

ОТЧЕТ № АБ-326-18 ОТ 01.11.2018

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. МОХОВАЯ, Д. 10, СТР. 1, СТР. 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 полноты и достоверности информации	11
3.4. Расположение Объекта оценки	12
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.6. Фотографии Объекта оценки	19
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	28
4.1. Макроэкономический обзор по итогам 2 квартала 2018 года	28
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики	28
4.1.2. Производственная активность	28
4.1.3. Внутренний спрос	31
4.1.4. Рынок труда	33
4.1.5. Банковский сектор	34
4.1.6. Основные выводы	36
4.2. Основные социально-экономические показатели г. Москвы по итогам 2 квартала 2018 г.	37
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	43
4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2018 г.	43
4.4.1. Общая ситуация на рынке	43
4.4.2. Предложение	44
4.4.3. Спрос	45
4.4.4. Коммерческие условия	46
4.4.5. Выводы и прогноз развития	47
4.5. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены	48
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	50
5.1. Понятие справедливой стоимости	50
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	50
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	51
5.3.1. Затратный подход	51
5.3.2. Сравнительный подход	54
5.3.3. Доходный подход	56
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	57
5.5. Этапы проведения оценки	58
5.6. Выбор подходов к оценке	58
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	60
5.7.1. Выбор аналогов	60
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения	61
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	62
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	66
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	69
5.8.1. Определение потенциального валового дохода	69
5.8.2. Определение действительного валового дохода	73
5.8.3. Расчет чистого операционного дохода	73
5.8.4. Определение коэффициента капитализации	74

5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода.....	74
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	76
6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	78
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	81
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	82
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, стр. 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, стр. 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:	«01» ноября 2018 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «01» ноября 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»
	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»
Обоснование применения стандартов оценки	

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» №08905/776/00022/18 от 12.09.2017 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2018 г. по «02» октября 2019 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 № 08905/776/00025/18 от «12» сентября 2018 г., выдан АО «АльфаСтрахование» по договору №08905/776/00025/18. Срок действия: с «03» октября 2018 г. по «02» октября 2019 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, стр. 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, стр. 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:	«19» октября 2018 г.
Дата составления Отчета:	«01» ноября 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 №3 от «11» октября 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%: в том числе: стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017: стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016:	674 495 245 (Шестьсот семьдесят четыре миллиона четыреста девяносто пять тысяч двести сорок пять) руб. 441 310 190 (Четыреста сорок один миллион триста десять тысяч сто девяносто) руб. 233 185 054 (Двести тридцать три миллиона сто восемьдесят пять тысяч пятьдесят четыре) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%: в том числе: стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017: стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016:	386 328 476 (Триста восемьдесят шесть миллионов триста двадцать восемь тысяч четыреста семьдесят шесть) руб. 251 299 454 (Двести пятьдесят один миллион двести девяносто девять тысяч четыреста пятьдесят четыре) руб. 135 029 022 (Сто тридцать пять миллионов двадцать девять тысяч двадцать два) 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: **587 312 785 (Пятьсот восемьдесят семь миллионов триста двенадцать тысяч семьсот восемьдесят пять) 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, стр. 1	77:01:0001002:1017	1 707,6	383 824 022
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	77:01:0001002:1016	984,8	203 488 763
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС 18%, руб.				587 312 785

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 предоставленным 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, стр. 1, стр. 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 полноты 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.

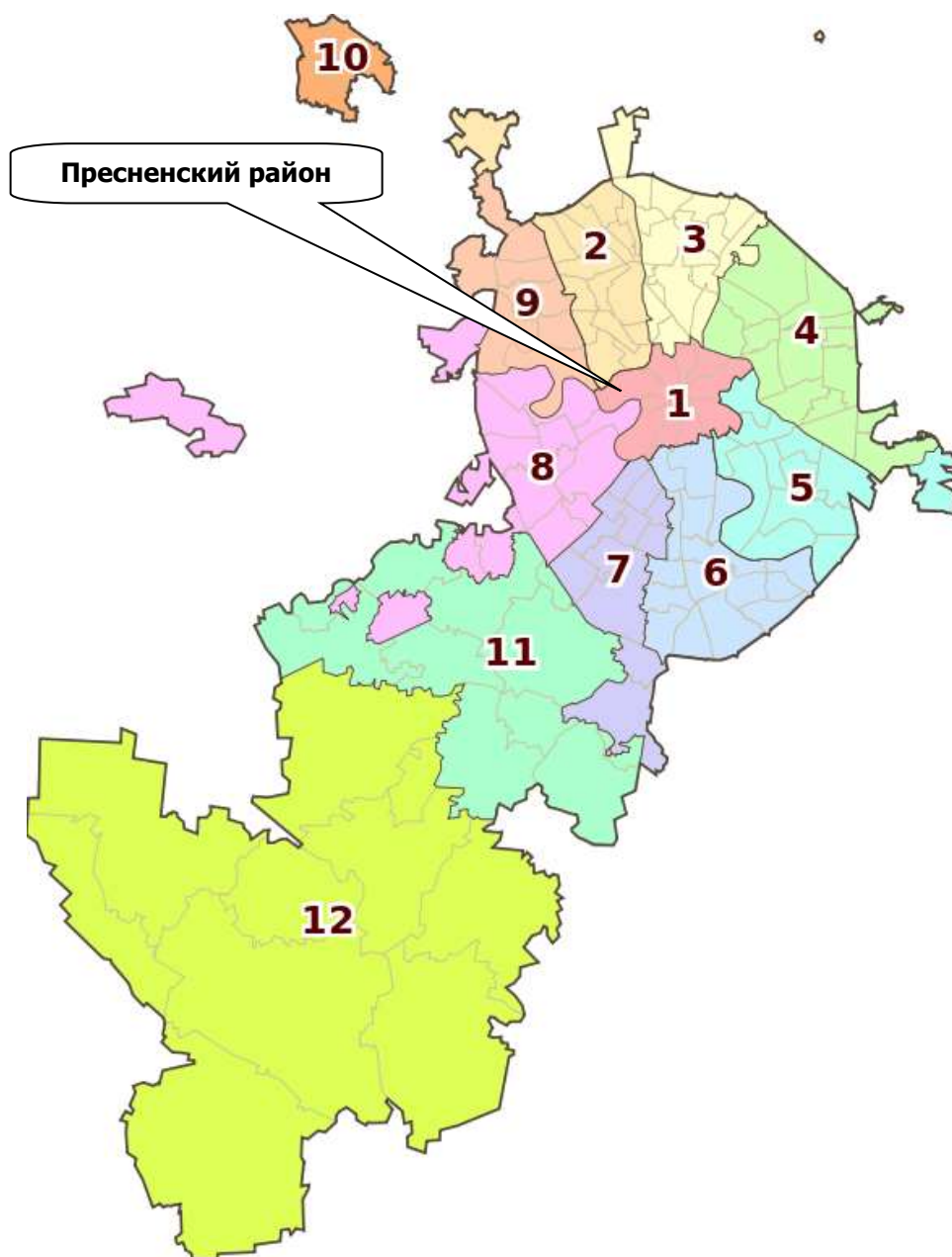
Численность населения по состоянию на 2018 год составляет примерно 127 тыс. чел.

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, стр. 1, стр. 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

Наименование	Характеристика
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на офисные 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 № 3 от 11.10.2018 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 два здания. Нежилое административное здание общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 и нежилое административное здание общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 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, стр. 1	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 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

⁵ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

Показатель	Характеристика	
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

Технические характеристики на объекты, входящие в состав Объекта оценки, приведены в нижеследующей таблице. Описание технического состояния помещений было выполнено на основании осмотра, 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 «Великий 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 осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии	На основании осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем 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	+	+

Наименование	Характеристика	
Система пожарной сигнализации	+	+
Телефон	+	+
Вентиляция	+	+
Внутренняя отделка помещений	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания (стр. 1)



Фотография 3.2. Внешний вид здания (стр. 1)



Фотография 3.3. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.4. Внутренние помещения (стр. 1)



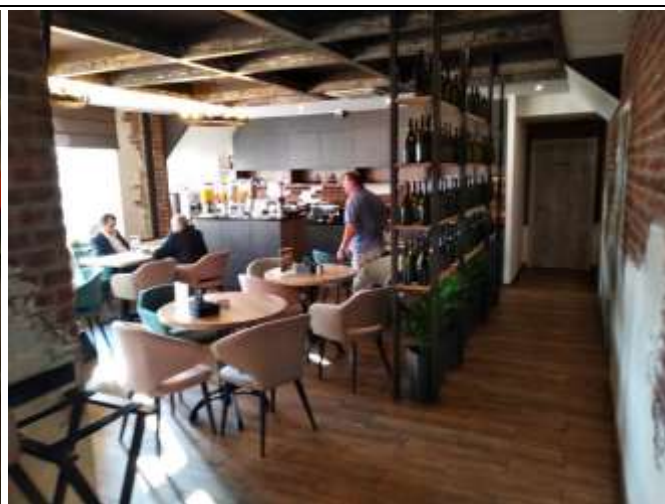
Фотография 3.5. Внутренние помещения (стр. 1)



