый адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Фактический адрес Заказчика:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 40701810700000282148, в Эс-Би-Ай Банке ООО, г. Москва к/с: 30101810600000000265, БИК: 044525265

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017; 2) нежилое здание, общей площадью 984,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2, кадастровый номер: 77:01:0001002:1016
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата осмотра Объекта оценки:	Без осмотра, фотографии были предоставлены заказчиком
Дата составления Отчета:	«03» мая 2018 г.
Основание для проведения оценки:	Договор № 9 от «14» сентября 2017 г. между ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» и ООО «Апхилл». Дополнительное соглашение №2 от «27» апреля 2018 г. к договору № 9 от «14» сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Для принятия управленческих решений
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 18%:	679 387 471 (Шестьсот семьдесят девять миллионов триста восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят один) руб.
В том числе:	
Результат оценки стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 18%:	444 852 255 (Четыреста сорок четыре миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи двести пятьдесят пять) руб.
Результат оценки стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 18%:	234 535 216 (Двести тридцать четыре миллиона пятьсот тридцать пять тысяч двести шестнадцать) руб.

Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	352 994 391 (Триста пятьдесят два миллиона девятьсот девяносто четыре тысячи триста девяносто один) руб.
В том числе:	
Результат оценки стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	231 261 847 (Двести тридцать один миллион двести шестьдесят одна тысяча восемьсот сорок семь) руб.
Результат оценки стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	121 732 544 (Сто двадцать один миллион семьсот тридцать две тысячи пятьсот сорок четыре) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки без учета НДС 18%¹:	581 469 547 (Пятьсот восемьдесят один миллион четыреста шестьдесят девять тысяч пятьсот сорок семь) руб.
В том числе:	
Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	380 775 132 (Триста восемьдесят миллионов семьсот семьдесят пять тысяч сто тридцать два) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	200 694 415 (Двести миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи четыреста пятнадцать) руб.

А. В. Вусов

Оценщик

Ю. Ю. Калуженин

Руководитель проектов
ООО «Апхилл»





¹ Стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

Таблица 1.1. Стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки

Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина справедливой стоимости, без учета НДС 18%, руб.
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1	77:01:0001002:1017	1 707,6	380 775 132
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2	77:01:0001002:1016	984,8	200 694 415
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС 18%, руб.				581 469 547

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при возможном визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
7. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
8. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
11. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

12. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. Согласно предоставленному Заказчиком документам, а именно Свидетельствам о государственной регистрации права объекты недвижимости (нежилые здания), входящие в состав Объекта оценки, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1, строен. 2 имеют ограничения (обременения) права в виде аренды, доверительного управления. Оценка объекта оценки производилась без учета данных ограничений (обременений).
14. При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются Исполнителем при проведении оценки.
15. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании следующих правоподтверждающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.; ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.; ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.
2	Технические характеристики	▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.; ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.
3	Рыночная информация	▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

Полнота² — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

Достаточный² — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный² — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

² Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке справедливой стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный³ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположены объекты, входящие в состав Объекта оценки⁴

Объект оценки расположен в Пресненском районе Центрального административного округа г. Москвы. Расположение района на карте города Москвы показано на рисунке 3.1.

Пресненский район — район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Пресненское»

³ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

⁴ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org)

На территории района имеется значительное количество заводов и фабрик (постепенно осуществляется их вывод с территории), Дом Правительства РФ, крупные деловые комплексы (Москва-Сити, Центр международной торговли).

Создан в 1991 году из Краснопресненского района. Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства бизнес-центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал.

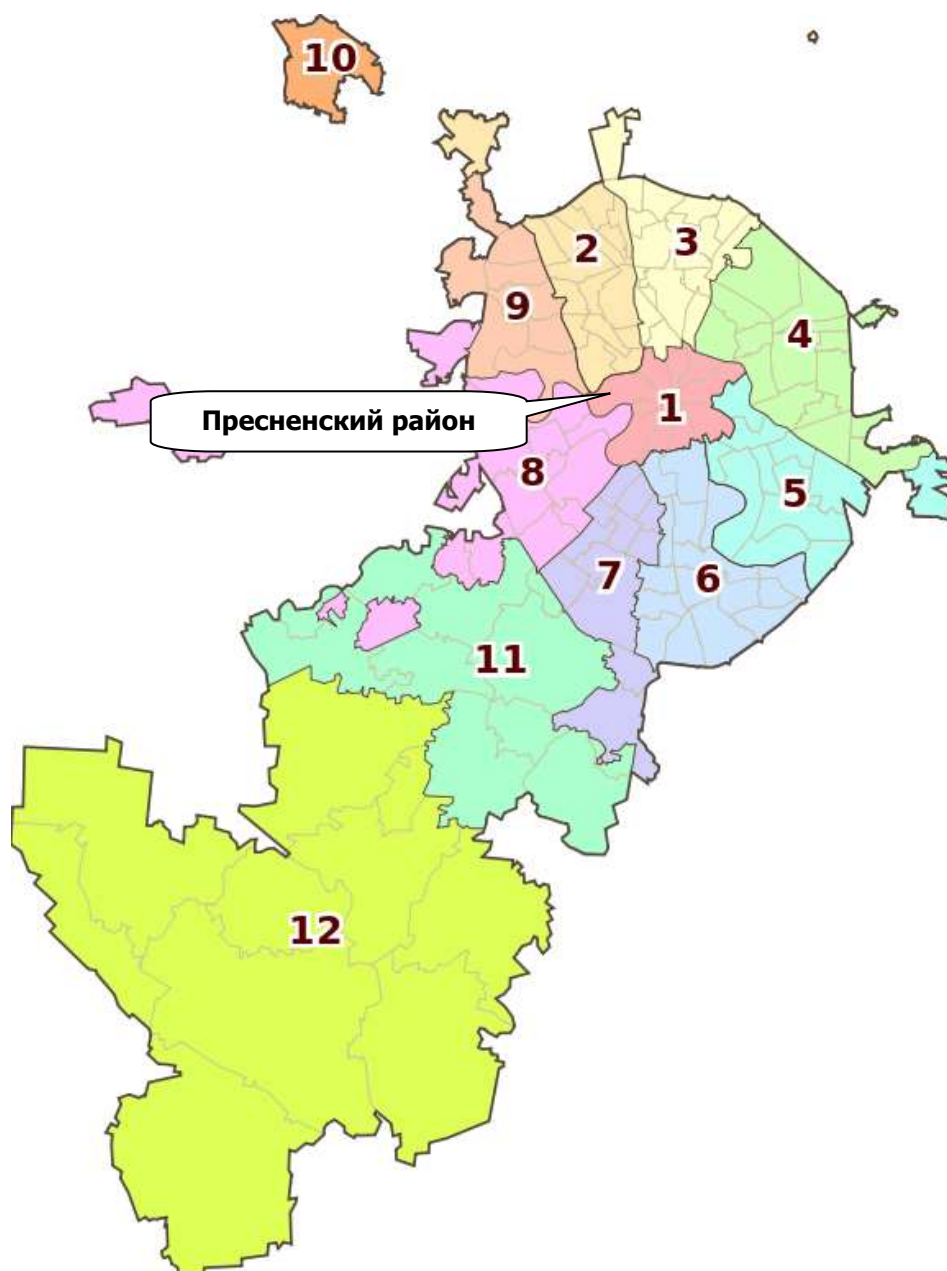
Численность населения по состоянию на 2017 год составляет примерно 126 тыс. чел.

Наиболее крупные предприятия района:

- Трёхгорная мануфактура — старейшее текстильное предприятие России. Основана в 1799. В настоящее время переводится на территорию Гаврилово-Ямского льнокомбината. Расположено в квартале между Рочдельской улицей и Краснопресненской набережной.
- ТЭЦ-7- небольшая электростанция, в настоящее время — филиал ТЭЦ-12. Примыкает к территории Трёхгорной мануфактуры.
- «Хлебозавод им. В. П. Зотова» — бывший Хлебозавод № 5, построен в 1929—1933 гг, инженер — Г. П. Марсаков. Производственный корпус хлебозавода является объектом культурного наследия регионального значения (Распоряжение Правительства Москвы № 1608-РП от 10 августа 2004 года). После пожара в 2007 году работа хлебозавода полностью приостановлена. С конца 2013 года начата реализация проекта реконструкции производственного корпуса и застройки близлежащей территории высотными зданиями многофункционального жилого комплекса «Хрустальные башни». В производственном корпусе планируется разместить музей пекарного дела и кафе со специализацией хлебобулочные изделия.
- Пресненский машиностроительный завод — оборонное предприятие, выпускающее также оборудование для текстильной промышленности.
- Краснопресненская обсерватория МГУ

Площадь района - 11,2 кв. км. На южной границе района на протяжении 5 км протекает р. Москва. На территории района проходит Садовое кольцо общей протяженностью 1,8 км. На Пресне - 165 улиц, почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд района построен в 1900-1962 годах. До 15% жилых строений в нем относятся к категории ветхого жилья, построенного до 1900 года.

Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: www.new-rent.ru

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы показано ниже (рисунок 3.2).

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы


Источник: www.yandex.ru/maps/

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения объектов, входящих в состав Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1, строен. 2
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и административная застройка
Обеспеченность коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление
Транспортная и пешеходная доступность	Объект оценки расположен на первой линии домов по улице Моховая. Ближайшая к Объекту оценки станция метрополитена: «Библиотека им. Ленина» – 100 м
Близость к основным транспортным магистралям	Объект оценки расположен непосредственно на ул. Моховая, имея доступ к основным транспортным магистралям
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Стихийная наземная парковка
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на отдельностоящие административные здания
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени, при его при условии его текущего использования.

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно дополнительному соглашению № 2 от 27.04.2018 г. к договору № 9 от 14 сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество, представляющие собой 2 здания. Нежилое административное здание общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1 и нежилое административное здание общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2.

Характеристика прав на объекты, входящие в состав Объекта оценки, представлена в таблице ниже.

Таблица 3.3. Характеристика прав на объекты, входящие в состав Объекта оценки

Показатель	Характеристика	
ID	1	2
Местоположение	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2
Общая площадь, кв. м	1 707,6	984,8
Вид права	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017	77:01:0001002:1016
Правоустанавливающие документы ⁵	Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»	Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Источник: данные Заказчика

⁵ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

Технические характеристики на объекты, входящие в состав Объекта оценки, приведены в нижеследующей таблице. Описание технического состояния помещений было выполнено на основании документов и информации, предоставленной Заказчиком и находящейся в свободном доступе сети «Интернет».

Таблица 3.4. Технические характеристики на объекты, входящие в состав Объекта оценки

Наименование	Характеристика	
ID	1	2
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017	77:01:0001002:1016
Год постройки здания	1892	1917
Этажность здания (без учета подземных этажей)	4	4
Количество подземных этажей	1	1
Группа капитальности	I	I
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое здание (в здании размещается «Велий Отель Моховая»)	Нежилое здание (административное здание)
Тип помещения объекта оценки	Нежилое	Нежилое
Разрешенное и текущее использование	Нежилое здание	Нежилое здание
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет
Общее техническое состояние	На основании данных, предоставленных Заказчиком, Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	На основании данных, предоставленных Заказчиком, Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии
Наличие перепланировок	Фактов перепланировок не выявлено	Фактов перепланировок не выявлено
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	1 707,6	984,8
Конструктивные характеристики		
Фундамент	Бетонные столбы	Бетонные столбы
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные	Железобетонные
Полы	Плитка, ковролин	Плитка, ламинат
Внутреннее инженерное оборудование Объекта оценки		
Электроснабжение	+	+
Отопление	+	+
Система пожарной сигнализации	+	+
Телефон	+	+
Вентиляция	+	+
Внутренняя отделка помещений	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки, предоставленные Заказчиком.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.2. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.3. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.4. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.5. Внешний вид здания стр. 1



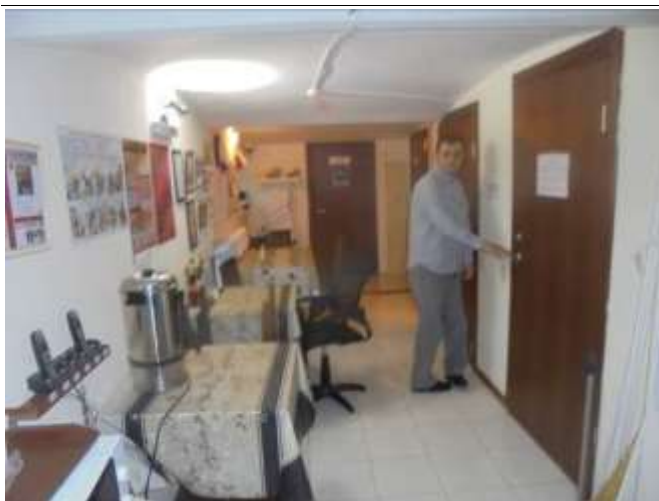
Фотография 3.6. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.7. Адресный указатель



Фотография 3.8. Вход в оцениваемое здание



Фотография 3.9. Внутренние помещения здания
стр. 1 (подвал)



Фотография 3.10. Внутренние помещения здания
стр. 1 (подвал)



Фотография 3.11. Внутренние помещения здания
стр. 1 (1 этаж)



Фотография 3.12. Внутренние помещения здания
стр. 1 (1 этаж)



Фотография 3.13. Внутренние помещения здания стр. 1 (1 этаж)



Фотография 3.14. Внутренние помещения здания стр. 1 (1 этаж)



Фотография 3.15. Внутренние помещения здания стр. 1 (1 этаж)



Фотография 3.16. Внутренние помещения здания стр. 1 (1 этаж)



Фотография 3.17. Внутренние помещения здания стр. 1 (1 этаж)



Фотография 3.18. Внутренние помещения здания стр. 1 (1 этаж)



**Фотография 3.19. Внутренние помещения здания
стр. 1 (1 этаж)**



**Фотография 3.20. Внутренние помещения здания
стр. 1 (1 этаж)**



**Фотография 3.21. Внутренние помещения здания
стр. 1 (2 этаж)**



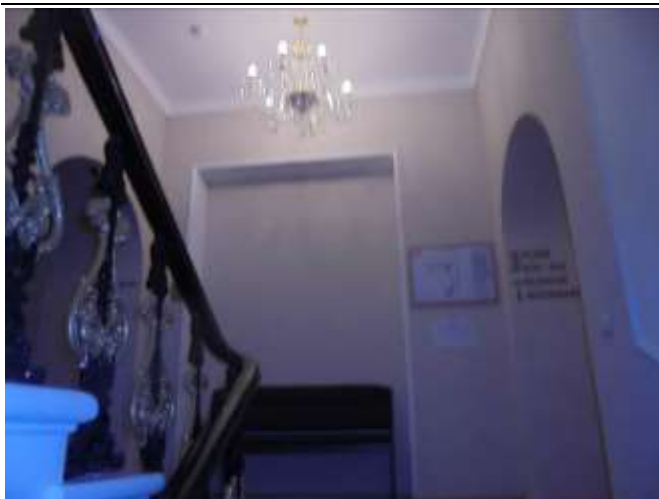
**Фотография 3.22. Внутренние помещения здания
стр. 1 (2 этаж)**