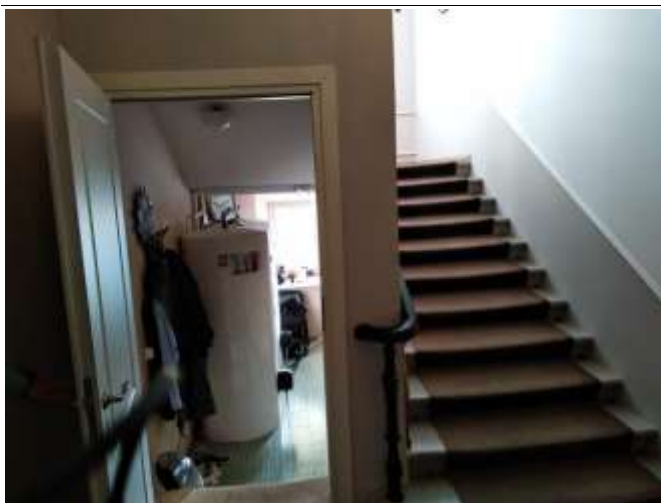
Фотография 3.6. Внутренние помещения (стр. 1)



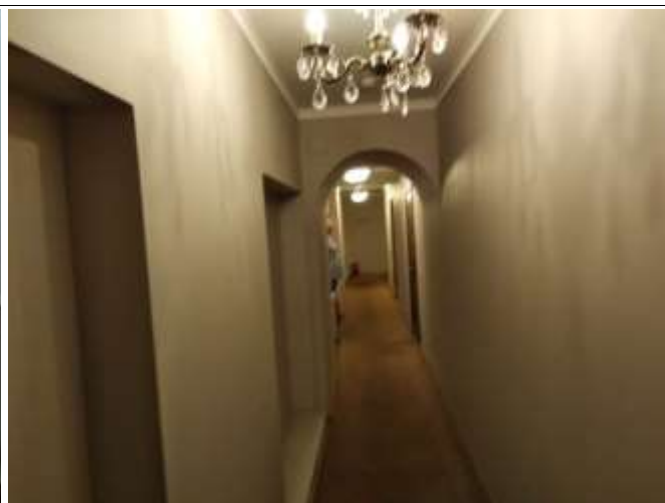
Фотография 3.7. Внутренние помещения (стр. 1)



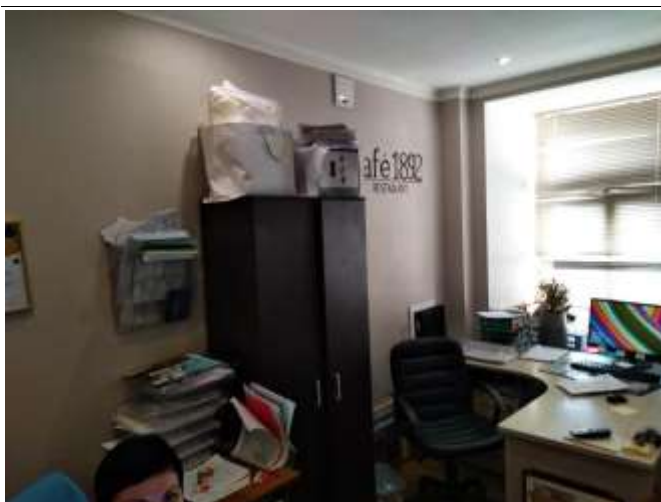
Фотография 3.8. Внутренние помещения (стр. 1)



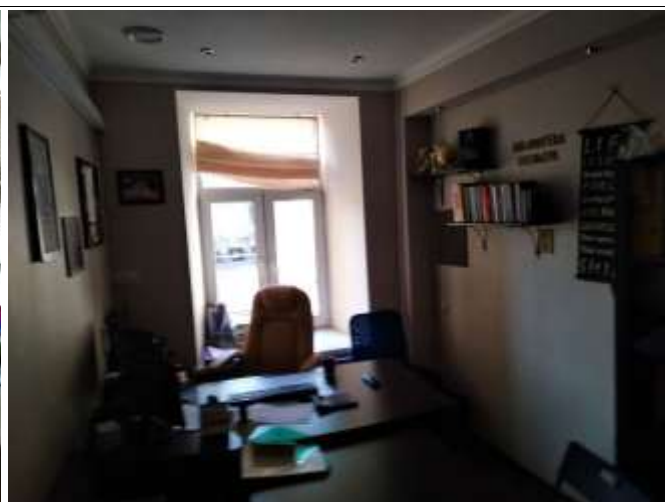
Фотография 3.9. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.10. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.11. Внутренние помещения (стр. 1)



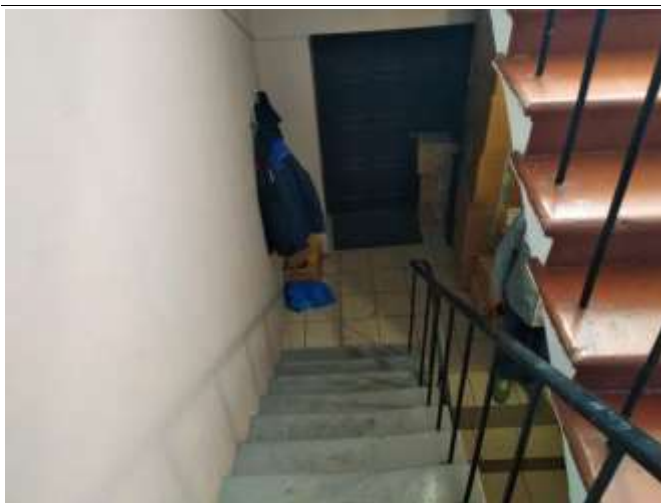
Фотография 3.12. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.13. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.14. Внутренние помещения (стр. 1)



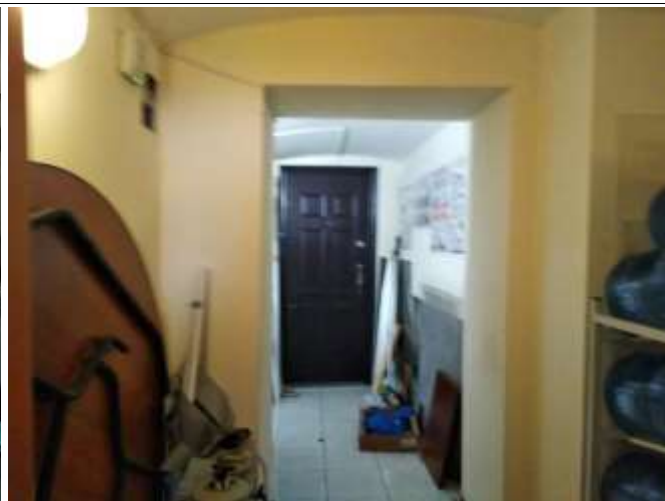
Фотография 3.15. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.16. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.17. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.18. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.19. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.20. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.21. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.22. Внутренние помещения (стр. 1)



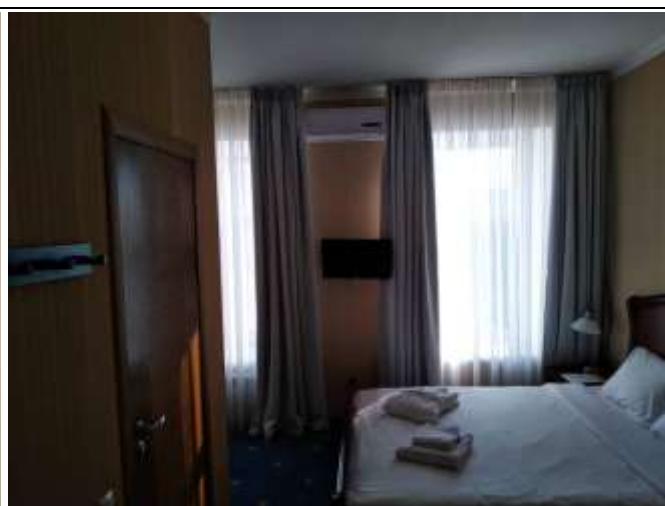
Фотография 3.23. Внутренние помещения (стр. 1)



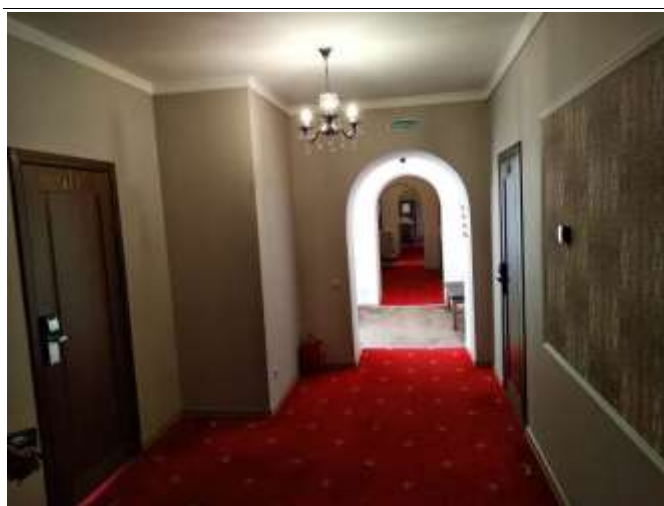
Фотография 3.24. Внутренние помещения (стр. 1)