**Фотография 3.23. Внутренние помещения здания
стр. 1 (2 этаж)**



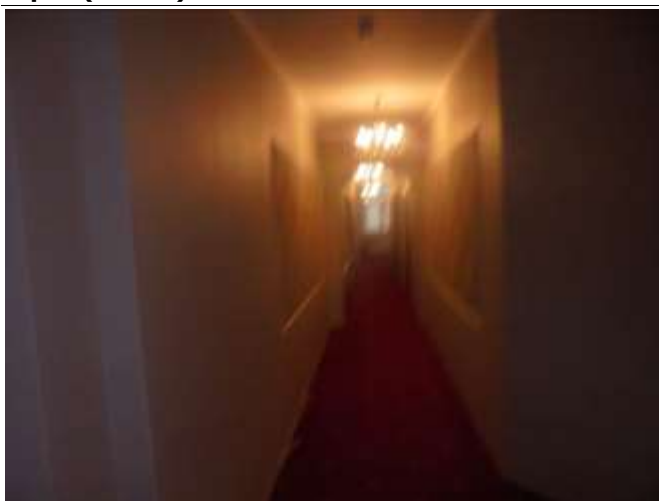
**Фотография 3.24. Внутренние помещения здания
стр. 1 (2 этаж)**



**Фотография 3.25. Внутренние помещения здания
стр. 1 (3 этаж)**



**Фотография 3.26. Внутренние помещения здания
стр. 1 (3 этаж)**



**Фотография 3.27. Внутренние помещения здания
стр. 1 (3 этаж)**



**Фотография 3.28. Внутренние помещения здания
стр. 1 (3 этаж)**



**Фотография 3.29. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)**



**Фотография 3.30. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)**



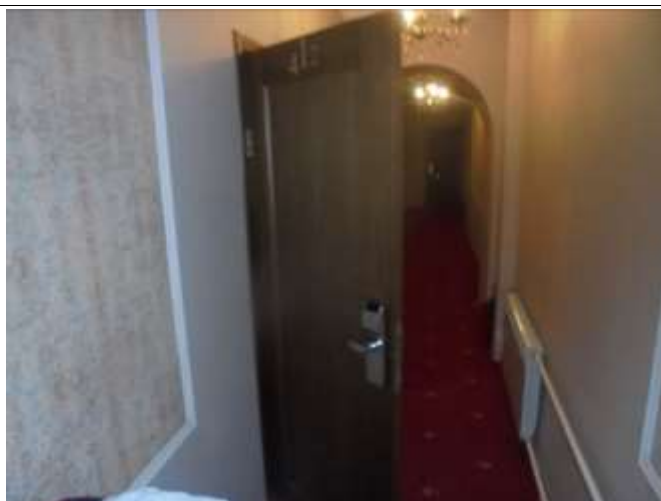
**Фотография 3.31. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)**



**Фотография 3.32. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)**



**Фотография 3.33. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)**



**Фотография 3.34. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)**



**Фотография 3.35. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)**



**Фотография 3.36. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)**



Фотография 3.37. Внешний вид здания стр. 2



Фотография 3.38. Внешний вид здания стр. 2



Фотография 3.39. Внешний вид здания стр. 2



Фотография 3.40. Внешний вид здания стр. 2



Фотография 3.41. Адресный указатель



Фотография 3.42. Вход в здание стр. 2



Фотография 3.43. Внутренние помещения здания стр. 2 (Подвал)



Фотография 3.44. Внутренние помещения здания стр. 2 (Подвал)



Фотография 3.45. Внутренние помещения здания стр. 2 (Подвал)



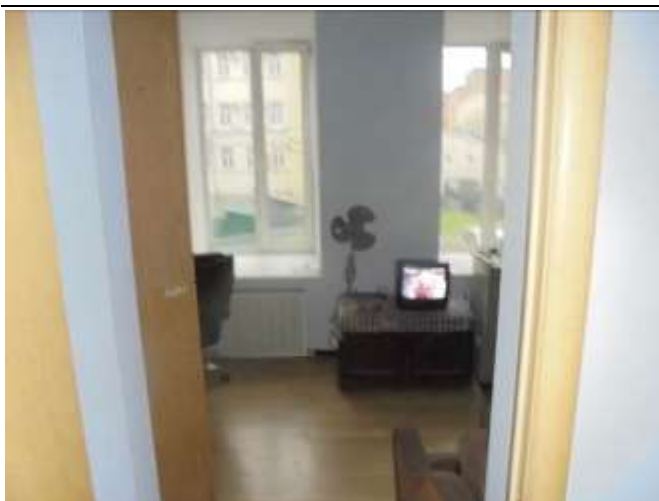
Фотография 3.46. Внутренние помещения здания стр. 2 (Подвал)



Фотография 3.47. Внутренние помещения здания стр. 2 (1 этаж)



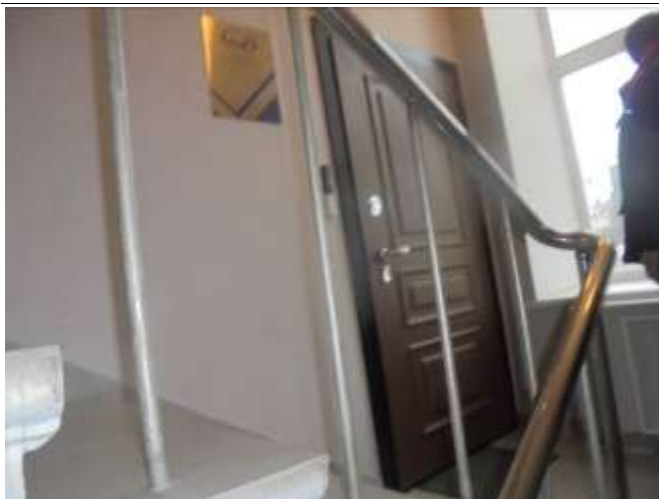
Фотография 3.48. Внутренние помещения здания стр. 2 (1 этаж)



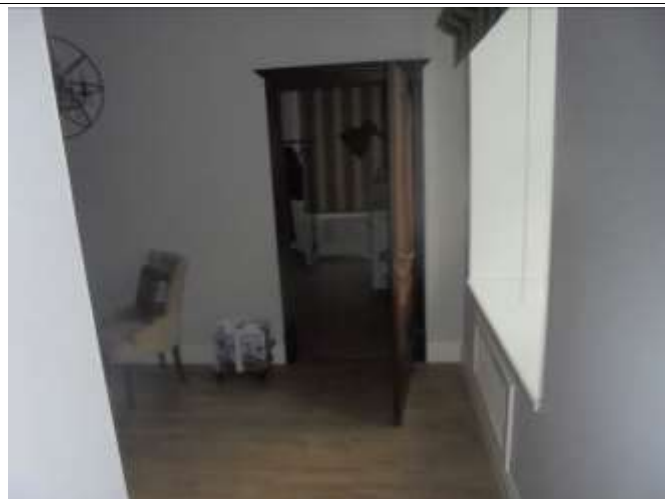
Фотография 3.49. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



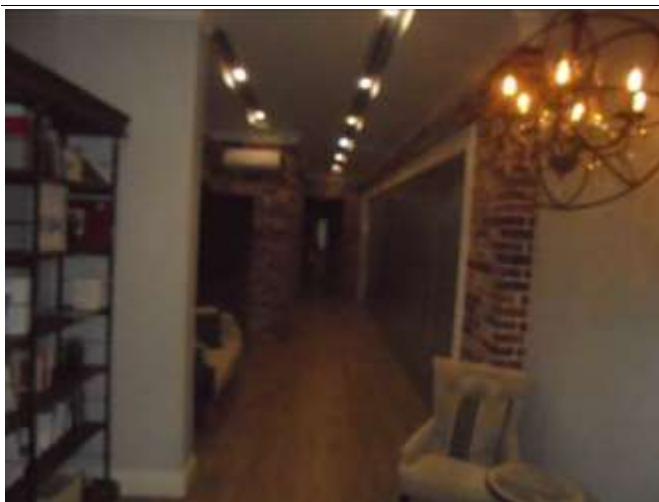
Фотография 3.50. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



Фотография 3.51. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



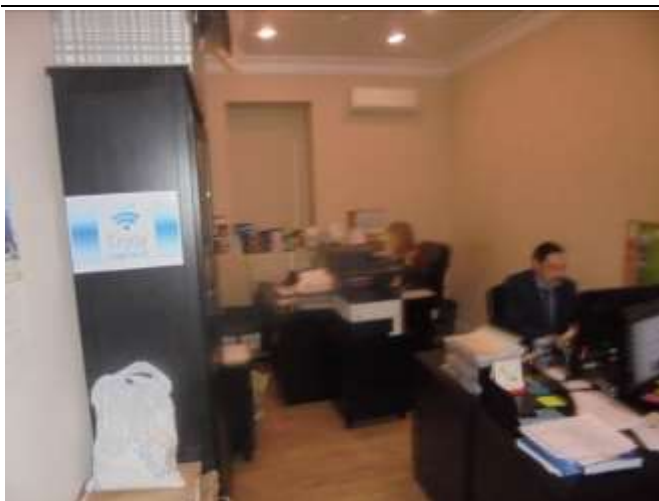
Фотография 3.52. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



Фотография 3.53. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



Фотография 3.54. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



**Фотография 3.55. Внутренние помещения здания
стр. 2 (2 этаж)**



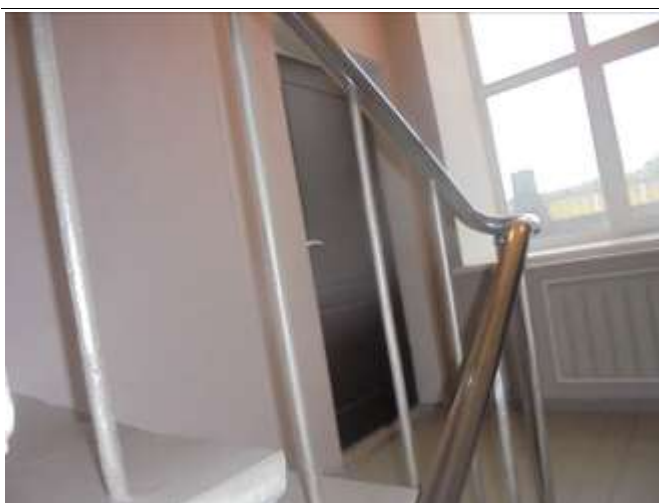
**Фотография 3.56. Внутренние помещения здания
стр. 2 (2 этаж)**



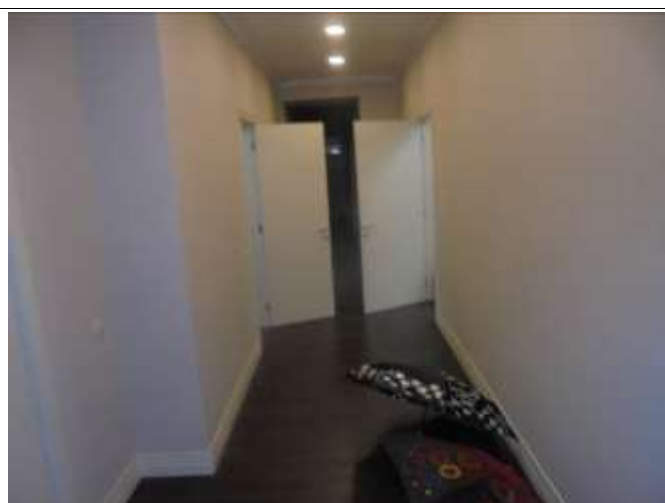
**Фотография 3.57. Внутренние помещения здания
стр. 2 (2 этаж)**



**Фотография 3.58. Внутренние помещения здания
стр. 2 (2 этаж)**



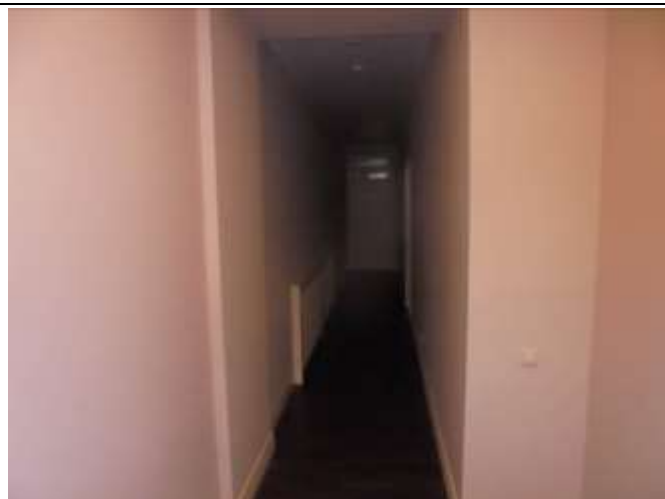
**Фотография 3.59. Внутренние помещения здания
стр. 2 (3 этаж)**



**Фотография 3.60. Внутренние помещения здания
стр. 2 (3 этаж)**



**Фотография 3.61. Внутренние помещения здания
стр. 2 (3 этаж)**



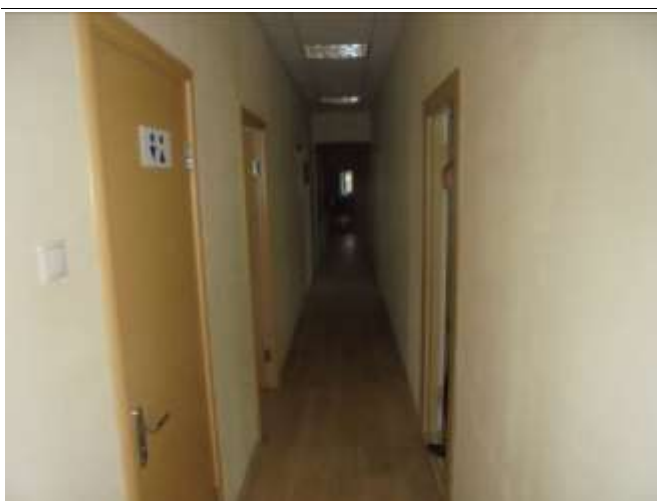
**Фотография 3.62. Внутренние помещения здания
стр. 2 (3 этаж)**



**Фотография 3.63. Внутренние помещения здания
стр. 2 (4 этаж)**



**Фотография 3.64. Внутренние помещения здания
стр. 2 (4 этаж)**



**Фотография 3.65. Внутренние помещения здания
стр. 2 (4 этаж)**



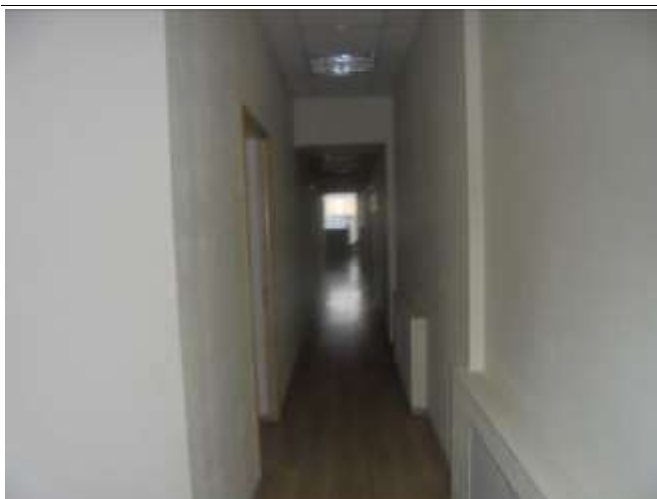
**Фотография 3.66. Внутренние помещения здания
стр. 2 (4 этаж)**



Фотография 3.67. Внутренние помещения здания
стр. 2 (4 этаж)



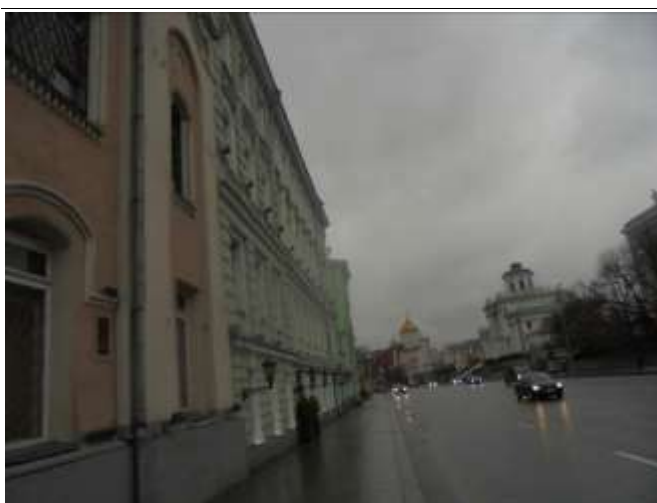
Фотография 3.68. Внутренние помещения здания
стр. 2 (4 этаж)



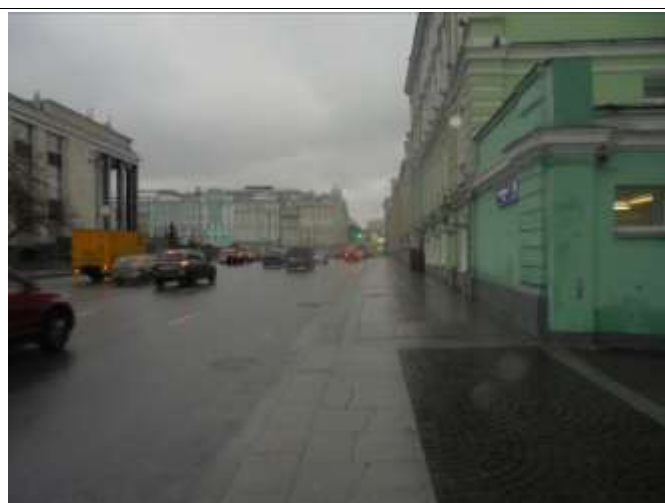
Фотография 3.69. Внутренние помещения здания
стр. 2 (4 этаж)



Фотография 3.70. Внутренние помещения здания
стр. 2 (4 этаж)



Фотография 3.71. Окружающая территория



Фотография 3.72. Окружающая территория

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Макроэкономический обзор по итогам 1 квартала 2018 года⁶

4.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным показателям социально-экономического развития России, относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 4.1. Основные показатели социально-экономического развития России, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2018		2017	
	январь	февраль	январь	февраль
Промышленное производство, % г/г ⁷	2,9	1,5	2,3	-2,7
Добыча полезных ископаемых, % г/г	1,1	0,3	3,3	0,0
Обрабатывающие производства, % г/г	4,7	1,9	2,0	-5,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, % г/г	-2,2	1,8	0,8	2,7
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, % г/г	-4,6	1,4	1,6	-19,3
Сельское хозяйство (в сопоставимой оценке), % г/г	2,5	2,6	0,8	0,4
Объем работ по виду деятельности «Строительство», % г/г	0,2	-0,2	-2,5	-5,0
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования), % г/г	16,3	33,8	-21,6	-17,0
Оборот розничной торговли, % г/г	2,8	1,8	-2,1	-2,6
Объем платных услуг населению, % г/г ⁸	2,9 ⁹	2,0	2,7	-2,2
Ключевая ставка Банка России, на конец периода, % годовых	7,75	7,50	10,0	10,0
Реальные располагаемые денежные доходы, % г/г ¹⁰	0,0 ¹¹ /-7,0 ¹²	4,4	1,3/8,8	-3,8
Реальная начисленная заработная плата одного работника (с учётом ИПЦ)	11,0 ¹³	9,7 ¹⁴	1,0	0,8
Уровень безработицы к экономически активному населению (в ср. за период), % общей безработицы ¹⁵	5,2	5,0 ¹⁶	5,6	5,6
Уровень безработицы к экономически активному населению (в ср. за период), % официально зарегистрированной безработицы	1,0	1,1	1,2	1,2
Экспорт товаров - всего, млрд. долл. США (ЦБ РФ) ¹⁷	33,4	31,8	25,4	25,8
Импорт товаров - всего, млрд. долл. США (ЦБ РФ) ¹⁸	16,4	19,3	13,6	15,5

Источник: данные Минэкономразвития России

4.1.2. Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь — 1,7 % г/г).

⁶ Доклад Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина экономики. Апрель 2018 года» от 16.04.2018.

⁷ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года.

⁸ По данным оперативной отчетности.

⁹ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее представленной информации.

¹⁰ Начиная с итогов за январь 2015 г., сводные итоги по Российской Федерации сформированы с учетом данных по Республике Крым и г. Севастополю. За периоды 2017 г. и 2018 г. - оценка.

¹¹ Показатель рассчитан без учета выплаченной в январе 2017 г. единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тысяч рублей в соответствии с Федеральным законом от 22.11.2016 г. № 385-ФЗ.

¹² Показатель рассчитан с учетом единовременной денежной выплаты, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ в размере 5 тысяч рублей.

¹³ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

¹⁴ Оценка

¹⁵ Приведены данные по населению в возрасте 15-72 лет.

¹⁶ Предварительные данные.

¹⁷ Февраль 2018 г. - оценка.

¹⁸ Февраль 2018 г. - оценка.

Из базовых¹⁹ отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Рисунок 4.1. Рост ВВП поддерживается промышленностью и небазовыми видами деятельности



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в

¹⁹ К базовым видам экономической деятельности относятся сельское хозяйство, промышленность, строительство, оптовая и розничная торговля, транспорт.

январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года.

Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль.

Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти средненежная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Таблица 4.2. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.18	январ.17	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5	1,9	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	0,4	3,2	0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	4,7	0,2	3,6	1,3	1,7

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.18	январ.17	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	4,6	2,8	3,6	3,7	1,0	5,1	0,8

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.3. Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращаться только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г.

Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года.

На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале (см. раздел «Рынок труда»).

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

Таблица 4.3. Показатели потребительской активности

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,2						

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3						
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,5	0,5						
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,4						

Источник: данные Минэкономразвития РФ

Таблица 4.4. Показатели инвестиционной активности

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал								
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4	2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5	-1,0	3,2	0,3	
Строительство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров²⁰								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4		0,4	1,8	1,2
Импорт инвестиционных товаров²¹								
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	14,3	17,4	7,4	
Грузоперевозки инвестиционных товаров²²								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.3.1. Динамика интернет-торговли

Интернет-торговля – это один из наиболее динамично развивающихся рынков для реализации товаров. Существенный его рост обусловлен возрастающим распространением повсеместного доступа к сети Интернет, в том числе к мобильному Интернету, повышением доступности смартфонов, распространением информации о преимуществах совершения онлайн-покупок.

Данные о существенной части внутренней Интернет-торговли фиксируются Росстатом и входят в состав оборота розничной торговли (доля продаж через интернет в 2017 г., по данным Росстата, составила 1,1% от оборота розничной торговли). Тем не менее, по оценкам сторонних организаций, таких как Ассоциация компаний Интернет-торговли (далее – АКИТ), объем внутренней торговли может превышать публикуемые Росстатом данные. По оценке АКИТ, общий объем российского рынка Интернет-торговли в 2017 году составил 1,04 трлн. рублей, из которых более 650 млрд. руб. приходится на внутреннюю торговлю (в 2 раза больше, чем по данным Росстата). Различия связаны с объективными методологическими особенностями: Росстат, например, не учитывает данные о покупке товаров, приобретенных на сайтах частных объявлений.

Трансграничная Интернет-торговля также не учитывается в публикуемых Росстатом данных о розничном товарообороте, но при этом включается в расходы домашних хозяйств на конечное потребление при расчете валового внутреннего продукта.

²⁰ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

²¹ Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

²² Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования.

По данным Банка России, резкий рост объема покупок в зарубежных Интернет-магазинах начался во второй половине 2016 года. В 2017 году объем покупок в зарубежных интернет-магазинах вырос на 83,9 % в долларовом эквиваленте по сравнению с предыдущим годом. Рост популярности онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах стал одним из факторов нарастания разрыва в динамике оборота розничной торговли и расходов на конечное потребление домашних хозяйств.

По оценке АКИТ, абсолютное большинство заказов (90%) приходится на Китай, в то время как в стоимостном эквиваленте его доля составляет лишь чуть более половины. При этом наиболее часто россияне заказывают из-за рубежа бытовую технику и электронику, одежду и обувь, что также характерно и для внутреннего рынка Интернет-торговли.

4.1.4. Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

Таблица 4.5. Показатели рынка труда

	фев.18	январь.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	2,0						
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	1,7						

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 ²³	-1,7	-1,1	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,9	0,7						
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2	-1,1	-1,3	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3						
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6						
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7						
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7						
Уровень безработицы								
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.5. Инфляция

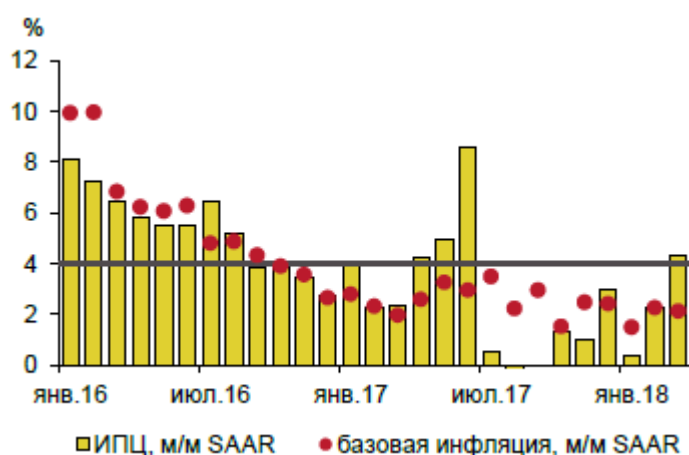
В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и citrusовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

²³ Здесь и далее с учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

Рисунок 4.2. Динамика монетарной инфляции



Источник: данные Минэкономразвития РФ

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

4.1.6. Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в марте продолжил расширяться. По состоянию на 2 апреля его величина достигла 3,6 трлн. рублей по сравнению с 2,8 трлн. рублей на 1 марта. Увеличению профицита ликвидности в марте способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу (855 млрд. рублей). Наряду с проведением депозитных операций, для абсорбирования избыточной ликвидности использовались облигации Банка России. Задолженность по указанному инструменту в марте увеличилась на 0,4 трлн. рублей до 1,1 трлн. рублей.

Рисунок 4.3. Динамика уровня процентных ставок



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Рост депозитной базы банков в феврале обеспечивался притоком вкладов населения. Рост вкладов физических лиц в феврале возобновился в помесечном выражении после сезонного снижения в январе. При этом годовой темп роста розничных депозитов увеличился до 7,9 % г/г в феврале с 7,6 % г/г в январе. Корпоративные депозиты, напротив, в феврале снизились по отношению к январю, а в годовом выражении показали замедление роста до 4,7% г/г после 7,0 % г/г в январе.

Корпоративный кредитный портфель третий месяц подряд демонстрирует положительную годовую динамику. В феврале его рост ускорился до 3,5% г/г по сравнению с 2,9 % г/г в январе. При этом показатели, рассчитанные по сопоставимому кругу кредитных организаций, растут еще более высокими темпами – на 5,5 % г/г в феврале после 4,6 % г/г в январе. Поддержку корпоративному кредитованию оказывает продолжающееся снижение ставок по банковским кредитам нефинансовым организациям.

Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7 % г/г в феврале с 14,0 % г/г в январе и достиг максимума с ноября 2014 года. Ипотечные жилищные кредиты по-прежнему растут опережающими темпами (17,7 % г/г в феврале после 16,4 % г/г в январе). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, также выросли – до 12,5 % г/г в феврале с 12,2 % г/г в январе.

4.1.6.1. Анализ эффективности санкций

6 апреля 2018 г. Минфин США опубликовал список компаний, бизнесменов и топ-менеджеров, против которых был введен новый блок санкций. Всего в новом списке SDN (Specially Designated Nationals) 26 человек и 15 компаний, в том числе 24 гражданина России и 14 российских компаний.

Новые меры вводятся в соответствии с законом «О противодействии противникам Америки при помощи санкций» N H.R 3364. При этом предполагается, что ограничительные меры могут быть введены не только против персон и компаний из списка, но и против их контрагентов, которые проводят с ними «существенные транзакции». Введенные санкционные меры предполагают ограничение на экспорт товаров из США, запрет на получение финансовых услуг в США и привлечение финансирования с участием американских банков и инвесторов, введение ограничений на владение имуществом в США и запрет руководству компаний и их контрольным акционерам на получение американских виз и на въезд в США.

Объявление о новых санкциях привело к изменению оценки рисков участниками финансовых рынков. Рубль к доллару США за период 6-10 апреля ослаб на 9,3 % (на 5,3 руб. до ~63.0 руб. за доллар США по состоянию на 10 апреля), а CDS-премии выросли на 33 б.п. (до 149.6 б.п. по состоянию на 10 апреля). Повышенная волатильность наблюдалась и на рынке акций: индекс ММВБ за тот же период снизился на 5 %. Однако результаты последующих дней показали, что первоначальная реакция рынков была несколько избыточной. В динамике курса рубля, CDS-премий и рынка акций происходила коррекция.

Аналогичная ситуация наблюдалась и на рынке суверенного долга. При этом **большая** волатильность наблюдалась на коротком конце кривой бескупонной доходности, что, вероятно, стало результатом переоценки краткосрочных инфляционных рисков.

Вместе с тем последствия введенных санкционных мер распространились и за пределы российских финансовых рынков. Так, цены на алюминий за период с 6 по 13 апреля на мировых товарных рынках выросли на ~14-15% и приблизились к максимальным значениям с 2012 года. Повышение цен на сырье приведет к росту издержек производителей по всем цепочкам добавленной стоимости в соответствующих отраслях.

Что касается оценки дальнейших последствий для реального сектора российской экономики, то здесь необходимо отметить, что в реальный сектор транслируются долгосрочные и устойчивые изменения 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.

В частности, в целях стабилизации ситуации на валютном рынке в период с 9 до 12 апреля Банк России не проводил операций по покупке иностранной валюты в интересах Минфина России, приняв решение о перераспределении соответствующих объемов на более благоприятный период. Принятое решение увеличило предложение валютной ликвидности рынке приблизительно на 200 млн. долларов в день. Долгосрочное равновесное значение курса рубля к доллару США при текущих уровнях цен на нефть, текущем уровне курса евро к доллару США, отсутствии нового пакета санкций и покупок валюты в соответствии с бюджетным правилом с начала 2017 года оценивается на уровне около 50 рублей за доллар США.

Что касается ситуации на рынке ОФЗ, то, несмотря на высокую долю нерезидентов на рынке (34,2 % по состоянию на 1 марта 2018 года), вероятность кратного роста волатильности здесь ограничена институциональными характеристиками инвесторов, ориентированных на долгосрочные стратегии (пенсионные фонды, страховые компании). Одновременно сформировавшийся структурный профицит ликвидности и достаточно хорошее состояние балансов банков позволяют ожидать, что значительная доля предложения ОФЗ в текущем году будет поглощена локальными инвесторами.

Что касается отраслевых эффектов введенных санкций, то в настоящее время Правительство Российской Федерации работает над мерами, которые должны будут обеспечить бесперебойную работу предприятий, попавших под санкции, а также компаний из смежных отраслей.

4.1.7. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.
- 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.

- Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной¹ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации:

- информационные порталы Internet: www.cian.ru, www.site-rieltor.ru, www.incom-realty.ru, www.avito.ru, www.best-realty.ru, www.afy.ru, www.rosrealy.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база WinNER;
- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

Оцениваемый объект относится к объектам капитального строительства. Исполнитель проанализировал открытые источники с подготовленными аналитическими отчетами по коммерческой недвижимости. Исходя из собранной информации, Исполнитель делает вывод, что рынка по объектам капитального строительства без земельного участка не существует, здания, в том числе встроенные помещения, предлагаются к продаже с правами на земельный участок.

4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы за 4 кв. 2017 г.

4.3.1. Общая ситуация на рынке

В 4 кв. 2017 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,75% годовых (декабрь 2017 г.). За год снижение ключевой ставки составило 2 п.п.

Средний курс доллара за 4 кв. 2017 г. составил 58,4 руб., снизившись за квартал на 0,9%. По итогам года рубль укрепился на 13%, в 2017 г. - 58 руб./USD против 67 руб./USD в 2016 году.

Фактический уровень инфляции в 2017 г. оказался ниже прогнозируемого значения в 4,0% и составил 2,5%.

По итогам 2017 г. московский рынок офисных площадей вырос на 1,8% (к объёму на конец 2016 г.), составив 16,2 млн. кв. м, из которых почти 15,0 млн. кв.м – сегменты А, В+ , В.

Таблица 4.6. Основные показатели

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 4 кв. 2017 г., GLA	16 218 тыс. кв. м Из них: 14 991 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 3 кв. 2017 г., тыс. кв. м	4 874	7 383	2 734	1 227
Введено в эксплуатацию в 4 кв. 2017 г., GLA	284,7 тыс. кв. м			
Введено по классам в 4 кв. 2017 г., GLA	276,1	8,8	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3 кв. 2017 г.	+473%	-36%	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4 кв. 2017 г., %	20,6	13,0	8,8	8,3
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3 кв. 2017 г.	-4,2%	-3,0%	0%	0%
Арендные ставки на конец 4 кв. 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв. м/мес.)	2 000	1 340	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 3 кв. 2017 г. - в RUB	+1%	-0,7%	-0,9%	-1,1%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 310 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	394 кв. м	596 кв. м	221 кв. м	99 кв. м

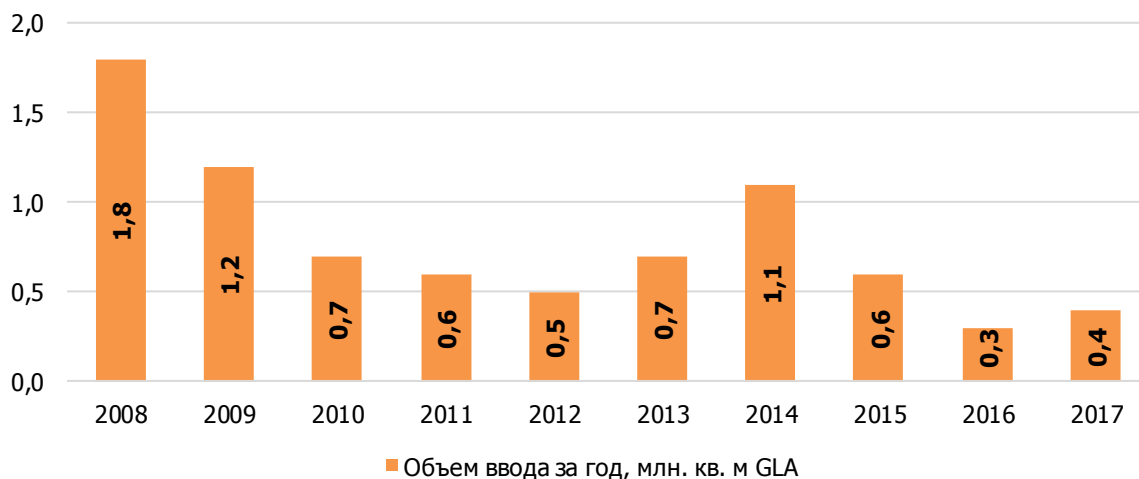
Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Динамика обеспеченности по сравнению с 3 кв. 2017 г.	+6%	+0,1%	0%	0%

Источник: данные компании NAI Besar

4.3.2. Предложение

Объём ввода в 4 кв. 2017 г. составил 284,7 тыс. кв. м (GLA), что в несколько раз больше показателей ввода за предыдущий квартал и за аналогичный период.

График 4.4. Динамика объёмов ввода БЦ (классы А, В+, В), млн. кв. м (GBA)



Источник: данные компании NAI Besar

Практически весь объём ввода 4 кв. 2017 г. (97%) относится к классу А. Около 70% введенных площадей пришлось на два крупнейших ожидаемых объекта класса А в ММДЦ «Москва-сити»: IQ-квартал и Башня Федерация (Восток).

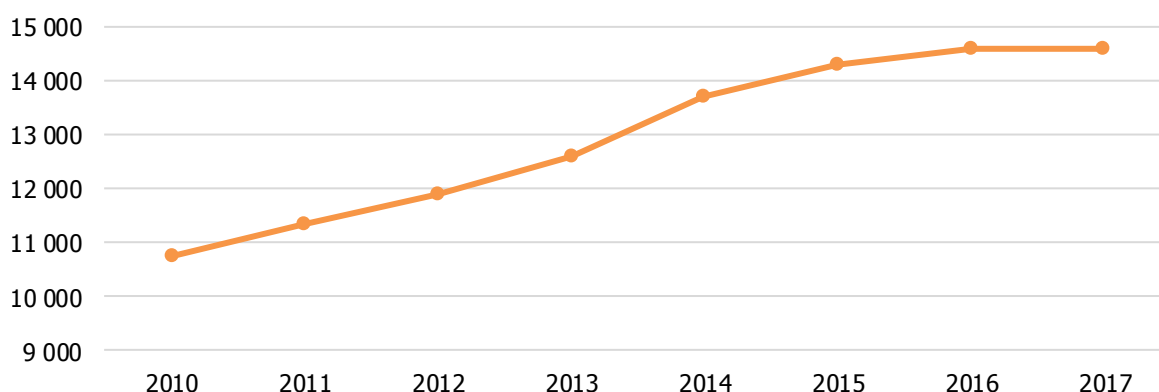
Годовой объём ввода составил 398,2 тыс.кв.м (GLA). Это на 36% больше, чем в 2016 г., но по сравнению с периодом 2008-2015 гг. результат оказался ниже как минимум на 25%.

Центральный округ (ЦАО) стал лидером по объёмам ввода – 57% новых офисных площадей. Большая часть объектов относится к классу А – 81%.

Таблица 4.7. Объекты, введенные в эксплуатацию в 4 кв. 2017 г.

Название	Адрес	Округ	Класс	GLA, кв. м
IQ-квартал, 2 этап	Пресненская наб., 11	ЦАО	A	106,9
Федерация (Восток)	Пресненская наб., 12	ЦАО	A	92,0
Neopolis	д. Румянцево	ТиНАО	A	63,1
ВТБ Арена парк (1-я оч.), к. 3	Ленинградский пр., вл. 36	САО	A	10,1
Квадрат	Верейская, 11	ЗАО	B+	8,6
Грузинка 30	Большая Грузинская, д. 30А, стр. 1	ЦАО	A	4,0

Источник: данные компании NAI Besar

График 4.5. Объем предложения в классах А, В+, В; GLA тыс. кв. м


Источник: данные компании NAI Besar

4.3.3. Спрос

На конец 4 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 15,5%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,4 п.п. (2,5%).

Основной вклад в снижение общего уровня вакантных площадей внесли бизнес-центры класса А, где вакансии за квартал, несмотря на высокие объёмы ввода, сократились заметнее всего – на 0,9 п.п. (4,2%). Активное поглощение площадей и то, что объекты вводились уже частично заполненными, не позволили вакансии вырасти. При этом в пределах ТТК вакансии за счёт ввода новых объектов незначительно выросли (на 0,2 п.п.), а вне ТТК сократились – на 2,1 п.п.

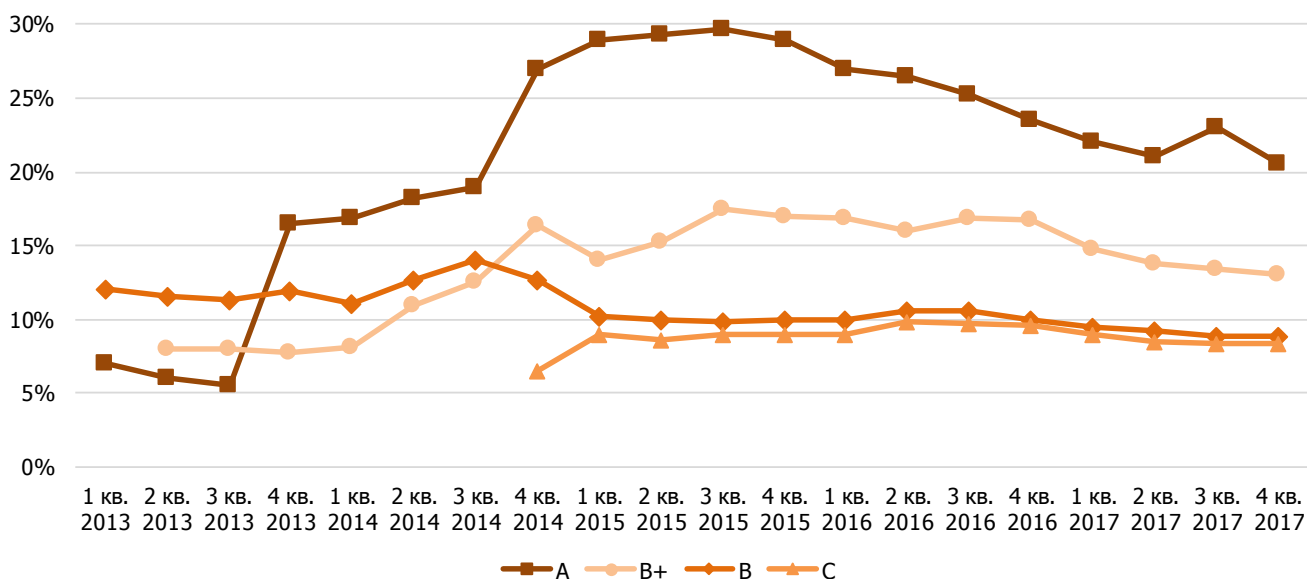
В классе В+ уровень вакансии также сократился – на 0,4 п.п (3,0%). Снижение происходило равномерно – как по объектам, расположенным внутри ТТК, так и по бизнес-центрам за его пределами.

Средний показатель для классов В+/В составил 11,9%, сократившись на 0,3 п.п. (2,5%).

В классах В и С доля вакантных площадей осталась на уровне предыдущего квартала. При этом в обоих классах был характерен рост заполняемости объектов в ТТК и снижение её в удалённых объектах, что может свидетельствовать о перемещении арендаторов в бизнес-центры более удобной локации.

В целом за год вакансии сократились во всех классах:

- в классе А – на 2,0 п.п.;
- в классе В+ - на 3,3 п.п.;
- в классе В – на 1,2 п.п.;
- в классе С – на 0,9 п.п.

График 4.6. Динамика уровня вакансии по классам, %


данные компании NAI Bescar

В 4 кв. 2017 г. была заключена крупнейшая сделка 2016-2017 гг. по аренде – 17 тыс. кв. м в строящемся БЦ «Большевик» (срок сдачи – 2019 г.) арендовал «Вымпелком» сроком на 7 лет.

Таблица 4.8. Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2017 г.

Название БЦ	Арендованная площадь, кв. м	Класс	Округ	Арендатор	Статус
Большевик, 2 фаза	17 000	A	ЦАО	Вымпелком (Билайн)	Строящийся
ВТБ Арена Парк	14 400	A	САО	Трансмашхолдинг	Действующий
Оазис (Коровий вал)	12 000	A	ЦАО	Газпромбанк	Действующий
Московский шёлк, Мастерская Клейна	2 750	B+	ЦАО	Independent Media	Действующий
Фактория, бизнес-парк	2 500	B	САО	Сити XXI век	Действующий

Источник: данные компании NAI Bescar

4.3.4. Коммерческие условия

В 4 кв. 2017 г. арендные ставки оставались стабильными, изменения относительно предыдущего квартала незначительны – в пределах 1%.

По итогам квартала средняя арендная ставка в классе А выросла на 1% - до 2000 руб./кв. м./мес.²⁴

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В снизилась на 0,8%, составив на конец квартала 2 150 руб./кв.м./мес. При этом ставки продемонстрировали незначительное снижение в обоих классах: в классе В+ – до 1340 руб./кв.м./мес. (на 0,7%); в классе В – до 1100 руб./кв.м./мес. (на 0,9%).

В классе С также отмечается снижение арендной ставки – на 1,1% - до 920 руб./кв.м./мес.

В результате ценовой динамики дистанция между классами В+ и А увеличилась с 32% до 33%; между остальными классами – осталась на прежнем уровне.

По итогам года арендные ставки в классе А выросли на 5,8%, в классе В+ – на 0,8%, в классе В – на 3,8% (в среднем по классам В+/В – на 1,6%), в классе С – на 1,1%.

²⁴ Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

Таблица 4.9. Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2017 г. (без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	Руб./кв. м/месяц	Руб. кв. м/год
		Класс А
В среднем	2 000	24 000
ЦДР	2 170	26 040
Вне ЦДР, внутри ТТК	2 020	24 240
Вне ТТК	1 500	18 000
		Класс В+
В среднем	1 340	16 080
ЦДР	1 670	20 040
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 330	15 960
Вне ТТК	1 100	13 200
		Класс В
В среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 580	18 960
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 170	14 040
Вне ТТК	930	11 160
		Класс В+
В среднем	920	11 040
ТТК	1 150	13 800
Вне ТТК	810	9 720

Источник: данные компании NAI Bescap

4.3.5. Выводы и прогноз развития

4 кв. 2017 г. оказался самым результативным по объёмам ввода, который составил 284,7 тыс. кв. м (71,5% годового объёма). Введены «гиганты», расположенные в ММДЦ «Москва-Сити» – «Федерация Восток» и «IQ-квартал». Доля класса А в новом предложении составила 97%.

Снижение вакансии зафиксировано в классах А и В+ (0,9 и 0,4 п.п. соответственно). На фоне значительного объёма ввода снижение вакансии в классе А свидетельствует о высокой активности арендаторов в данном сегменте.

В классах В и С средний уровень вакансии не изменился, однако отмечалось перетекание спроса в объекты, расположенные в ТТК.

Изменение арендных ставок за квартал незначительное – в пределах 1%: рост в классе А и снижение в классах В+/В и С.

Итоги 2017 г.:

- Объём ввода новых площадей по итогам года более чем на треть превысил результаты 2016 г. (+36%), увеличив рынок офисных площадей на 2,5%. Основной вводимый объём пришёлся на класс А – 81% и на последний квартал года.
- Средний уровень вакансии по классам А,В+,В в 2017 г. продолжил снижение (2,4 п.п. за год), однако темпы снижения оказались ниже, чем в 2016 г. (3,2 п.п.). Если в 2016 г. вакансия за год сократилась только в классах А и В+, то в 2017 г. снижение было характерно для всех классов.
- В 2017 г. наибольшими темпами снижались вакантные площади в классе В+ (на 3,3 п.п.) и А (на 2,0 п.п.). За год было закрыто 7 сделок по аренде с лотами от 10 тыс.кв.м, при этом преимущественно в классе А. Драйверами спроса можно назвать относительно низкие арендные ставки; окончание сроков долгосрочных договоров аренды; расширение компаний, особенно сферы технологий; активное участие государственных структур в поглощении площадей.
- В классах В и С вакансия изменялась не так активно. По итогам года снижение показателя составило 1,2 п.п. и 0,9 п.п. соответственно.
- В 2017 г. ситуация с арендными ставками стабилизировалась; снижение, наблюдаемое в 2014-2016 гг. остановилось. Во всех классах отмечалась корректировка средней арендной ставки в сторону повышения, но только в классе В данный показатель вернулся на уровень начала 2016 г.