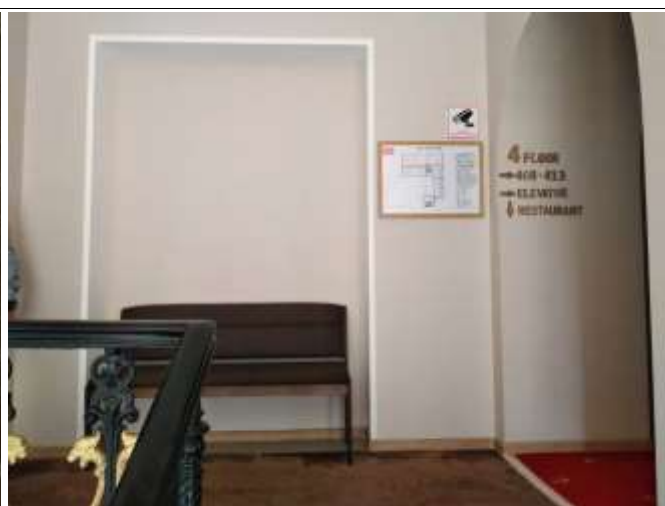
Фотография 3.25. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.26. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.27. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.28. Внутренние помещения (стр. 1)



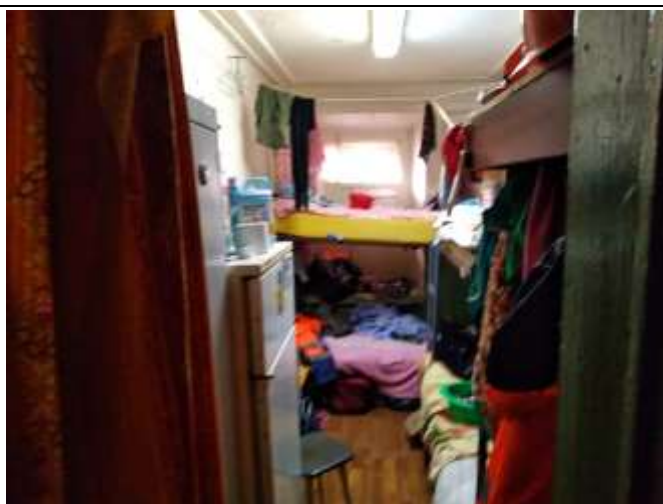
Фотография 3.29. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.30. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.31. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.32. Внутренние помещения (стр. 1)



Фотография 3.33. Внешний вид здания (стр. 2)



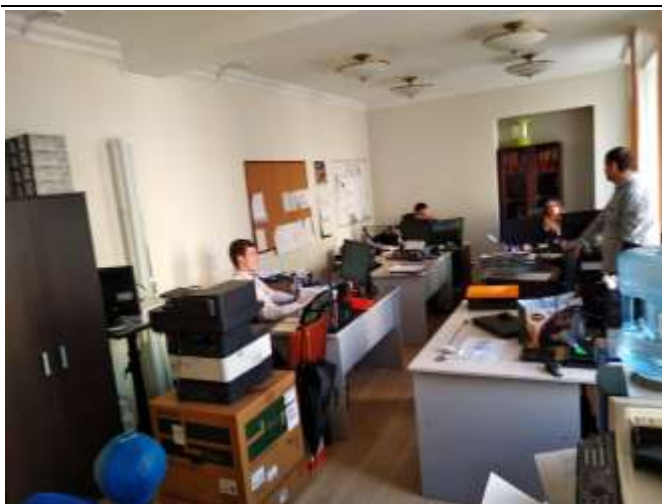
Фотография 3.34. Внешний вид здания (стр. 2)



Фотография 3.35. Внутренние помещения (стр. 2)



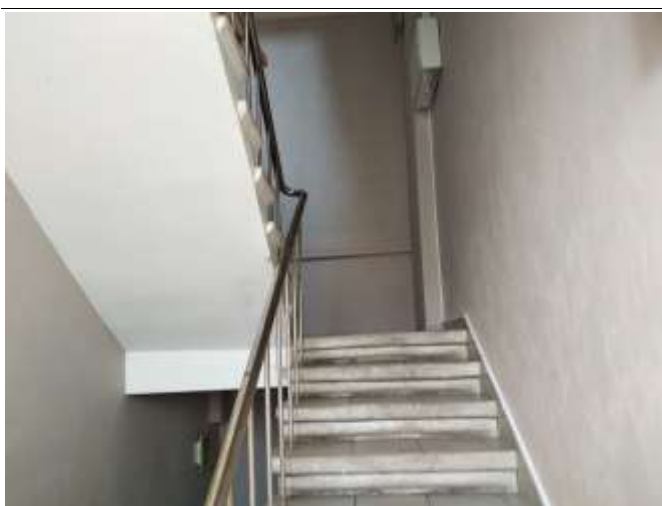
Фотография 3.36. Внутренние помещения (стр. 2)



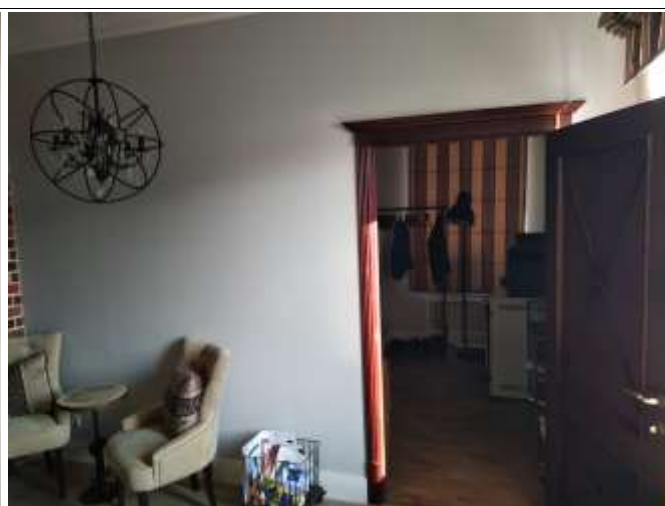
Фотография 3.37. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.38. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.39. Внутренние помещения (стр. 2)



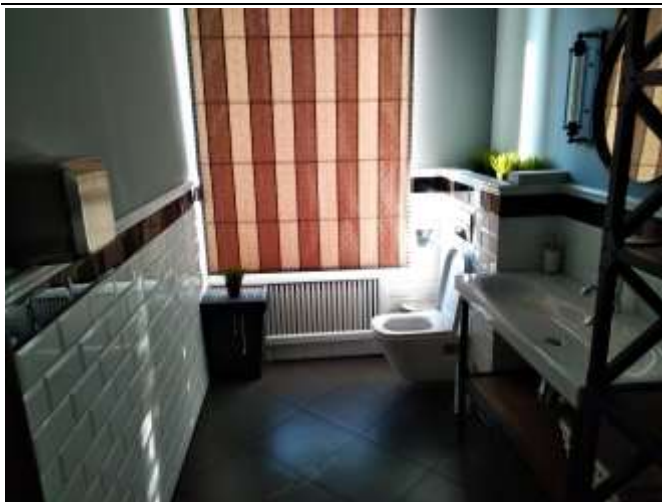
Фотография 3.40. Внутренние помещения (стр. 2)



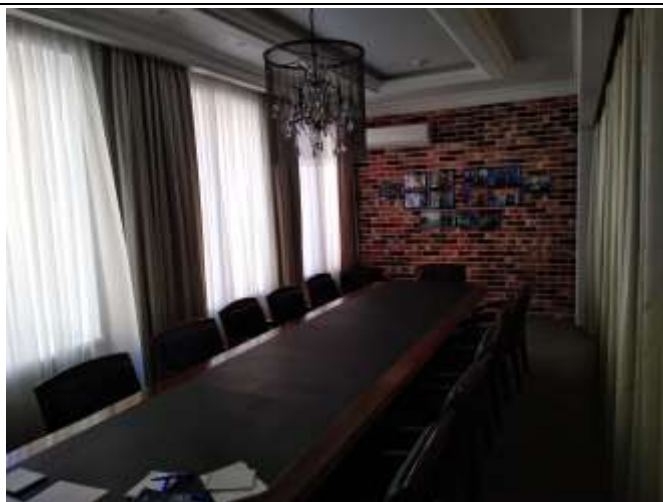
Фотография 3.41. Внутренние помещения (стр. 2)



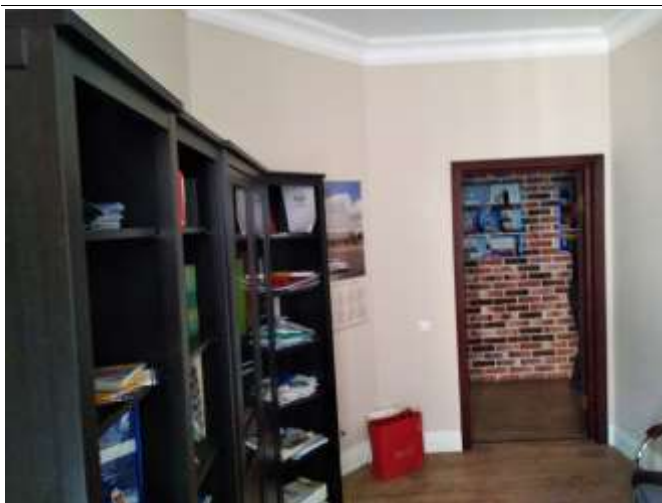
Фотография 3.42. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.43. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.44. Внутренние помещения (стр. 2)



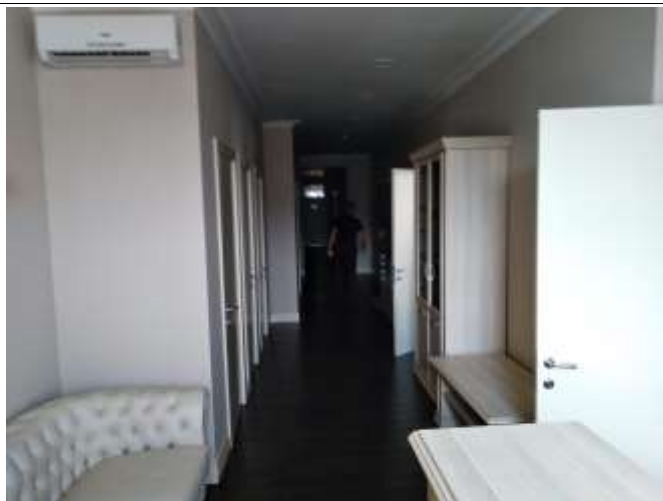
Фотография 3.45. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.46. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.47. Внутренние помещения (стр. 2)



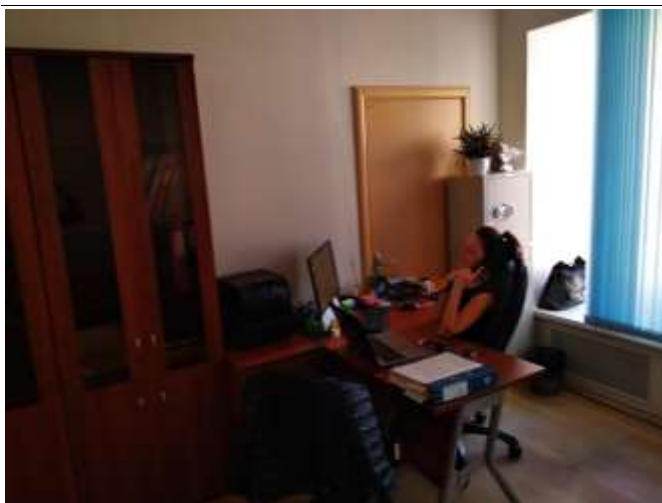
Фотография 3.48. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.49. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.50. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.51. Внутренние помещения (стр. 2)



Фотография 3.52. Внутренние помещения (стр. 2)

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Макроэкономический обзор по итогам 2 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		2016	2017
	1 кв.	2 кв.		
Промышленное производство, % г/г ⁷	2,8	3,2	2,2	2,1
Добыча полезных ископаемых, % г/г	1,5	2,2	2,3	2,1
Обрабатывающие производства, % г/г	3,7	4,3	2,6	2,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, % г/г	2,9	0,5	2,0	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, % г/г	-2,3	-1,9	0,8	-2,1
Сельское хозяйство (в сопоставимой оценке), % г/г	2,6	1,9	4,8	2,4
Объем работ по виду деятельности «Строительство», % г/г	-4,0	0,9	-2,2	-1,4
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования), % г/г	19,6	-10,3	-6,0	-1,3
Индекс потребительских цен, на конец периода к концу предыдущего квартала	0,8	1,3	5,4	2,5
Оборот розничной торговли, % г/г	2,4	2,7	-4,6	1,3
Объем платных услуг населению, % г/г ⁸	2,0 ⁹	2,9	-0,3	0,2
Реальные располагаемые денежные доходы, % г/г	3,2 ¹⁰ /-1,1	2,0	-5,8	-1,7
Реальная начисленная заработная плата одного работника (с учетом ИПЦ), % г/г	10,2 ¹¹	7,4 ¹²	0,8	2,9 ¹³
Уровень безработицы к численности рабочей силы в возрасте 15-72 лет (в ср. за период), % общей безработицы	5,1	4,8 ¹⁴	5,5	5,2
Уровень безработицы к численности рабочей силы в возрасте 15-72 лет (в ср. за период), % официально зарегистрированной безработицы	1,0	1,0 ¹⁵	1,2	1,1
Экспорт товаров - всего, млрд. долл. США (ЦБ РФ), % г/г ¹⁶	23,4	31,4	-17,5	25,5
Импорт товаров - всего, млрд. долл. США (ЦБ РФ), % г/г ¹⁷	23,3	30,6	-16,9	25,2

Источник: данные Минэкономразвития России

4.1.2. Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2% г/г в мае¹⁸ и апреле.

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за

⁶ Доклад Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина экономики. Июль 2018 года» от 01.08.2018.

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 Без учета ЕВ-2017.

¹¹ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

¹² Оценка Росстата.

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

¹⁴ Предварительные данные.

¹⁵ Предварительные данные.

¹⁶ II квартал 2018 года - оценка Минэкономразвития России.

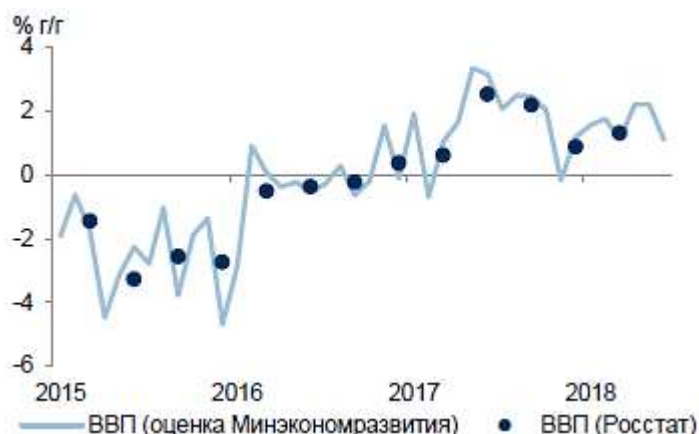
¹⁷ II квартал 2018 года - оценка Минэкономразвития России.

¹⁸ Оценка была скорректирована с учетом пересмотра данных Росстатом за май.

сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной. Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля.

С учетом сильной статистики за апрель-май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4-0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г¹⁹.

Рисунок 4.1. Динамика роста ВВП



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Темпы роста промышленного производства в июне снизились до 2,2 % г/г с 3,7 % г/г в мае в связи с негативными тенденциями в узком круге обрабатывающих отраслей.

Рост выпуска обрабатывающей промышленности в июне замедлился до 2,2 % г/г с уровней более 5 % г/г в апреле-мае. Основной вклад в снижение темпов роста обрабатывающих производств внес металлургический комплекс, где выпуск в июне снизился на 12,8 % г/г после позитивной динамики в январе-мае (+5,9 % г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении.

Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.

Медианный темп роста обрабатывающих отраслей, методика расчета которого позволяет сгладить влияние статистических «выбросов» в отдельных отраслях, в июне составил 3,2 % г/г (4,4 % г/г в мае). Это также говорит о «локальном» характере замедления обрабатывающей промышленности.

Дополнительный негативный вклад в годовой темп роста обрабатывающих отраслей в июне внес календарный фактор (количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года).

Рост добычи полезных ископаемых в июне ускорился до 2,8 % г/г (с 1,3 % г/г месяцем ранее) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. Производство нефти продемонстрировало положительные годовые темпы роста (+1,2 % г/г) впервые с августа прошлого года. Улучшение годовых

¹⁹ Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

показателей нефтяной отрасли в июне связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+ по итогам встречи стран-нефтеэкспортеров в Вене 22-23 июня. Ускорение в газовой отрасли (до 20,4 % г/г с 12,0 % г/г месяцем ранее) было обусловлено опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне замедлил рост и составил 0,9 % г/г после 2,3% г/г в мае. В помесечном выражении индекс снизился на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после ежемесячного роста по 0,1 % в апреле–мае. Основной вклад в замедление годовых темпов роста в сельском хозяйстве внесла продукция растениеводства из-за сокращения посевных площадей большинства культур, а также сложных погодных условий (засуха, переувлажнение почвы) в отдельных регионах в период посевной, способствовавших задержке развития и, как следствие, ухудшению показателей урожайности.

По данным Росстата, размер посевных площадей под урожай текущего года (в хозяйствах всех категорий) сократился по зерновым и зернобобовым на 3,1 %, по сахарной свекле – на 5,9 %. Показатели урожайности зерновых и зернобобовых, по данным Минсельхоза России (на 30 июля), в южных регионах страны, где обработано больше половины посевных площадей, в среднем на 13 % ниже прошлого года (площадь обмолоченных территорий в 2018 году превышает на 8 % показатели прошлого года при снижении объемов сбора культур на 6 % г/г).

По данным Минсельхоза России, показатели по сбору картофеля и овощей демонстрируют снижение. Если в начале уборочной кампании урожайность картофеля превышала прошлогоднюю в среднем на 28 %, то к 30 июля различие сократилось до 1 % г/г. В показателях урожайности овощной продукции наблюдается схожая динамика – около 60 % г/г и 10 % г/г соответственно. Вместе с тем размер обработанных посевных площадей пока незначителен (по картофелю – 3,2 %, а по овощам – 16,2 % от площадей уборки). Кроме того, основной вклад в производство данных культур вносят хозяйства населения (по итогам 2017 года – 77,2 % и 62,9 % соответственно), которые не учитываются в оперативной отчетности Минсельхоза России. В связи с этим динамика сбора картофеля и овощей может измениться по мере активизации уборочной кампании.

С другой стороны, положительный вклад в динамику выпуска сельского хозяйства продолжает вносить продукция животноводства, несмотря на некоторое замедление темпов производства (в годовом выражении). Так, производство скота и птицы на убой в живом весе в июне в хозяйствах всех категорий составило 2,6 % г/г (3,6 % г/г в мае), производство молока – 0,6 % (1,4 %), яиц – 0,7 % (1,7 %).