- В классе А рост средней арендной ставки составил 5,8% к 4 кв. 2016 г., однако ставка не превысила значения середины 2016 г.
- Класс В+/В продемонстрировал рост средней арендной ставки на 1,6%, в основном – за счёт класса В (+3,8%).
- В классах В+ и С изменения по итогам года незначительны – 0,8% и 1,1% соответственно.

Прогноз на 2018 г.:

- В 2018 г. по заявленным планам ожидается ввод на уровне 280 тыс.кв.м, из которых около 57% относится к классам В+/В, 43% - к классу А. К наиболее значимым ожидаемым объектам можно отнести: «МФК в Олимпийском проезде», «ОКО фаза II», «Парк Хуамин».
- В 2018 г. следует ожидать закрепления позитивных тенденций 2017 г. Резких изменений не ожидается, рынок останется «рынком арендатора».
- В классе А возможно сокращение вакансии на 1,0-2,0 п.п. за год – до 19,6-18,6%.
- В классах В+/В ожидается более существенное снижение доли вакантных площадей – на 1,5 – 2,5 п.п. – до 10,4-9,4%.
- В классе С вакансии может сократиться на 0,5-1,0 п.п., составив к концу года 7,8-7,3%.

С учётом вымывания с рынка предложений по низким ставкам, ввода новых объектов возможно повышение средних арендных ставок по итогам года. При этом в классе А ожидается чуть более уверенный рост – на 4-7% за год. В классах В+/В и С динамика прогнозируется на уровне 2-4%.

4.4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;

- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

- Тип сооружения, в котором находится помещение. Важную роль в стоимости помещений играет год постройки здания (новострой или нет).
- Наличие грамотно оформленной и юридически утвержденной документации, подтверждающей право собственности и эксплуатации данного здания или постройки.
- Управление зданием и наличие в нем охраны. В случае если существующая в наличии система охраны соответствует европейским или мировым стандартам, то соответственно, увеличится оценочная стоимость здания.
- Планировка. Открытые планировки, возможность без всяких лишних усилий изменять конфигурацию помещения, отсутствие или наличие ремонта и авторского дизайна.

Количество незанятых (не сданных в аренду) домов - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для многоквартирных зданий 5%. Для коммерческой недвижимости такой процент выше. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Присутствие большого количества окон и дверей. Казалось бы, ну как такая мелочь может повлиять на оценку помещений. А на самом деле и этот фактор играет не самую последнюю роль при оценке.

И еще один значительный момент в оценке помещений, зачастую встречающийся в крупных помещениях – это наличие стоянки для автомобилей.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие справедливой стоимости

Справедливая стоимость (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменен актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.²⁵

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».²⁶

В соответствии с п. 32 IAS 16 «Справедливая стоимость земельных участков и зданий, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов».

В соответствии с п. 33 IAS 16 «В отсутствие рыночных индикаторов справедливой стоимости, ввиду специфического характера объекта основных средств, и из-за того, что подобные активы редко продаются отдельно от всего действующего предприятия, организации-покупателю, возможно, потребуются оценить справедливую стоимость, исходя из дохода или амортизированной восстановительной стоимости».

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13 «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».

Таким образом, Исполнитель в зависимости от активности рынка и наличия рыночных индикаторов может применить при оценке основных средств следующие подходы к оценке²⁷:

- затратный подход;
- подход, основанный на сравнении продаж (сравнительный подход);
- подход, основанный на капитализации дохода (доходный подход).

Основания для выбора соответствующего подхода представлены в п. 5.6 настоящего Отчета.

5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная 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.

²⁵МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

²⁶МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

²⁷МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

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

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.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г.).

Срок экспозиции Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г.).

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г.).

В соответствии с п. 2.3 МПО 1 МСФО устанавливают две модели для признания внеоборотных активов²⁸ в бухгалтерском балансе:

- затратную модель;
- модель справедливой стоимости.

Затратная модель реализуется применением в рамках затратного подхода амортизированных затрат замещения.

Амортизированные затраты замещения (АЗЗ) являются применением затратного подхода для определения стоимости **специализированных активов** для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют. Текущие затраты замещения актива его современным эквивалентом за вычетом физического износа и всех соответствующих видов устаревания и оптимизации, относящихся к этому активу.²⁹

5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.³⁰

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 3З (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{31},$$

²⁸Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 339).

²⁹МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

³⁰Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 18.

где:

Сзп – стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ Объекта оценки;

Сзем.уч. – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.³²

Совокупный износ — общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

И_{физ.} – физический износ (physical deterioration);

И_{функ.устар.} – функциональное устаревание (functional obsolescence);

И_{экон.устар.} – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Физический износ (physical deterioration) — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.³³

Функциональное устаревание (functional obsolescence) — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.³⁴

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.³⁵

5.3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:³⁶

³¹ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

³² Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

³³ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

³⁴ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

³⁵ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

³⁶ Оценка недвижимости/Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

- метод сравнительной единицы (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — ММ);
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (в расчетных таблицах — индексация).

5.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод;³⁷
- стоимостной метод;³⁸
- метод срока жизни;³⁹
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

5.3.1.3. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с данными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

³⁷ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

³⁸ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

³⁹ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**⁴⁰ определения стоимости земли.

Более подробно методология определения стоимости земельного участка представлена в соответствующем разделе Отчета.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

5.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.⁴¹

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**⁴²

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁴³:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МПС);
- метод валового рентного мультипликатора (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МВРМ);
- метод общего коэффициента капитализации (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МОКК).

5.3.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

1. Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.⁴⁴

⁴⁰ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

⁴¹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

⁴² МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

⁴³ Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

2. Далее нужно скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи и т. п.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка, 1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

⁴⁴ МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

5.3.2.2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

5.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

1. Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.
2. Определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене.
3. Определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

5.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.⁴⁵

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода/

В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости.

⁴⁵ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

При прямой капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках доходного подхода.

5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

Понятие «наиболее эффективное использование» (далее по тексту – НЭИ) подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости оцениваемых объектов.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что в конечном счете препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества Исполнитель пришел к следующим ниже выводам:

- Физические характеристики объектов недвижимости накладывают определенные ограничения на их возможное использование – использование объектов возможно только в пределах, имеющих место строительных объемов.
- Федеральные законодательные акты г. Москвы не содержат запретов на использование оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно их назначению.
- В результате проведенного анализа местоположения оцениваемых объектов недвижимости нежилого назначения, Исполнитель пришел к выводу, что объекты расположены в центральном районе города, характеризующейся хорошей транспортной доступностью, что делает их использование в качестве административных зданий целесообразным с экономической точки зрения.
- Анализируя физические характеристики зданий, их планировку, обустройство необходимыми коммуникациями (система кондиционирования, выделенные линии интернет, системы безопасности и т. п.), Исполнитель пришел к заключению, что целесообразно использовать объекты в качестве административных зданий.
- Учитывая конструктивные особенности объектов недвижимости, их местоположение и окружение, Исполнитель считает наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль их текущее использование.

В соответствии с изложенным, учитывая использование оцениваемых объектов **недвижимого имущества** по его функциональному назначению, Исполнитель считает вариантом НЭИ для целей настоящей оценки **текущее использование**.

5.5. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

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

5.6. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. В соответствии с п. 8(и) ФСО №3 оценщик должен обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 12-20 ФСО №1, п. 22-24 ФСО №7, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- Объект оценки является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемых объектов;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

Основные условия сравнительного подхода:

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

Обоснование применимости используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Согласно п. 13. ФСО №1, **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При расчете стоимости **Объекта оценки** было подобрано достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, согласно ФСО №7.

В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода был использован **метод сравнения продаж**.

Согласно п. 16. 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 был использован **метод капитализации** средней величины дохода для оценки стоимости объекта. Этот метод дает достаточно точную оценку, так как объект не требует дополнительных денежных вложений и обеспечивает стабильный прогнозируемый доход. При этом, согласно п. 23(в) ФСО №7 период прогнозирования составляет один год.

Обоснование выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.

Согласно ГК РФ «Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости.

1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования...».

ЗК РФ «Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

2. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник...».

Согласно специфике рынка недвижимости, стоимость земельного участка заложена в стоимости помещений и зданий, которые располагаются на этом участке. В случае с помещениями в несколько меньшей степени. Практически все земельные участки, расположенные в г. Москве в пределах МКАД, переданы в пользование на правах аренды, иные оформленные права на участки являются исключением и носят единичный характер. Согласно ГК РФ и ЗК РФ, право на землю передаётся вместе с правом на объект недвижимости, который на ней располагается. Либо появляется право на использование её части. При сделках купли/продажи право на земельный участок передается вместе со зданием.

Согласно заданию на оценку, Объектом оценки являются отдельностоящие нежилые здания без учета земельных участков на которых они расположены. Исходя из проведенного анализа законодательства, Исполнитель принял решение оценивать нежилые здания, являющиеся Объектами оценки, вместе с земельным участком, на котором они расположены, как единый объект недвижимости, т.к. эти объекты неотделимы друг от друга, а затем произвести выделение справедливой стоимости каждого объекта из общей справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

4. Анализ рынка аналогичных объектов.
5. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
6. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
7. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

5.7.1. Выбор аналогов

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признаются нежилые административные здания.

Учитывая тот факт, что одним из основных факторов, влияющих на формирование стоимости нежилых административных зданий, является расположение в центральной части города, а также наличие удобных подъездных и пешеходных путей, близость к станциям городского общественного транспорта, в качестве объектов-аналогов были подобраны сопоставимые по данному критерию объекты.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже аналогичных объектов, расположенных в г. Москве. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения и не использовал другие единицы сравнения, т. к. 1 кв. м общей площади помещения — это стандартная мера площади, характерная для рынка недвижимости РФ.

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
- период предложения;
- характеристики местоположения;
- общая площадь;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние/уровень отделки.

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

При наличии разницы в передаваемых имущественных правах на Объект оценки и объекты-аналоги применяется корректировка для учета разницы в передаваемых правах.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах продажи объектов недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих ценах недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа обычно используются цены предложения к продаже объектов недвижимости на сравниваемые объекты. Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Период предложения

Период предложения объектов-аналогов может не совпадать с моментом проведения оценки объекта недвижимости, при этом необходимо учитывать тенденции изменения цен на рынке в течение периода оценки.

Характеристики местоположения

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости.

Состояние/уровень отделки

Уровень, качество и состояние отделки отражается в стоимости объектов недвижимости. Уровень отделки является дополнительным улучшением, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому элементу сравнения вносятся корректировки к ценам предложения сделок аналогов.

5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав;
- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- местоположение;
- транспортная доступность;
- наличие/отсутствие парковки;
- инфраструктура;
- техническое и инженерное оснащение.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017».

В результате проведенного исследования определены средние значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

Таблица 5.1. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для офисно-торговой недвижимости

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Скидка на цены офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
Скидка на арендные ставки офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 273

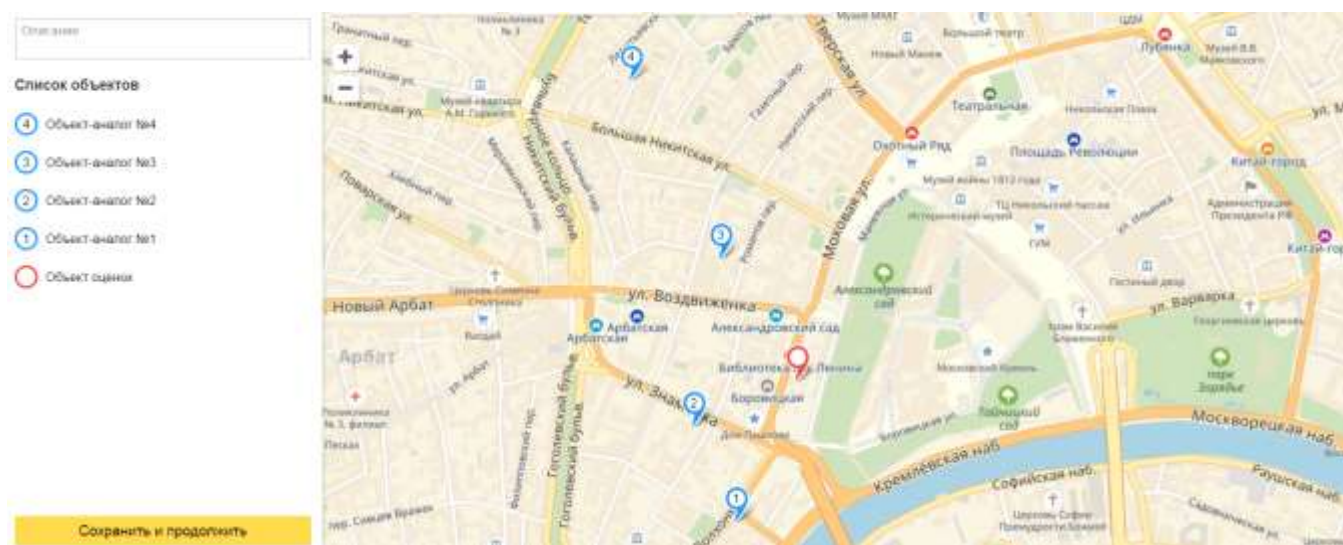
Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, Исполнитель принял значение для всех аналогов при продаже равное **-10,0%**, при аренде **-8,4%**.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Учитывая тот факт, что местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки, корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

Рисунок 5.1. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы в рамках сравнительного подхода



Источник: www.yandex.ru/maps

Корректировка на удаленность от станции метро

Одним из факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости на территории г. Москвы является удалённость помещения от станций метрополитена. Условия рынка таковы, что коммерческая привлекательность объекта недвижимости тем выше, чем ближе к станциям метрополитена он расположен.

Таким образом, если показатель удаленности оцениваемого объекта от станции метро отличается от соответствующего показателя объекта-аналога, появляется необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка на удаленность от метро определена аналитической группой экспертов «Maxyline»⁴⁶ на основании следующих источников:

- База данных Realto;
- <http://www.mtk.ru>;
- https://web.archive.org/web/20150101000000*/http://realty.dmir.ru/;
- https://web.archive.org/web/20150101000000*/afy.ru;
- https://web.archive.org/web/20150101000000*/http://fortexgroup.ru.

Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

⁴⁶ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Таблица 5.2. Значения корректировок на удаленность от метро для коммерческих объектов

Объект оценки	Объект-аналог			
	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	До метро транспортом (более 15 минут пешком)
До 5 минут пешком (включительно)	0%	5%	10%	15%
От 5 до 10 минут пешком (включительно)	-5%	0%	5%	10%
От 10 до 15 минут пешком (включительно)	-10%	-5%	0%	5%
До метро транспортом (более 15 минут пешком)	-15%	-10%	-5%	0%

Источник: аналитика экспертов ООО «Максилайн»

Корректировка на различие в удаленности от станции метро не применялась в рамках настоящего отчета, т.к. все объекты расположены в диапазоне удаленности от метро до 5 минут пешком (включительно). Расстояние объектов от метро указано на ресурсе Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps/>). Удаленность от метро в минутах рассчитывалась из соотношения преодоления 100 м расстояния за 1 минуту.