По итогам 2018 года ожидается замедление темпов роста производства продукции сельского хозяйства, что будет обусловлено динамикой выпуска растениеводства на фоне высокой базы прошлого года. В результате вклад сельского хозяйства в темпы роста экономики будет околонулевым.

При этом прогнозируемое снижение объемов сбора зерновых и зернобобовых культур до 113–115 млн. тонн (по данным аналитиков и Минсельхоза РФ) по сравнению с рекордными 135 млн. тонн в 2017 году не несет значительных рисков для потребительской инфляции, так как внутренний спрос будет полностью обеспечен (так, по данным Росстата, за период с 2013 по 2017 год внутреннее потребление составляло около 65 % от общего объема производства). Также значительные запасы продукции (на начало 2018 года, по данным Росстата, – 88,7 млн. тонн) позволяют наращивать экспорт в 2018 году (по данным ФТС, экспорт пшеницы за 5 месяцев текущего года вырос на 70 % г/г).

Таблица 4.2. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,8 ²⁰	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	2,2
Розничная торговля	2,7	2,4	1,3	3,0	2,1	1,0	-1,6	-4,6

²⁰ Оценка Минэкономразвития России.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта	3,3	2,4	5,4	2,0	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	3,2	2,8	1,0	-1,7	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	2,2	1,5	2,0	-0,7	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	3,9	0,7	3,5	2,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	-0,4	0,8	-2,2	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	1,6	3,7	2,5	1,7	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	10,7	5,6	2,6	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	4,3	3,7	0,2	-2,2	0,4	3,2	0,8	0,5
пищевая промышленность	6,3	0,7	2,5	3,5	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	3,5	4,5	5,2	6,7	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	10,9	5,9	1,9	1,4	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,2	0,6	0,2	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	3,2	4,2	5,3	3,1	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,9	-0,8	2,5	3,8	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	-0,8	5,9	-3,4	-7,9	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	7,6	3,3	1,3	-1,2	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	3,4	5,7	1,4	7,5	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	2,9	0,1	4,7	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,9	-2,3	2,8	3,6	3,7	1,0	5,1	0,8

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.3. Внутренний спрос

Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу.

Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае – на 2,4 % г/г), в ежемесячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае.

Наряду с торговлей и сферой услуг, проведение в городах России матчей Чемпионата мира по футболу оказало позитивное влияние и на показатели транспортной отрасли. По данным РЖД, рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования в июне ускорился до 15,6 % г/г с 7,0 % г/г в мае. По данным Росавиации, темп роста авиаперевозок в июне составил 10,4 % г/г по сравнению с 8,7 % г/г месяцем ранее, при этом активизация спроса наблюдалась как на международных, так и на внутренних направлениях.

Вместе с тем увеличение потребительской активности в июне не исчерпывается исключительно позитивным влиянием Чемпионата мира по футболу. Об устойчивом росте потребительского спроса свидетельствуют в том числе данные баланса доходов и расходов населения, который охватывает широкий круг товаров и услуг. Рост расходов домохозяйств, рассчитанных по данной методологии, в течение последних месяцев последовательно ускоряется (до 4,0 % г/г в июне с 3,9 % г/г в мае и 3,6 % г/г в апреле) и продолжает опережать рост розничного товарооборота.

На росте потребительского спроса в июне не отразилось ухудшение потребительских настроений, зафиксированное опросами.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый «инФОМ» по заказу Банка России, в июне упал на 6 п.п. до 96,5 пункта (с коррекцией на сезонность) и достиг минимального значения с середины 2017 года. Наиболее существенное падение наблюдалось по компоненту индекса, характеризующему ожидания населения (-16,3 п.п.).

В целом за 2кв18 ИПН снизился на 2,8 п.п. SA. В то же время индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Росстатом по схожей методологии, в апреле–июне сохранился на уровне предыдущего квартала (с устранением сезонности).

В июле ИПН не изменился по сравнению с июнем, при этом индекс ожиданий вырос на 1 п.п. (до 100,9) и вновь превысил уровень 100 пунктов, означающий преобладание позитивных ожиданий среди респондентов. В последующие месяцы ожидается постепенное восстановление потребительских настроений в условиях сохранения позитивных тенденций в фундаментальных факторах (продолжения роста реальных заработных плат и сохранения низкой инфляции).

По оценке Минэкономразвития России, рост инвестиций в основной капитал во 2 кв. 18 г. замедлился до 2-3 % г/г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», во 2 кв. 18 г. увеличился на 0,9 % г/г после слабых результатов 1 кв. 18 г. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти (8,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г в 1 кв. 18 г.), при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Вместе с тем инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья во 2 кв. 18 г. стабилизировался в абсолютном выражении на уровне около 8,7 млрд. долл. США SA, а его годовые темпы роста снизились до 10,4 % г/г с 25,1 % г/г в январе–марте. По оценке, замедление роста инвестиционного импорта внесло основной вклад в снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по сравнению с 1 кв. 18 г. (+3,6 % г/г).

Таблица 4.3. Показатели потребительской активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Оборот розничной торговли						
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,8	0,5		0,7	0,6	
Продовольственные товары						
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,1		0,6	1,1	
Непродовольственные товары						
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,8		0,8	0,5	
Платные услуги						
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,0	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	0,7		0,5	0,6	

Источник: данные Минэкономразвития РФ

Таблица 4.4. Показатели инвестиционной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Инвестиции в основной капитал						
в % к соотв. периоду предыдущего года		3,6	4,4	6,4	2,2	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4		1,9	0,4	
Строительство						
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	-0,2		-0,2	0,1	

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Производство инвесттоваров²¹						
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9	6,8	12,9	10,5	8,0	4,0
в % к предыдущему периоду (SA)	3,0	1,3		2,3	1,3	
Импорт инвестиционных товаров						
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,4	25,1	28,5	25,9	25,6	2,6
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	0,3		-2,4	10,6	
Индекс физического объема импорта инвестиционных товаров²²						
в % к соотв. периоду предыдущего года		28,7	40,6	52,7	58,6	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-6,7		4,2	13,8	
Грузоперевозки инвестиционных товаров²³						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,3	2,4	-4,8	4,0	-10,4	5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-7,6	-1,5		3,2	-1,3	

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.4. Рынок труда

Продолжается активный рост заработных плат как в бюджетном, так и во внебюджетном секторах.

Согласно отчетным данным Росстата, в мае 2018 года прирост заработных плат сохранился на уровне апреля как в номинальном, так и в реальном выражении (10,2 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), несколько превысив первоначальные оценки, опубликованные в июне.

В социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, темпы роста оплаты труда сохраняются на высоких уровнях (19,2 % г/г в мае, 21,3 % г/г в апреле). При этом во внебюджетном секторе рост заработных плат в мае ускорился до 9,2 % г/г по сравнению с 8,1 % г/г в апреле, что было связано в том числе с очередным повышением МРОТ с 1 мая. Поддержку заработным платам также оказывает высокий спрос на трудовые ресурсы, о чем свидетельствует низкая безработица, которая с марта текущего года держится на уровне 4,8 % от рабочей силы (с исключением сезонности).

С учетом низких уровней безработицы потенциал дальнейшего перераспределения рабочей силы от безработных к занятым ограничен.

За скользящие 12 месяцев численность рабочей силы практически не изменилась, при этом рост численности занятых на 290 тыс. чел. (с исключением сезонности) был обеспечен сопоставимым снижением численности безработных (-315 тыс. чел. SA). Вместе с тем в последние два месяца численность занятых начала сокращаться: в июне – на 165,9 тыс. человек, за май–июнь – 339,9 тыс. человек, в то время как численность безработных с исключением сезонного фактора в июне изменилась незначительно (-7,8 тыс. человек).

Таблица 4.5. Показатели рынка труда

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальная заработная плата						
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	10,2	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	4,0		2,4	0,7	
Номинальная заработная плата						
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	12,7	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	4,0		2,8	1,6	

²¹ 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.

²² 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.

²³ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальные располагаемые доходы						
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,1/3,2 ²⁴	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	1,5		0,4	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,5	0,9/3,0 ²⁵	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
Численность рабочей силы²⁶						
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	76,2		76,2	76,0	
Численность занятых						
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,5	-0,3	-0,3	-0,85	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,6		72,3	72,0	
Численность безработных						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,4	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	0,1
млн. чел. (SA)	3,7	3,6		3,9	4,0	
Уровень занятости						
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,7		65,7	65,4	-0,52
Уровень безработицы²⁷						
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,8	5,1/4,8	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.5. Банковский сектор

В июне расширение структурного профицита ликвидности приостановилось. За июнь структурный профицит ликвидности снизился на 0,1 трлн. руб. (до 3,5 трлн. руб. по состоянию на 1 июля). Причиной послужил рост спроса на ликвидность со стороны банков, которые за прошедший месяц увеличили объем средств на корсчетах на 0,2 трлн. рублей. Со стороны предложения основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+294 млрд. рублей в июне). Приток ликвидности по бюджетному каналу был частично компенсирован сезонным ростом наличных денег в обращении в связи с началом периода летних отпусков.

В мае наблюдался рост ставок по банковским операциям в основных сегментах кредитного рынка. Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года выросли с 5,8% в апреле до 6,0% в мае (первое повышение с начала года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года также увеличились (до 8,6% в мае с 8,5% в апреле). Вместе с тем снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования в мае-июне продолжилось.

²⁴ С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

²⁵ С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

²⁶ Здесь и далее данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года»

²⁷ Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 4.2. Динамика уровня процентных ставок



Источник: данные Минэкономразвития РФ

Рост вкладов населения в июне продолжил замедляться. Темп роста депозитов физических лиц замедлился в июне до 7,1% г/г²⁸ (в мае – 7,7% г/г). Депозиты корпоративного сегмента, напротив, демонстрируют ускорение роста до 8,3% г/г (в мае – 6,5% г/г).

Корпоративный кредитный портфель растет умеренными темпами. В июне объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 2,8 % г/г (в мае – на 2,6 % г/г), с учетом корпоративных облигаций – на 3,3% г/г (в мае – 3,1% г/г). В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста несколько выше: прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в июне составил 4,5 % г/г после 4,2 % г/г в мае.

Рост розничного кредитования (включая ипотечные кредиты) продолжает ускоряться – до 18,8% г/г в июне после 17,9 % г/г в мае. Прирост в помесечном выражении сохраняется на 5-летних максимумах (+1,8 % м/м с исключением валютной переоценки). Годовые темпы роста ипотечного кредитного портфеля в мае достигли 22,8 % г/г, темпы роста задолженности по другим потребительским кредитам также увеличились (до 16,0 % г/г).

При этом аннуализированные помесечные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в июне остались выше 20 % SAAR и, таким образом, по-прежнему существенно превышают темпы роста номинальных заработных плат. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых. Данная мера будет способствовать улучшению качества банковских активов и повышению устойчивости финансовой системы.

Таблица 4.6. Показатели банковского сектора

	2кв18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	77,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых					
по рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,0	10,9	11,9	13,0
по рублевым жилищным кредитам	9,5	9,8	11,3	11,8	12,5
по рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г ²⁹	7,0	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г	21,5	17,6	11,1	11,1	12,4

²⁸ Здесь и далее по тексту раздела темпы роста кредитных и депозитных агрегатов приведены с исключением валютной переоценки.

²⁹ Здесь и далее данные с исключением валютной переоценки.

	2кв18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Потребительские кредиты, % г/г	15,1	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г	3,0	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	60,8	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.6. Основные выводы

- По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2 кв. 18 г. вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1 кв. 18 г. способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г³⁰.
- Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2 кв. 18 г. вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1 кв. 18 г. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.
- По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2 кв. 18 г. снизились до 2-3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1 кв. 18 г. свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2 кв. 18 г. увеличился после слабых результатов 1 кв. 18 г. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.
- Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.
- Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.
- Профицит текущего счета платежного баланса во 2 кв. 18 г. более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2 кв. 18 г. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.
- Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2 кв. 18 г. после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

³⁰ Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

4.2. Основные социально-экономические показатели г. Москвы по итогам 2 квартала 2018 г.³¹

Таблица 4.7. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-июне 2018 года

	В фактических ценах	Январь-июнь 2018 г. в % к январю-июню 2017 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, % ³²	x	119,2	97,9	98,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	331 539,4	84,3	65,8	104,1
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	722,1	87,3	169,1	60,8
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2 234 899,6	102,7	103,9	99,7
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	9,9	108,1	98,4	94,5
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, %	x	109,9 ³³	110,0 ³⁴	100,7 ³⁵
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	103,3	103,2	105,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец июня), руб.	5 018,5	110,1 ³⁶	110,1 ³⁷	116,4 ³⁸
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	25,5	86,7 ³⁹	86,7 ⁴⁰	67,3 ⁴¹

Источник: данные Мосгорстата

Демографическая ситуация

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2018 г. составила 12 506,5 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2018 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 63,4 тыс. человек (на 3,0% меньше, чем в январе-июне 2017 г.), число умерших - 62,7 тыс. человек (на 4,4 % больше).

³¹ Источник: данные Мосгорстата «Социально-экономическое положение в г.Москве в январе-июне 2018 года» http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/202cd000468e571d8658c692004e2f7e.

³² Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча по-лезных 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-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

³³ Январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г. в сопоставимой оценке.

³⁴ Май 2018 г. в % к маю 2017 г. в сопоставимой оценке.

³⁵ Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в сопоставимой оценке.

³⁶ Июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.

³⁷ Июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.

³⁸ Июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

³⁹ Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.

⁴⁰ Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.

⁴¹ Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г.

За январь-июнь 2018 г. браков зарегистрировано 34038 или на 6,2% меньше, чем за январь-июнь 2017 г., разводов - 22270, на 1,5% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-июне 2018 г. в Москву пришло 158,2 тыс. человек, выбыло - 113,1 тыс. человек, миграционный прирост составил 45,1 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 1 июля 2018 г. насчитывалось 1 246 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 308 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (30,4% от общего числа предпринимателей), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (12,8%), операции с недвижимым имуществом (10,6%), транспортировка и хранение (9,6%), деятельность в области информации и связи (7,2%), обрабатывающие производства (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2018 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (40,1%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,7%), строительства (11,1%), обрабатывающих производств (5,4%), операции с недвижимым имуществом (5,1%).

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

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-май 2018 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1 267,8 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2017 г. по сопоставимому кругу предприятий - 976,6 млрд. рублей прибыли), что составило 129,8% от прибыли за соответствующий период 2017 года.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2018 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 127,3 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. убыток составил 23,3 млрд. рублей), в строительстве - 7,2 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. - 23,1 млрд. рублей прибыли), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 599,8 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. - 434,5 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2018 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. увеличилась на 0,4 процентных пункта и составила 31,6%. Сумма их убытка на 1 июня 2018 г. составила 405,8 млрд. рублей, на 1 июня 2017 г. убыток составлял 335,4 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 54,7 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 94,9 млрд. рублей), в строительстве - 21,2 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 13,5 млрд. рублей), в торговле - 93,2 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 60,8 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 июня 2018 г. составила 17 249,7 млрд. рублей, из которых 8,2% или 1 422,9 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 июня 2017 г. кредиторская задолженность составляла 15 341 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1 150 млрд. рублей (7,5%). На 1 июня 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в

обрабатывающих производствах составила 13,1% (на 1 июня 2017 г. - 13,5%), в строительстве - 2,1% (на 1 июня 2017 г. - 1,8%), в торговле - 8,4% (на 1 июня 2017 г. - 6,2%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2018 г. сложилась в сумме 16 004,2 млрд. рублей, из нее 5,5% или 873,7 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 июня 2017 г. дебиторская задолженность составляла 13 076,2 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,4 млрд. рублей (6,0%). На 1 июня 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 1,9% (на 1 июня 2017 г. - 3,8%), в строительстве - 2,9% (на 1 июня 2017 г. - 2,6%), в торговле - 7,1% (на 1 июня 2017 г. - 8,4%), в деятельности профессиональной, научной и технической - 7,4% (на 1 июня 2017 г. - 2,4%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 15,3% (на 1 июня 2017 г. - 21,3%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 июня 2018 г. составила 22 171,6 млрд. рублей, что на 18,4% больше задолженности на 1 июня 2017 года.

Промышленное производство⁴²

Индекс промышленного производства в январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. составил 119,2%, в том числе по обрабатывающим производствам - 125,7%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 102,4%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 94,5%.

В январе-июне 2018 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству электрического оборудования - в 2,2 раза, кокса и нефтепродуктов - в 1,7 раза, химических веществ и химических продуктов - на 23,2%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, и полиграфической деятельности и копирования носителей информации - на 19,8%, прочих транспортных средств и оборудования - на 18,0%, кожи и изделий из кожи - на 9,7%, по ремонту и монтажу машин и оборудования - на 9,4%, по производству прочих готовых изделий и производству бумаги и бумажных изделий - на 9,3%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки - на 8,3%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 7,1%, мебели - на 7,0%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 6,7%, напитков - на 6,6%, пищевых продуктов - на 3,1%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха - на 2,4%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 37,1%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 22,5%), производство текстильных изделий (на 20,7%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 11,9%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 5,5%), производство одежды (на 2,6%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 1,0%), металлургическое производство (на 0,6%).

В январе-июне 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, кисломолочных продуктов, кондитерских изделий, хлебобулочных изделий недлительного хранения, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, прочих безалкогольных напитков. Снизились объемы производства мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных полуфабрикатов, сыра, продуктов сырных и творога, пива, сливочного масла, чая зеленого (неферментированного), чая черного (ферментированного) и чая, частично ферментированного, в упаковках массой не более 3 кг, майонезов.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-июнь 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анораков, ветровок, штормовок и аналогичных

⁴² Виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто из текстильных материалов, готовых тканей, головных уборов.

Снижено производство плащей и курток из текстильных тканей, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, юбок, юбок-брюк и платьев женских или для девочек из текстильных материалов, обуви.

Московские предприятия в январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. увеличили выпуск оборудования для кондиционирования воздуха, компьютеров, счетчиков производства или потребления электроэнергии, деревянной мебели для спальни, ювелирных изделий.

Было снижено производство лифтов, часов всех видов, светильников и осветительных устройств, контрольно-кассовых аппаратов, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, кухонной мебели, лекарственных препаратов, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы, бумажных канцелярских принадлежностей, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен.

Предприятиями г. Москвы в январе-июне 2018 г. выработано 25,8 млрд. кВт.ч электроэнергии (102,1% к январю-июню 2017 г.), 38,2 млн. Гкал пара и горячей воды (103,5%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2018 г. составил 331,5 млрд. рублей, или 84,3% к уровню января-июня 2017 года.