Корректировка на выход на красную линию

Расположение объектов коммерческой недвижимости внутри квартала или на так называемой «красной линии» влияет на их привлекательность и, как следствие, является одним из важнейших факторов, определяющих рыночную стоимость. Стоимость нежилых помещений, расположенных красной линии выше стоимости помещений, расположенных внутри кварталов.

Корректировка на выход на красную линию была определена на основании исследования рынка недвижимости 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017». Расчётные значения корректировки на выход на красную линию приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Значения корректировок на выход на красную линию для офисно-торговой недвижимости

Значения корректировки на выход на красную линию	Объект-аналог	
	Красная линия	Внутриквартально
Объект оценки	Красная линия	25,0%
	Внутриквартально	0,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 158

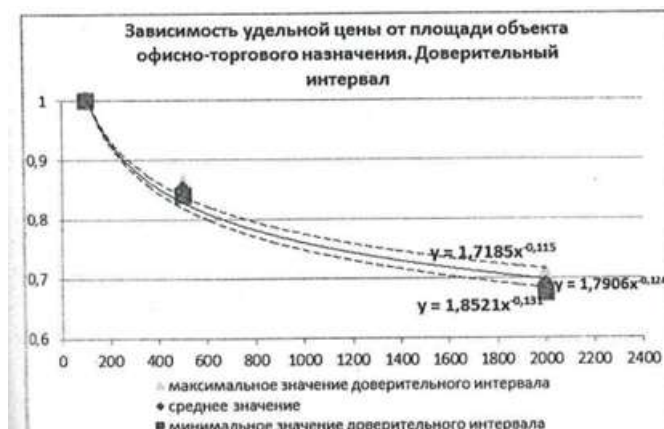
Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемых объектов.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий или помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

В рамках данного Отчета корректировка на общую площадь была определена на основании исследования рынка недвижимости 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017».

График 5.2. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади офисно-торговой недвижимости для цен продаж



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 185

Из графика, представленного выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость для средних значений описывается следующей функцией:

$$Y = 1,7906 * x^{-0,124},$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X – значение общей площади, кв. м.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(1,7906 * S_{оц}^{-0,124}) / (1,7906 * S_{ан}^{-0,124}) - 1] * 100\%,$$

где:

K_{пл} – корректировка на общую площадь, %;

S_{оц} – значение общей площади Объекта оценки, кв. м;

S_{ан} – значение общей площади объекта-аналога, кв. м.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений определена на основании исследования рынка недвижимости 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017».

Результаты проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 5.4. Значения корректировок на состояние внутренней отделки для цен продажи офисно-торговой недвижимости

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 240

Выделение стоимости доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости

Как уже отмечалось ранее: при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Права на земельный участок под зданием не оформлены, исходя из проведенного анализа законодательства, Исполнитель принял решение выделить стоимость нежилого здания без учета земельного участка.

Согласно Отчету № 69/16 «об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства и помещений города Москвы по состоянию на 01.01.2016 г.», том 2, стр. 146, подготовленному ООО «КО-ИНВЕСТ», доля стоимости земельного участка под четырехэтажным зданием офисно-делового назначения составляет 22,5%. В дальнейших расчетах Исполнитель выделял долю стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости в размере 22,5%, т.к. нежилые здания, являющиеся объектами оценки, и земельный участок, на котором они расположены, являются отдельными кадастровыми объектами. Земельный участок не является объектом оценки, поэтому Исполнитель делает вывод о возможности применения данной методики в рамках настоящего отчета.

Таблица 5.5. Расчет среднего значения доли земельного участка

Наименование	Количество надземных этажей									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты 7 группы (Объекты офисно-делового назначения)	27,5%	24,9%	23,4%	22,5%	21,8%	21,2%	20,7%	20,3%	20,0%	19,7%

Источник: Отчет № 69/16 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства и помещений города Москвы по состоянию на 01.01.2016 г., «КО-ИНВЕСТ», том 2, стр. 146

5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации **4-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины справедливой стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблицах ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

679 387 471 (Шестьсот семьдесят девять миллионов триста восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят один) руб.

в том числе:

стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017, полученная при применении сравнительного подхода, без учета НДС 18%:

444 852 255 (Четыреста сорок четыре миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи двести пятьдесят пять) руб.

стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016, полученная при применении сравнительного подхода, без учета НДС 18%:

234 535 216 (Двести тридцать четыре миллиона пятьсот тридцать пять тысяч двести шестнадцать) руб.

Таблица 5.6. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Отделка люкс. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "DIADEMA" т. +7 (985) 249-44-49	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "SSD" т. +7 (495) 504-10-59	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru риелтор т. +7 (495) 256-40-94	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru риелтор т. +7 (495) 256-40-94
5	Ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/168843341/	https://www.cian.ru/sale/commercial/180339547/	https://www.cian.ru/sale/commercial/173987728/	https://www.cian.ru/sale/commercial/168212137/
6	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	593 220 339	135 593 220	470 338 983	593 220 339
7	Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв.м	-	399 475	313 873	259 899	418 941
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, строен. 1	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Волхонка, д. 9с1	г. Москва, м. Кропоткинская, пер. Малый Знаменский, 11/11с3	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., 4С3	г. Москва, м. Арбатская, Хлыновский туп., 3С1
13	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
16	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 485,0	432,0	1 809,7	1 416,0
17	Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
20	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Отделка люкс	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	29,7%	50,7%	35,7%	42,3%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	3,37	1,97	2,80	2,36
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32,04%	18,79%	26,65%	22,51%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		289 750	297 777	294 499	483 516
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, без учета НДС, руб./кв. м					336 146
	Площадь объекта недвижимости, кв. м					1 707,6
	Стоимость единого объекта недвижимости (нежилое здание и земельный участок), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.					574 002 910
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %					22,5%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.					444 852 255

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 5.7. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Административное здание. Требуется косметический ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Отделка люкс. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "DIADEMA" т. +7 (985) 249-44-49	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "SSD" т. +7 (495) 504-10-59	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru риелтор т. +7 (495) 256-40-94	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru риелтор т. +7 (495) 256-40-94
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/168843341/	https://www.cian.ru/sale/commercial/180339547/	https://www.cian.ru/sale/commercial/173987728/	https://www.cian.ru/sale/commercial/168212137/
6	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	593 220 339	135 593 220	470 338 983	593 220 339
7	Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв.м	-	399 475	313 873	259 899	418 941
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -10,0%	Предложение -10,0%	Предложение -10,0%	Предложение -10,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, строен. 2	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Волхонка, д. 9с1	г. Москва, м. Кропоткинская, пер. Малый Знаменский, 11/11с3	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., 4СЗ	г. Москва, м. Арбатская, Хлыновский туп., 3С1
13	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
16	Общая площадь, кв. м	984,8	1 485,0	432,0	1 809,7	1 416,0
17	Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
20	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Отделка люкс	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	45,2%	59,7%	57,8%	59,6%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,21	1,67	1,73	1,68
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	30,32%	22,96%	23,71%	23,01%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	264 819	270 988	268 006	440 018
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, без учета НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	302 626 086
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	984,8
	Стоимость единого объекта недвижимости (нежилое здание и земельный участок), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	-	302 626 086
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	-	-	-	-	22,5%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	-	234 535 216

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Алгоритм расчета методом капитализации

В целом реализацию метода капитализации при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

8. Определение потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
9. Расчет корректировки на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы и определение действительного валового дохода (ДВД).
10. Расчет операционных расходов для Объекта оценки и определение чистого операционного дохода (ЧОД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
11. Расчет коэффициента капитализации.
12. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках доходного подхода.

5.8.1. Определение потенциального валового дохода

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовой ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи площадей в аренду. Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчеты ПВД для оцениваемых помещений были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для Объекта оценки представлен в Разделе 5.7.

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.cian.ru, www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.domkom.ru, www.foreman.ru и др.;
- данные консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости: Penny Lane Realty, МИЭЛЬ, Bluestone, Swiss Realty Group, Инком-недвижимость;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды, которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС и с учетом эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах 5.9-5.10. Объекты-аналоги представляют собой отдельностоящие административные здания.

Расчет обоснованной величины арендной платы производился аналогично методике, описанной в п. 5.6 настоящего Отчета. Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом осуществлялось с применением описанных ниже корректировок. Различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по прочим элементам сравнения отсутствуют, соответственно, корректировка равна 0%.

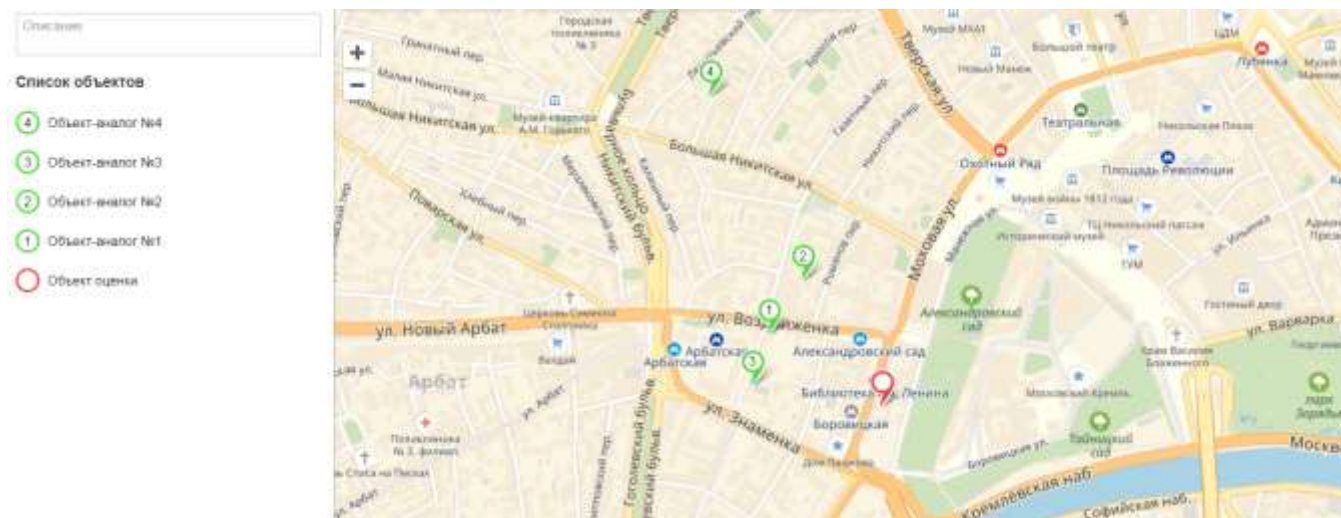
Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Согласно таблице 5.1 данная корректировка составила -8,4%.

Корректировка на местоположение

Учитывая тот факт, что местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки, корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

Рисунок 5.3. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы в рамках доходного подхода



Источник: www.yandex.ru/maps

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от метро рассчитывается аналогично методике, описанной в п. 5.7.3.

Корректировка на выход на красную линию

Корректировка на выход на красную линию рассчитывается аналогично методике, описанной в п. 5.7.3.

Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно описанию в п. 5.7.3 настоящего Отчета.

График 5.4. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади офисно-торговой недвижимости для арендных ставок



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 186

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(1,7906 * S_{оц}^{-0,124}) / (1,7906 * S_{ан}^{-0,124}) - 1] * 100\%,$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на общую площадь, %;

S_{оц} – значение общей площади Объекта оценки, кв. м;

S_{ан} – значение общей площади объекта-аналога, кв. м.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений определена на основании исследования рынка недвижимости 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017».

Результаты проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 5.8. Значения корректировок на состояние внутренней отделки для арендных ставок офисно-торговой недвижимости

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 240

Результат расчета средневзвешенной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в таблицах ниже. Выделение стоимости доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости проводилось согласно методике, описанной в п.5.7.3 настоящего отчета.

Таблица 5.9. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Blackwood Commercial" т. +7 (985) 277-79-00	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru риэлтор т. +7 (495) 287-67-48	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "CENTR MSK" т. +7 (985) 277-79-00	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Университет Мегapolis" т. +7 (495) 363-41-82
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/182828214/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150372702/	https://www.cian.ru/rent/commercial/184751957/	https://www.cian.ru/rent/commercial/179649819/
6	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год	-	25 424	17 954	26 000	21 185
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, строен. 1	г. Москва, м. Арбатская, ул. Воздвиженка, 7/6С1	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., 4СЗ	г. Москва, м. Арбатская, Крестовоздвиженский пер., 2С2	г. Москва, м. Арбатская, Хлыновский туп., 3С1
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
15	Общая площадь, кв. м	1 707,6	2 200,0	1 400,0	2 100,0	1 416,0
16	Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	11,6%	35,8%	36,0%	40,7%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	8,63	2,79	2,78	2,46
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	51,80%	16,76%	16,68%	14,76%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	24 031	20 057	30 543	24 885
21	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год	-	-	-	-	24 578

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 5.10. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Административное здание. Требуется косметический ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Blackwood Commercial" т. +7 (985) 277-79-00	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru риелтор т. +7 (495) 287-67-48	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "CENTR MSK" т. +7 (985) 277-79-00	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Университет Мегapolis" т. +7 (495) 363-41-82
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/182828214/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150372702/	https://www.cian.ru/rent/commercial/184751957/	https://www.cian.ru/rent/commercial/179649819/
6	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год	-	25 424	17 954	26 000	21 185
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, строен. 2	г. Москва, м. Арбатская, ул. Воздвиженка, 7/6С1	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., 4СЗ	г. Москва, м. Арбатская, Крестовоздвиженский пер., 2С2	г. Москва, м. Арбатская, Хлыновский туп., 3С1
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
15	Общая площадь, кв. м	984,8	2 200,0	1 400,0	2 100,0	1 416,0
16	Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	33,9%	52,9%	58,2%	58,0%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,95	1,89	1,72	1,72
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	35,63%	22,84%	20,72%	20,81%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	21 870	18 253	27 796	22 646
21	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год	-	-	-	-	22 433

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8.2. Определение действительного валового дохода

На **2-ом этапе** определялся действительный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду путем корректировки потенциального валового дохода на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы.

Размер недозагрузки объектов коммерческих помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по методу капитализации. Величина недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных Оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, не смотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Таблица 5.11. Усредненные значения величины недозагрузки

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 34

5.8.3. Расчет чистого операционного дохода

Этап 3. Чистый операционный доход представляет собой доход, остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов.

Как правило, операционные расходы не выделяются для оплаты сверх установленной арендной ставки, кроме рынков Москвы и Санкт-Петербурга. Не уточнен состав этих расходов, который в России не совпадает с западными стандартами (от налога на имущество, который не коррелирует с рыночной стоимостью, до затрат на страхование, которые отсутствуют в 70% случаев).

Рассчитанные же по данным конкретного Заказчика, операционные расходы скорее характеризуют качество управления, бухгалтерского учета и распределение затрат собственником между объектами. Тем не менее, усредненные, такие данные могут дать представление о доле операционных затрат, характерной для российской недвижимости.