На территории г. Москвы в январе-июне 2018 г. введены в действие жилые дома общей площадью 722,1 тыс. кв. м, что на 12,7% меньше, чем в январе-июне 2017 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2018 г. введены в эксплуатацию 2 амбулаторно-поликлинические организации на 660 посещений в смену, больничная организация на 300 коек, 5 дошкольных образовательных организаций на 1 475 мест.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2018 г. перевезено 9,9 млн. тонн грузов, что на 8,1% больше, чем в январе-июне 2017 г.; грузооборот составил 3,1 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-июня 2017 г. увеличился на 9,5%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2018 г. перевезено 660,2 млн. человек, что составило 101,0% к январю-июню 2017 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2018 г. составил 2 234,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,7% больше, чем за январь-июнь 2017 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,3% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,7% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2017 г. - 90,0% и 10,0% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. повысили оборот розничной торговли на 4,2%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 10,9%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, приходилось 54,3% общего объема, на непродовольственные товары - 45,7%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 3,9%, непродовольственных товаров - на 1,4%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 июля 2018 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2017 г. на 5,9% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-июне 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. в сопоставимых ценах на 8,9% и составил 82,9 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-июнь 2018 г. оказано на 819,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-июня 2017 г. на 5,0%. Услуг бытового характера оказано на 25,9 млрд. рублей, или 92,1% к уровню января-июня 2017 года.

Цены и тарифы

В январе-июне 2018 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,6%.

Продукты питания с начала года (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) подорожали в среднем на 3,6%.

Существенный рост цен отмечался на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, в 2,0 - 2,4 раза выросли цены на морковь, свеклу и капусту белокочанную, в 1,7 раза стал дороже картофель, в 1,4 раза - репчатый лук. На четверть выросли цены на яблоки и лимоны, на 10,8 - 17,5% - на бананы, груши и виноград. Вместе с тем цены на свежие помидоры и огурцы снизились на 26,5 и 47,4% соответственно, на апельсины - на 12,2%.

На 6,3% подорожал сахар-песок, на 4,0% - хлеб и булочные изделия из пшеничной муки, на 2,9% - хлеб из ржаной муки и смеси муки ржаной и пшеничной, сыры сычужные. На 2,0 - 2,5% стали дороже куры, рыбные консервы, сливочное масло, творог, торты, безалкогольные напитки, мороженое.

В июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. снижение цен отмечалось на многие наблюдаемые виды крупяных изделий: от 0,3% - на манную крупу и рис до 9,8% - на крупу гречневую. На 1,3% снизились цены на яйца куриные, на 1,1% - на подсолнечное масло, на 0,5% - на мясные консервы.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 1,7%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце июня 2018 г. составила 5018,5 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2017 г. на 10,1%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-июне 2018 г. (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) вырос на 2,6%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, газовое моторное топливо подорожало на 13,7%, дизельное топливо - на 10,8%, бензин автомобильный - на 9,7%.

Легковые автомобили подорожали на 3,3%, печатные издания - на 3,7%, медикаменты - на 4,0%, табачные изделия - на 4,2%.

В январе-июне 2018 г. (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 1,5%.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 2,8%, в метро - на 2,6%. Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже на четверть.

Услуги санаториев и домов отдыха стали дороже на 9,7%, экскурсионные услуги - на 6,9%, ветеринарные услуги - на 5,8% и услуги детских садов - на 3,9%. Вместе с тем на 2,4% снизилась годовая стоимость полиса добровольного страхования жилья и легкового автомобиля от стандартных рисков, на 0,4% - плата за пользование потребительским кредитом.

В июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке выросла в среднем на 4,8%, на вторичном рынке - на 2,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2018 г. (в % к декабрю 2017 г.) составил 106,3% против 104,8 % в июне 2017 года.

Рост цен наблюдался в производстве кокса и нефтепродуктов - на 18,1%, в производстве бумаги и бумажных изделий - на 11,6%, в производстве кожи и изделий из кожи - на 7,0%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 5,7%. Снижение цен наблюдалось в производстве электрического оборудования - на 2,4%, в производстве мебели - на 2,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - на 2,5%.

При общем снижении цен в производстве пищевых продуктов на 0,1%, наибольшее снижение наблюдалось в производстве приправ и пряностей - на 3,9%, в производстве молочной продукции - на 2,0%, в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 0,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. повысился на 4,9%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 5,8%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 2,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 4,4%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 1,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 1,4%.

Денежные доходы населения

В январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ (далее - ЕВ-2017), по предварительным данным увеличились на 0,5%, с учетом ЕВ-2017 - на 0,2%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2018 г. составили 57,7 тыс. рублей и увеличились без учета ЕВ-2017 на 2,8%, с учетом ЕВ-2017 на 2,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-июнь 2018 г., по предварительным данным, уменьшились по сравнению с январем-июнем 2017 года без учета ЕВ-2017 на 0,5%, с учетом ЕВ-2017 на 0,9%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - мае 2018 г. составила 101801 рубль и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 13,5%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 118 076 руб., оптовую торговлю непродовольственными потребительскими товарами - 143 472 руб., рекламную деятельность - 175 116 руб., производство нефтепродуктов - 175 228 руб., финансовую и страховую деятельность - 177 303 руб., разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 179 676 руб., добычу сырой нефти и природного газа - 588 669 руб.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по производству кожи и изделий из кожи - 45 315 руб., по производству обуви - 47 901 руб., по обработке древесины и производству изделий из дерева - 51 815 руб., по производству текстильных изделий - 55 084 руб., по производству одежды - 66 588 руб. В гостиницах и предприятиях общественного питания среднемесячная заработная плата составила 50 392 руб., в организациях, ведущих образовательную деятельность - 81 474 руб., в организациях строительства - 82 719 руб., здравоохранения и предоставления социальных услуг - 86 810 руб.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе - июне 2018 г. составила 7 241 тыс. чел. Во всех сферах экономики города было занято 7 150 тыс. чел. или 98,7% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2018 г. было занято: в организациях, осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10%, в финансовых и страховых организациях и в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг - по 9%, в обрабатывающих производствах - 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 6%, в строительстве - 4%.

На конец июня 2018 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 33,5 тыс. человек, из них 25,5 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2017 г. уменьшилась на 8,2 тыс. человек, или на 19,6%, по сравнению с декабрем 2017 г. их численность уменьшилась на 4,9 тыс. человек, или на 12,9%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. уменьшилась на 3,9 тыс. человек, или на 13,3%. По сравнению с декабрем 2017 г. их численность уменьшилась на 4,6 тыс. человек, или на 15,3%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в июне 2018 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,2%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец июня 2018 г. составила 162,0 тыс. человек, из них 81,0 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 21 человек, что на 15,4% меньше, чем в июне 2017 г.

4.3. 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.

4.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2 квартала 2018 г.⁴³

4.4.1. Общая ситуация на рынке

Во 2 кв. 2018 г. ключевая ставка не изменилась по отношению к предыдущему периоду – 7,25% годовых.

⁴³ Источник: анализ рынка, проведенный компанией «NAI Becar»: «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 2 кв. 2018 г.» (<https://naibecar.com/research/>)

Средний курс доллара за 2 кв. 2018 г. составил 61,98 руб., увеличившись за квартал на 9%.

Уровень инфляции за январь – июнь 2018 г. составил 2,06% против 2,28% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,28%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

По итогам 2 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,1% (к объёму на конец 1 квартала 2018 г.), составив 16,26 млн. кв. м, из которых 15,0 млн. кв. м – офисы класса А, В+, В.

Таблица 4.8. Основные показатели

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 2 кв. 2018 г., GLA	16 264 тыс. кв. м Из них: 15 037 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 1 кв. 2018 г., тыс. кв. м	4 890	7 410	2 737	1 227
Введено в эксплуатацию в 2 кв. 2018 г., GLA	16,5 тыс. кв. м			
Введено по классам в 2 кв. 2018 г., GLA	0,0	14,3	2,3	0,0
Динамика ввода по сравнению с 1 кв. 2018 г.	-100%	+9%	+100%	0%
Доля вакантных площадей на конец 2 кв. 2018 г., %	18,6	12,8	9,0	8,0
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1 кв. 2018 г.	-0,5 п.п. (-2,6%)	-0,2 п.п. (-1,5%)	-0,1 п.п. (-1,1%)	-0,1 п.п. (-1,2%)
Арендные ставки на конец 2 кв. 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв. м/мес.)	2 010	1 330	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 1 кв. 2018 г. - в RUB	0%	-0,7%	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 300 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	391 кв. м	593 кв. м	219 кв. м	98 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1 кв. 2018 г.	0,0%	+0,2%	+0,1%	0,0%