К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, эксплуатационные расходы, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Таблица 5.12. Усредненные значения величины операционных расходов

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Процент операционных расходов от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

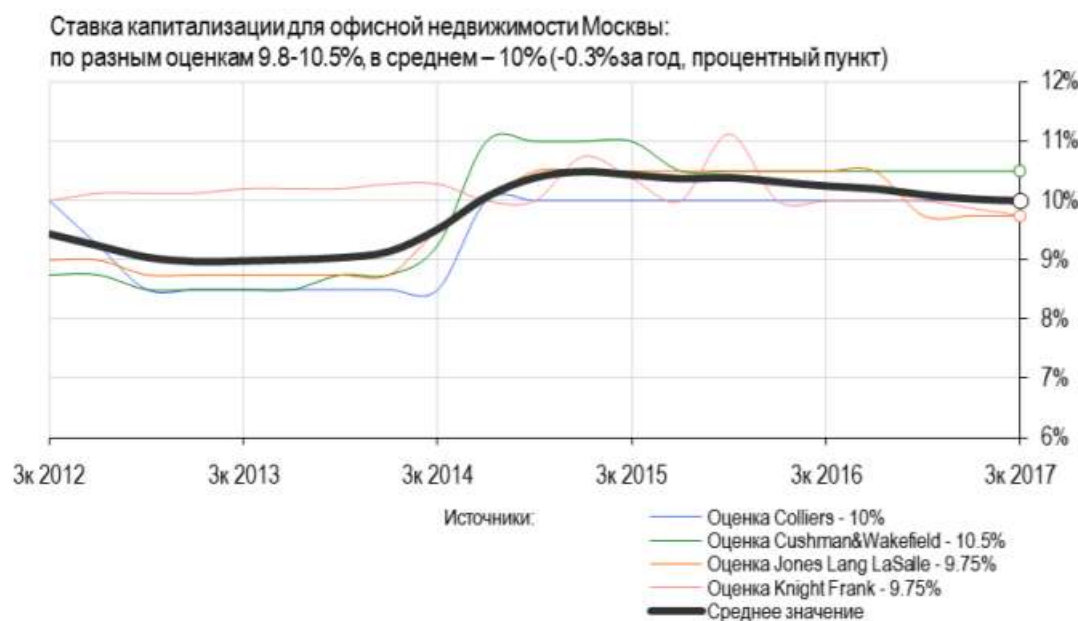
Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 62

5.8.4. Определение коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации **4-ого этапа** расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется, исходя из анализа

данных аналитических агентств.⁴⁷ Данная ставка является одним из индикаторов уровня доходности недвижимости и присущей этой недвижимости рисков.

Рисунок 5.5. Ставки капитализации для офисной недвижимости г. Москвы



Источник: Обзор рынка недвижимости г. Москвы 3 кв. 2017 г., проведенного группой компаний «КОНТИ» (http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf)

Таким образом, ставка капитализации для оцениваемого недвижимого имущества составляет **10,0%**.

5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблицах 5.13-5.14.

Таблица 5.13. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС 18%, руб./кв. м в год	24 578
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	41 969 393
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,1%
Действительный валовой доход, руб./год	37 310 790
Поправка на операционные расходы	17,8%
Сумма операционных расходов без учета НДС, руб.	7 470 552
Чистый операционный доход, руб./год	29 840 238
Коэффициент капитализации	10,00%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) без учета НДС 18%, руб.	298 402 383
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	22,5%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (18%), руб.	231 261 847

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

⁴⁷ Исследование проведено группой компаний «Контит» (http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf).

Таблица 5.14. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС 18%, руб./кв. м в год	22 433
Общая площадь объекта, кв. м	984,8
Потенциальный валовой доход, руб./год	22 092 018
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,1%
Действительный валовой доход, руб./год	19 639 804
Поправка на операционные расходы	17,8%
Сумма операционных расходов без учета НДС, руб.	3 932 379
Чистый операционный доход, руб./год	15 707 425
Коэффициент капитализации	10,00%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) без учета НДС 18%, руб.	157 074 251
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	22,5%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (18%), руб.	121 732 544

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

352 994 391 (Триста пятьдесят два миллиона девятьсот девяносто четыре тысячи триста девяносто один) руб.

в том числе:

стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017, полученная при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:

231 261 847 (Двести тридцать один миллион двести шестьдесят одна тысяча восемьсот сорок семь) руб.

стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016, полученная при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:

121 732 544 (Сто двадцать один миллион семьсот тридцать две тысячи пятьсот сорок четыре) руб.

РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ).

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанных на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка справедливой стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется нижеследующая последовательность действий.

1. Выявляются приоритеты в критериях путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.
2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле: $W_{ij} = (a_{ij})^{1/n}$, где a_{ij} – важность критерия (индекса).
3. Полученные веса нормируются: $W_{ij} = W_{ij} / W$.

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.
5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости Объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 6.1. Расчет весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости Объекта оценки

Согласование результатов						
1 - равное влияние параметров						
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2, 4, 6 - соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования:						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Вес критерия	
А	1	3	3	2	2,06	0,463
Б	1/3	1	3	1	1,00	0,225
В	1/3	1/3	1	2	0,69	0,154
Г	1/2	1	1/2	1	0,71	0,159
Сумма					4,45	1,00
Критерий А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Подходы оценки	Сравнительный	Доходный		Вес подхода по критерию		
Сравнительный		1	3	1,73	0,75	
Доходный		1/3	1	0,58	0,25	
Сумма				2,31	1,00	
Критерий Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
Подходы оценки	Сравнительный	Доходный		Вес подхода по критерию		
Сравнительный		1	3	1,73	0,75	
Доходный		1/3	1	0,58	0,25	
Сумма				2,31	1,00	
Критерий В. Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Подходы оценки	Сравнительный	Доходный		Вес подхода по критерию		
Сравнительный		1	2	1,41	0,67	
Доходный		1/2	1	0,71	0,33	
Сумма				2,12	1,00	

Согласование результатов					
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость				
Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию		
Сравнительный	1	1	1,00	0,50	
Доходный	1	1	1,00	0,50	
Сумма			2,00	1,00	
	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода
Вес критериев	0,463	0,225	0,154	0,159	
Сравнительный	0,75	0,75	0,67	0,50	70%
Доходный	0,25	0,25	0,33	0,50	30%
Сумма					1,00

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости Объекта оценки Исполнитель применял сравнительный и доходный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная **сравнительным подходом, — 70%;**
- стоимость, определенная **доходным подходом, — 30%.**

Расчет величины справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице 6.2.

Таблица 6.2. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС 18%, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС 18%, руб.	Удельный вес доходного подхода	Итоговая величина справедливой стоимости без учета НДС 18%, руб.
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1	77:01:0001002:1017	1 707,6	444 852 255	0,7	231 261 847	0,3	380 775 132
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2	77:01:0001002:1016	984,8	234 535 216	0,7	121 732 544	0,3	200 694 415
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки				679 387 471		352 994 391		581 469 547

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки без учета НДС 18%, составляет:

581 469 547 (Пятьсот восемьдесят один миллион четыреста шестьдесят девять тысяч пятьсот сорок семь) руб.;

в том числе:

стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017, без учета НДС 18%:

380 775 132 (Триста восемьдесят миллионов семьсот семьдесят пять тысяч сто тридцать два) руб.

стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016, без учета НДС 18%:

200 694 415 (Двести миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи четыреста пятнадцать) руб.

РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «СФСО» МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО».

РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366387 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-359 от 14.05.2015 г.;
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»;
- МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утверждённый приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н
- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО».

Научная литература:

- Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», г. Москва, 2008 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.);
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;
- Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2014 г.;
- Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2016 г.;

- Медведева О. Е. «Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества», г. Москва, 2005 г.;
- Петров В. И. «Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Прорвич В. А., Кузнецов В. Н., Семенова Е. А. и др. «Оценка урбанизированных земель», г. Москва, 2004 г.

Информационно-аналитические материалы:

- | | |
|--|--|
| ▪ www.cbonds.ru ; | ▪ www.realty.dmir.ru ; |
| ▪ www.cbr.ru ; | ▪ www.realto.ru ; |
| ▪ www.irr.ru ; | ▪ www.cian.ru ; |
| ▪ www.avito.ru ; | ▪ www.theproperty.ru . |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-141-18 ОТ 03.05.2018

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ



+7 (495) 22-777-92 www.uphill.ru info@uphill.ru
107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1

Доверенность № П1-18

г. Москва

09.01.2018 г.

Настоящей доверенностью **Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»** (далее - Общество), в лице Генерального директора Сёмина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает **Калуженина Юрия Юрьевича**, имеющего паспорт серии 1808, номер 175986, выдан отделом УФМС России по Волгоградской обл. в г. Волжском, дата выдачи 11.07.2008, код подразделения 340-011, зарегистрирован по адресу Московская область, Ступинский район, с. Верзилово, мкр. Новое Ступино, ул. Парковая, д. 35:

1. Подписывать, заключать, изменять контракты, договоры на проведение оценки объектов оценки, задания на проведение оценки, дополнительные соглашения к договорам на проведение оценки, консультационно-аналитические записки по описанию объектов оценки, акты приема-передачи, акты сдачи-приёмки оказанных услуг по договорам на проведение оценки, счета-фактуры, счета на оплату или приходные кассовые ордера по договорам на проведение оценки, соглашения о расторжении договоров, принимать все обязательства в связи с подписанием или исполнением любого контракта в рамках оценочной деятельности ООО «Апхилл».
2. Подписывать от имени ООО «Апхилл» отчёты об оценке, краткие экспертные заключения об оценке, информационные письма, коммерческие предложения, ответы на запросы.
3. Заверять копии любых финансовых, хозяйственных и учредительных документов Общества.
4. Передавать и получать от имени Общества имущество, продукцию, изделия или материальные ценности, изготовленные для Общества или от его имени. Подписывать акты приема-передачи, счета-фактуры, товарные накладные и другие документы, связанные с данным поручением.
5. Передавать и получать от имени Общества ответы, заявления, выписки, справки, акты сверки, отчёты об оценке, экспертные заключения СРОО и другие документы, подготовленные от и для Общества. Подписывать акты приема-передачи, справки, заявления и другие документы, связанные с данным поручением.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна **до 31.12.2020 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл»



Сёмин Алексей Александрович



ПОЛИС № 08905/776/00031/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00031/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»

Юридический адрес: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34

ИНН 7708706445 **Резидент**

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам, которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что: - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "02" октября 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "03" октября 2017 г. по "02" октября 2018 г.

Страховщик:
Ф.И.О. Орлов Д.А.
На основании доверенности 3685/16 от 20.05.2016

Страхователь:
Семин А.А.

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 27.09.2017



www.fsosro.ru

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Вусов Александр Владимирович

паспорт: серия 4508 № 765200

Дата 11.09.2006 г.

Выдан: ОВД РАЙОНА МАРЬИНСКИЙ ПАРК ГОРОДА МОСКВЫ

включен в реестр СРО «СФСО»:

19.10.2016, регистрационный № 70

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 05.03.2018 г.

Номер свидетельства № 70

Президент

А.В. Верхозина-Рогич

М.П.



Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

ООО «Апхилл»

о том, что

Вусов Александр Владимирович

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 г. за регистрационным № 70
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «11» апреля 2018 г.

Дата составления выписки «11» апреля 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.

М.П.





ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08905/776/00026/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Вусов Александр Владимирович

Объект страхования:

- имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "02" октября 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

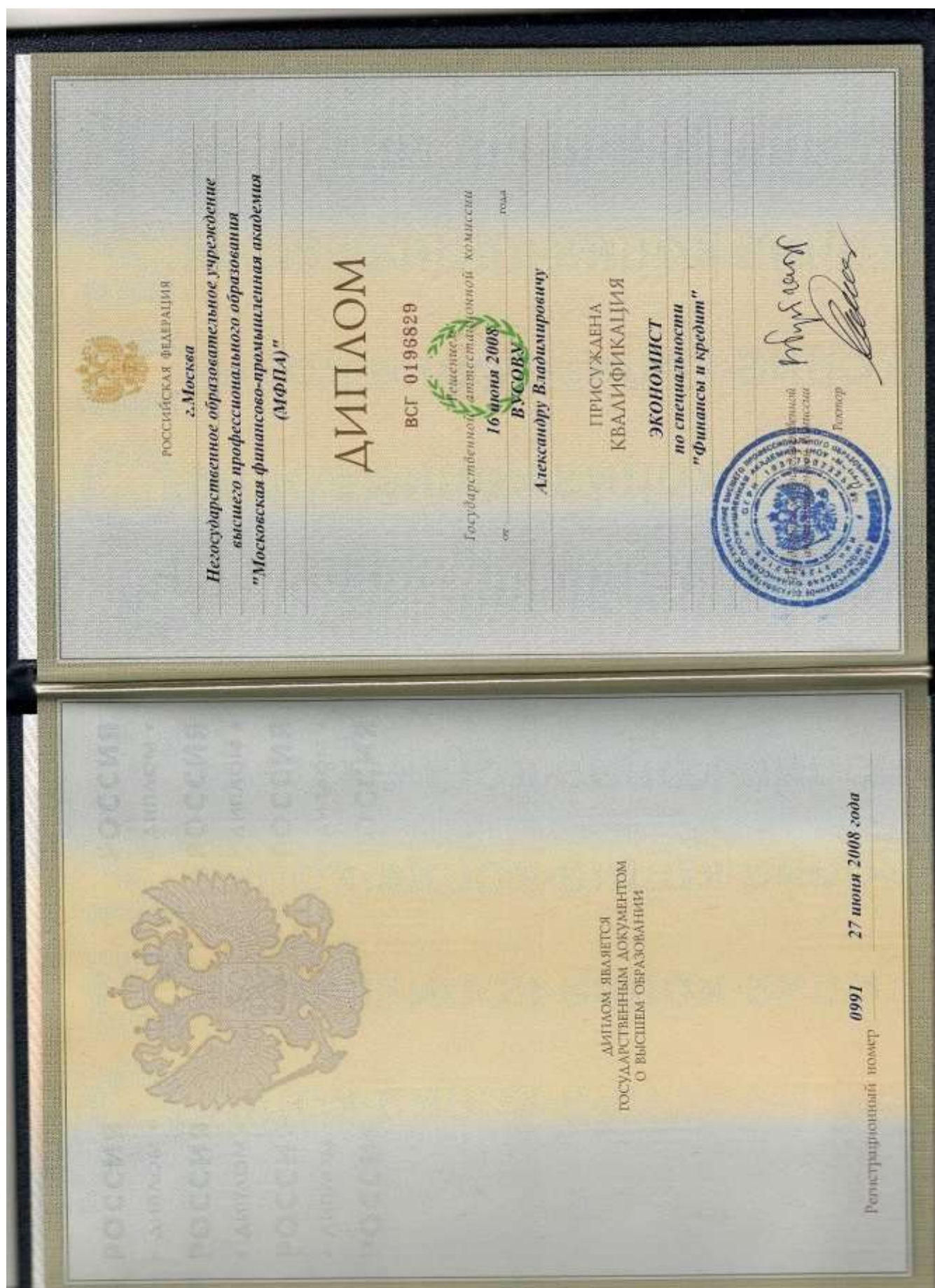
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется достоверная причинно-следственная связь между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Ф.И.О. Орлов Д.А.
На основании доверенности №3685/16 от 20.05.2016 г.

Страхователь:
Вусов А.В.

Место и дата выдачи полиса:

г. Москва, 27.09.2017 г.



БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО	Фамилия, имя, отчество Вусов Александр Владимирович	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
		
Дата рождения 15 января 1986 года	г. Москва	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году	Вступительные испытания прошел Поступил(а) в 2003 году в Московский международный институт эконометрии, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма) Завершил(а) обучение в 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	Направление/специальность Финансы и кредит Специализация Оценка собственности	№ ВСГ 0196829 0991 (регистрационный номер) 27 июня 2008 года (дата выдачи)
Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично	Решением Государственной аттестационной комиссии 16 июня 2008 года от _____ года присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ	
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	Ректор  Декан  Секретарь 
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично	Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	
Продолжение см. на обороте	Документ содержит количество листов:	Лист №1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусову Александру Владимировичу (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете путей сообщения им. К.Г. Маршала
 по направлению "Бухгалтерский учет" (наименование программы повышения квалификации)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Учебный самостоятельный труд</u>		<u>отлично</u>

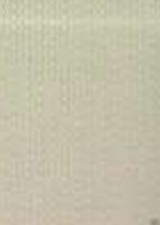
Прием(а) стажировки в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Подпись Мухомова год 2012

Свидетельство является действительным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 55558

(подпись) 
 (подпись) 
 (подпись) 
 (подпись) 
 (подпись) 
 (подпись) 
 (подпись) 
 (подпись) 

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006319-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Вусову Александру Владимировичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-141-18 ОТ 03.05.2018

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ВХ. № 300

09 ИЮН 2015

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.2014, Москва

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Метрополь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0001002:1017

Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 1 707,6 кв.м., количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Моховая, д.10, строен.1

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/159/2010-524

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

77-77-11/159/2010-524

Бутрина Е. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.11.2010 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бутрина Е. Н.

77 АС 366383



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191

тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65 E-mail: 77_upr@rosreestr.ru

http: www.to77.rosreestr.ru

на № _____ от _____
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-359

На основании запроса от 14.05.2015 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-77-11/068/2008-043
наименование объекта:	нежилое здание
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	984.8 кв.м
инвентарный номер, литер:	39/5
этажность (этаж):	4
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Моховая, д.10, стр.2
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 77-77-11/159/2010-525 от 15.11.2010
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	16.01.2015

	номер государственной регистрации:	77-77/001-05/055/2014-620/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 16.01.2015 по 25.12.2063
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Автономная некоммерческая организация по содействию социальным проектам "Социальная безопасность" ИНН:7701445547
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения 33ЭР/14 от 25.12.2014
4.1.2.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	05.05.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/022/039/2015-199/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МЕТРОПОЛЬ" ИНН:7706285907
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 2201/15-01-ДУ от 22.01.2015; Правила доверительного управления от 15.01.2010
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

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

Костина И.А.
(фамилия, имя, отчество)

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

А 007394

ВХ.М. *ЮН*

09 ИЮН 2015

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 08.08.2014, ^{Москва}

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Метрополь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

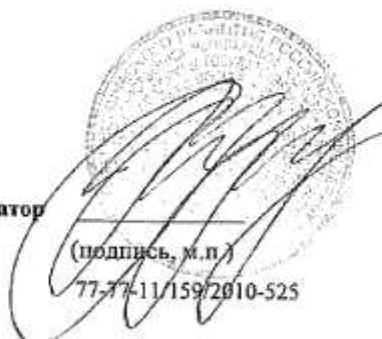
Кадастровый(условный) номер: 77-77-11/068/2008-043

Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 984,8 кв.м., количество этажей: 4, а также подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/159/2010-525

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)
77-77-11/159/2010-525

Бутрина Е. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.11.2010 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бутрина Е. Н.

77 АС 366387



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191

тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65 E-mail: 77_upn@rosreestr.ru

http: www.to77.rosreestr.ru

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ**
от **ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-358

На основании запроса от 14.05.2015 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001002:1017
наименование объекта:	Здание
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	1707,6 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	4
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Моховая, д.10, строен.1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 77-77-11/159/2010-524 от 15.11.2010
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	05.05.2015

	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/022/039/2015-200/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МЕТРОПОЛЬ" ИНН:7706285907
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 2201/15-01-ДУ от 22.01.2015; Правила доверительного управления от 15.01.2010
4.1.2.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	24.10.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2013-088
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.04.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "МОСОБЛОТЕЛЬ" ИНН:7729778088
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания 15ЭР/13 от 2013-04-08; Дополнительное соглашение от 10.10.2013г. к Договору аренды 15ЭР/13 от 08.04.2013; Дополнительное соглашение к договору № 15ЭР/13 аренды нежилого здания от 08.04.2013 от 16.06.2014; Дополнительное соглашение о замене стороны по договору № 15ЭР/13 аренды нежилого здания от 08.04.2013 от 06.10.2014
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

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

A 007393



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

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



Костина И.А.

(фамилия, имя)

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-141-18 ОТ 03.05.2018

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода.

Объект-аналог №1.

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[↻](#)

[www.cian.ru/sale/commercial/168843341/](#)

Здание (А), 1 485 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Волхонка, 9С1. На карте

 Кропоткинская, 9 мин. пешком
  Боровицкая, 6 мин. пешком

 Библиотека им. Ленина, 9 мин. пешком

 В избранное
 


 Показать весь












Площадь	Этажность	Класс	Под постройки
1 485 м ²	3 этажа	A	1850

Продается Особняк, расположен в Центральном округе Москвы, в первой линии домов по улице Волхонка. В трех минутах метро Кропоткинская, рядом Храм Христа Спасителя и Кремль. Этот роскошный особняк был построен в середине XIX-го века. Особняк был реконструирован. На данный момент это – деловой объект премиум-класса. Особняк по своим характеристикам соответствует требованиям, предъявляемых классу А. Все офисные помещения обладают высокой функциональностью, позволяя разместить максимальное количество сотрудников. Вентиляция: Приточно-вытяжная, Кондиционирование: Сплит-системы.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 985 249-44-49

Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН



Ипотека от
от 6 243 351 ₽/мес

Оставить заявку

700 000 000 ₽

471 380 ₽ за м²

 P60

DIADEMA

Агентство недвижимости

27 объявлений

+7 985 249-44-49

Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

СУПЕРМАРКЕТ

Торговая площадь

Помещение под магазин от 20 до 374 м² на выходе из м. Митино, 5 ЖК рядом. Круглосуточный график.

Тел.: (495) 161-30-36

РЕКЛАМА

JAZZ

Дальний центр JAZZ

Просторно и комфортно. Продажа офисов от 33 м², 3 линия Суворовского вала. Системы комфорта.

Тел.: (495) 810-79-40

РЕКЛАМА

Офисы DM Тоник

Продажа офисов класса "А" от 72 м². Панорамный вид, вход на этаж 10 минут от м. Тульская.

Тел.: (495) 621-13-83

РЕКЛАМА

Объект-аналог №2.

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[↻](#)
[🔒](#)

www.cian.ru/sale/commertcial/180339547/



Здание, 432 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Малый Знаменский 11/11с3 [На карте](#)

№ Боровницкая

 В избранное
 



 Пожаловаться



Ипотека от
от 1 427 052 ₽/мес

[Оставить заявку](#)



11 фото

















Площадь: **432 м²**

Этажность: **2 этажа**

Лот 654.

В продажу предлагается особняк в самом центре столицы, на улице Знаменка. Ближайшая станция метро Боровницкая находится в шаговой доступности от здания. Двух этажное здание, без подвала, имеет два отдельных входа, в помещениях выполнен качественный ремонт. Здание оснащено современными системами вентиляции и кондиционирования воздуха. Выполнена разводка СКС. Система видеонаблюдения периметра, парковка на огороженной территории, вход и выезд осуществляется с переездов линии по улице Знаменка. Идеально подходит под представительство, офис, гостиницу, бутик-отель, медклинику, шоу-рум и под любую сферу услуг.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 504-10-59

160 000 000 ₽

370 170 ₽ за м²

ИПО:

SSD

Агентство недвижимости

134 объявления

+7 495 504-10-59

Пожалуйста, сообщите, что вышло его объявление на сайт

РЕКЛАМА



Торговые помещения - рядом с метро Выховская! Просторные торговые площади в отапливаемом ТЦ. Торговые площади 10, помещений до оклада 15%. Тел.: (495) 648-10-07

РЕКЛАМА



Европейский налитный квартал - "Парк Мира" Просторные квартиры от 23 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг, м. Алтуховская. Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА



ЖК LIFE бизнес-класс. Скидка до 5% на торговую недвижимость у метро! Лучшая транспортная доступность. Тел.: (495) 688-88-34

Привлеките покупателей на рекламном месте 100%

Объект-аналог №3.

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[↻](#)
[🔒](#)
[🌐](#)
[www.apx.ru/sale/immunity/173967728/](#)

Здание (В+), 1 810 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4СЗ. На карте

 Александровский сад, 3 мин. пешком
  Арбатская, 4 мин. пешком

 Библиотека им. Ленина, 4 мин. пешком

 В избранное
 



 Позвонить



Ипотека от
от 4 950 000 ₽/мес

Оставить заявку

555 000 000 ₽

306 630 ₽ за м²

PRO

ID 364379

+7 495 256-40-94

+7 925 324-33-64

Помогите, пожалуйста, что-нибудь это объявление не читает

Написать объявление



16 фото
















Площадь	Этажность	Класс
1 810 м²	3 этажа	В+

Лот O-4034. Продажа особняка в Большом Кисловском переулке.

Административное здание расположено в историческом районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением Бульварного кольца, улиц Моховая, Воздвиженка и Новый Арбат. Расстояние до ближайшей станции метро "Арбатская" – 100 метров (не более 5 минут пешком).

Общая площадь здания 1809,7 кв. м
 Этажность: подвал, 1, 2 этаж, мансарда.
 В 2008 году была проведена реконструкция.

Помещения с отделкой. Планировка смешанная.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления



Одно: DM Tower
 Продажа одного класса "В" от 72 м².
 Панорамные виды, вид на реку! 15 минут от м. Тульская!
 Тел.: (495) 021-12-85



ЖК LIFE. Ботанический сад
 Торговая недвижимость! Социал до 350!
 Внутренний двор, отдельные входы, 1 комната от метро
 Тел.: (495) 880-69-14



Игител в торговой галерее "Пари Мираж"
 Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный торговый паркинг, м. Александровская.
 Тел.: (495) 477-07-71

Объект-аналог №4.

107

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.

Объект-аналог №1.

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[↻](#)
[🔒](#)
[www.cian.ru/vent/commercial/182828214/](#)

Здание (В), 2 200 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Воздвиженка, 7/6С1. На карте

М Арбатская

[В избранное](#)
[✕](#)
[🔍](#)
[↑](#)
[📌](#)
[Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь	Этажность	Класс
2 200 м ²	4 этажа	В

Здание находится в шаговой доступности от станций метро Арбатская, Боровицкая и Библиотека им. Ленина. В непосредственной близости от объекта находится Кремль, Министерство Обороны России и улица Старый Арбат. Парковка на огороженной территории на 25 машиномест. Сделан качественный ремонт, обеспечивающий достаточный уровень комфорта. Богатая входная группа. Проведена полная реконструкция с заменой перекрытий. Освобождение по уведомлению за 2-3 месяца.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

5 500 000 Р/мес.

30 000 Р за м² в год


Blackwood Commercial
 Агентство недвижимости
[221 объявление](#)

+7 495 730-68-80
+7 903 018-91-94

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Apartment в Савинском

Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Первая линия Дмитровского вл.

Тел.: (495) 374-55-99

Проекты для продажи на реконструированном участке



Офисы OM Tower

Продана офисная класс "А" от 75 м². Панорамные виды, вид на реку! 10 минут от м. Тульская.

Тел.: (495) 621-12-65



Деловой центр JAZZ

Престиж и комфорт. Продажа офисов от 50 м². 1 линия Суворовского вала. Системы кондиционг.

Тел.: (495) 815-79-40

Объект-аналог №2.

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[↻](#)
[🔒](#)
[www.cian.ru/rent/commercial/150377702/](#)

Здание (В+), 1 400 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4СЗ На карте

Александровский сад, 3 мин. пешком

[В избранное](#)
[←](#)
[↺](#)
[↻](#)
[🔒](#)
[Поделиться](#)












Площадь

1 400 м²

Этажность

3 этажа

Класс

В+

Уважаемые арендаторы, в аренду предлагается ОСЗ площадью 1 400 кв.м. Класс здания В+. Реконструкция в 2008 г. Отделка в стиле loft. Этажность - 2 этажа + мансарда. Центральная система вентиляции и кондиционирования. 3 м/м на наземной парковке.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 287-67-48

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	2 471 700 Р/мес.	Тип аренды	Полная Аренда
Ставка	21 166 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный

2 471 700 Р/мес.

21 166 Р за м² в год.

PRG

ID 194743

+7 495 287-67-48

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



БЦ «Гранит» ЦАО, МСК
 Продажа коммерческого помещения в новом БЦ класса «В+» у м. Щолово
 Индивидуаль! От 20 до 180 кв. м.
 Расорочка от собственника
 Тел.: (495) 306-97-05

РЕКЛАМА



Торговая площадь
 Помещение под магазин от 20 до 500 м²
 на выходе на м. Митино, 3 ЖК рядом,
 высокий трафик.
 Тел.: (495) 391-30-36

РЕКЛАМА



Агентство и Салон красоты
 Продажа торговых помещений под:
 супермаркет, медицинский центр, кафе,
 Парикмахерская, Детский садик.
 Тел.: (495) 374-55-99

Привлеките клиентов на реконструированном сайте

Объект-аналог №3.

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[↻](#)
[🔒](#)
[www.cian.ru/rent/commercial/184731957/](#)

Здание (А), 2 100 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Крестовоздвиженский пер., 2С2. На карте

[❤ В избранное](#)
[🔗](#)
[📷](#)
[👤](#)
[📱](#)
[⚠ Пожаловаться](#)



3 фото





Площадь: **2 100 м²**
 Этажность: **3 этажа**
 Класс: **A**

Расположение бизнес-центра в 3 минутах от метро "Арбатская" особенно удобно для тех, кто предпочитает передвигаться по городу на общественном транспорте. Объект относится к зданиям В класса, что гарантирует лучшее сочетание комфорта и стоимости аренды. Бизнес-центр это невысокое здание, в котором 4 этажа. Приточно-вытяжная вентиляция вместе с центральным кондиционированием обеспечивают в офисном центре поддержание оптимальной температуры и качество воздуха. Бизнес-центр располагает наземным паркингом.

4
 Лифты
 Нет
 Вентиляция
 Приточно-вытяжная
 Кондиционирование
 Центральное
 круглосуточная охрана
 Есть

Укажите больше:

5 369 000 Р/мес.

30 660 Р за м² в год

[📊 Следить за изменениями цены](#)
 Включены НДС, без комиссии

ИИО:
CENTR MSK
 Агентство недвижимости
 436 объявлений

+7 985 277-79-00
+7 916 172-97-96

Пожалуйста, помните, что мы это объявление не ценим

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



Деловой центр JAZZ
 Просток и комфорт. Продажа офисов от 30 м². 1 линия Суворовского вала. Системы комфорта.
 Тел.: 1495 816 78-42

РЕКЛАМА



Торговые помещения - рядом с метро Войковский!
 Продажа арендного бизнеса и площадей в острейшем ТЦ. Торговля последние 10 помещений со скидкой 13%!
 Тел.: 1495 646-10-07

РЕКЛАМА



Торговые площади
 Помещения под магазин от 20 до 374 м² на выезде по м. Митино. 3 МК рядом, высокий трафик.
 Тел.: 1495 191 30-36

Объект-аналог №4.

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[⌂](#)

[www.cian.ru/rent/commercial/179649819/](#)




Здание, 1 416 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хлюновский туп., 3с1 [На карте](#)

▲ Арбатская, В злк. пешком















































