Источник: данные компании NAI Besar

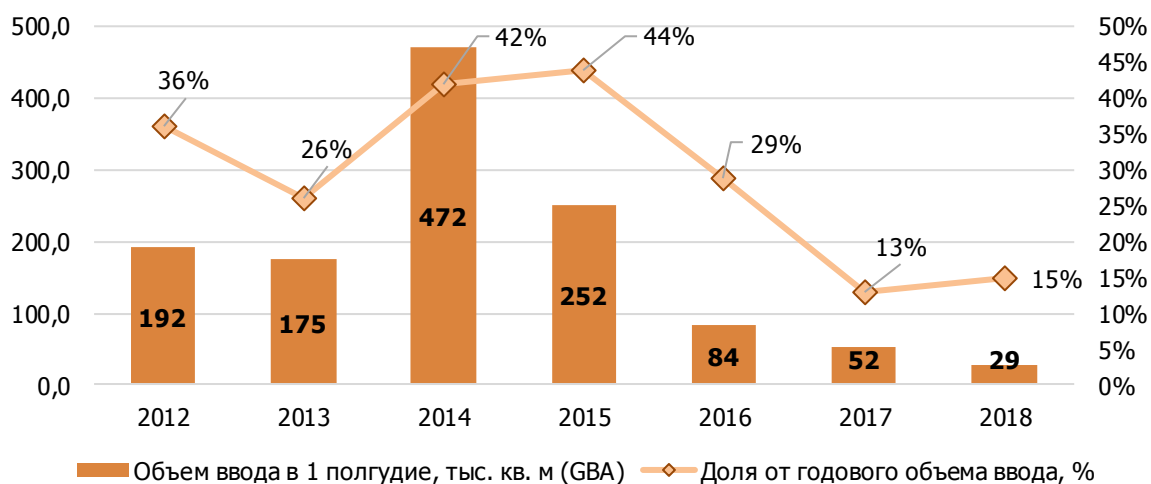
4.4.2. Предложение

Второй квартал подряд фиксируются низкие объемы ввода новых объектов. Объем ввода во 2 квартале 2018 г. составил 16,5 тыс. кв. м, что почти в 2 раза меньше, чем за 1 квартал 2018 г.

Всего в 1 полугодии вышло на рынок 6 новых объектов общей площадью 45,3 тыс. кв. м, что сопоставимо с объемами соответствующего периода 2017 г. (-13% к 1Н 2017 г.). За 1 полугодие введено только 15% от ожидаемого в 2018 г. объема.

Новое предложение во 2 квартале представлено объектами класса В+/В, 60% площадей введено в ТиНАО.

График 4.3. Динамика объемов ввода БЦ (классы А, В+, В), млн. кв. м (ГВА)



Источник: данные компании NAI Besar

В общем объеме ввода за 1 полугодие превалирует доля класса В+/В – 66%.

Таблица 4.9. Объекты, введенные в эксплуатацию в 2 кв. 2018 г.

Название	Адрес	Округ	Класс	GLA, тыс. кв. м
Николин Парк	Ул. Николо-Хованская, 28, стр. 5	ТиНАО	В+	7,7
РТС Свиблово	Кольская, д. 2, к. 4	СВАО	В+	6,6
Офисно-гостиничный комплекс	г. Щербинка, пос. Рязановское, ул. Троицкая, вл. 49	ТиНАО	В	2,3

Источник: данные компании NAI Besar

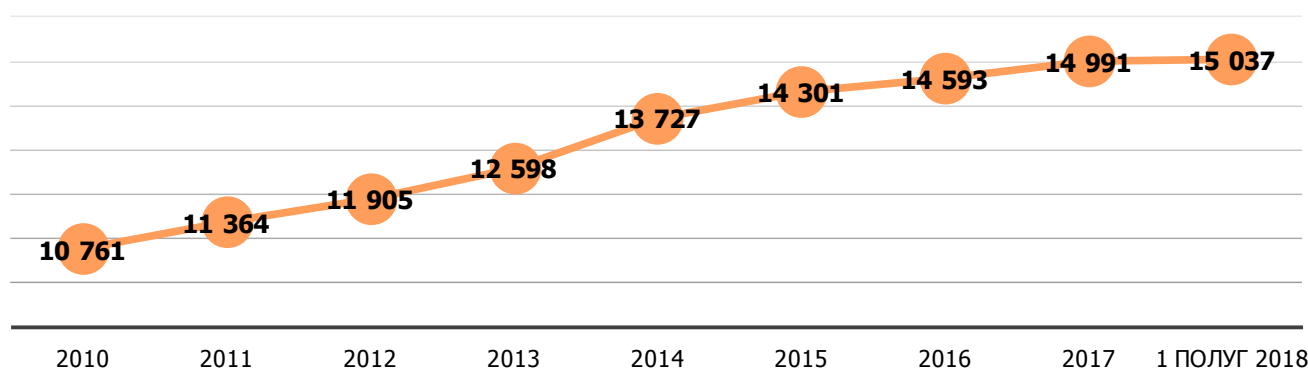
Анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

Таблица 4.10. Объекты, планируемые к строительству

Название	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь, кв. м	Компания
Офисно-гостиничный комплекс	МФК	ЦАО	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский проезд	2022 г.	275 000	«Мосинжпроект»
Бизнес-парк	БП	сЗАО	Волоколамское ш., 75А	2021 г.	262 000	Н/д
Aquatoria	МФК	САО	Ленинградское ш., вл. 69	2021 г.	68 000 (офисная часть)	Storm Properties
Административно-офисный центр в ТПУ «Ходынское поле»	БЦ	САО	Хорошевское шоссе, вл. 38А/1 и вл. 38А/3	Н/д	18 000	«Мосинжпроект»

Источник: данные компании NAI Besar

График 4.4. Объем предложения в классах А, В+, В; GLA тыс. кв. м



Источник: данные компании NAI Besar

4.4.3. Спрос

За 2 квартал 2018 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В снизился на 0,5 п.п., составив 14,4% на конец периода. Снижение среднего показателя за полугодие составило 1,1 п.п.

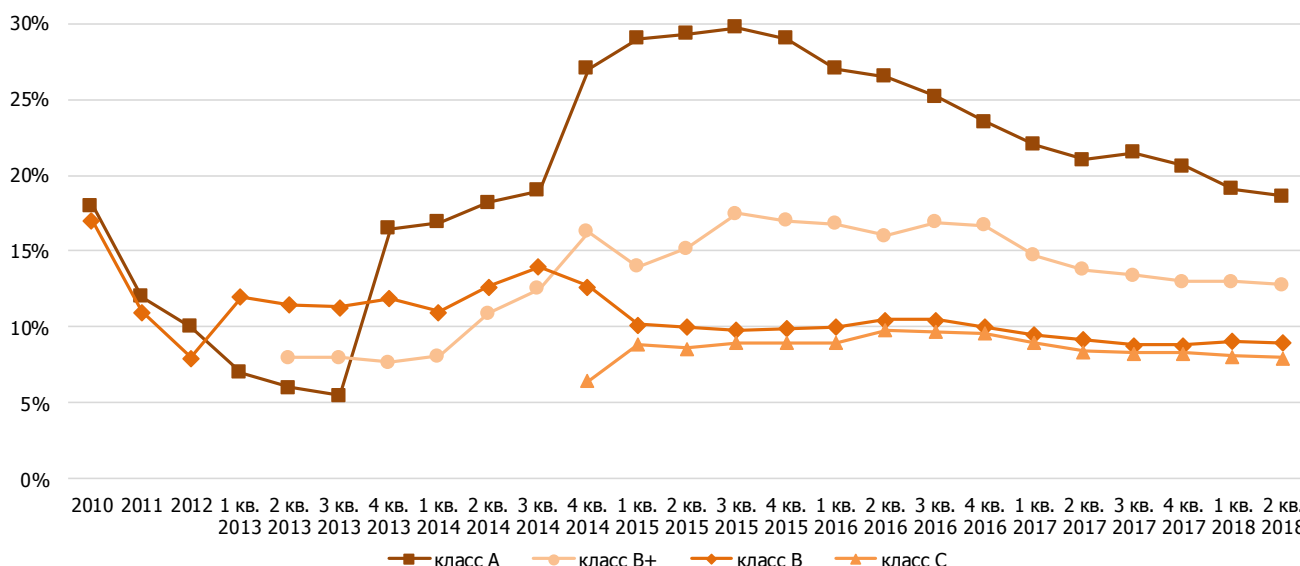
Вакансия в классе А снижается, как в объектах, расположенных в ТТК, так и в бизнес-центрах за его пределами. На конец 1 полугодия вакансия в классе А составила 18,6% (-0,5 п.п. за квартал и -2,0 п.п. с начала года) – это уровень 1 полугодия 2014 г.

В классе В+ вакансия снижается, но меньшими темпами (0,2 п.п. – как за квартал, так и за 1 полугодие 2018 г.). При этом активно заполняются площади в объектах внутри ТТК, вакансия вне ТТК показывает рост второй квартал подряд.

В классе В изменения уровня вакансии незначительны (за квартал – снижение на 0,1 п.п., за 1 полугодие – рост на 0,2 п.п.). Средневзвешенный показатель вакансии для классов В+/В снизился на 0,3 п.п. за квартал и за полугодие, составив на конец отчётного периода 11,6%.

Уровень вакансии в классе С на конец отчетного периода – 8,0% (-0,1 п.п. – за 2 квартал и -0,3 п.п. за полугодие).

График 4.5. Динамика уровня вакансии по классам, %



Источник: данные компании NAI Besar

Во 2 квартале активными арендаторами крупных площадей выступали компании сфер машиностроения, финансов, информационных технологий, а также ритейл.

Крупнейшая сделка 1 полугодия – аренда 18,5 тыс. кв. м в «Альфа Арбат Центр» (класс А) компанией «Аэрофлот». В структуре крупных сделок (от 1 тыс. кв. м) по объёму площадей лидирует класс А с долей 67%.

Таблица 4.11. Примеры крупных сделок по аренде в 2 кв. 2018 г.

Название БЦ	Арендованная площадь, кв. м	Класс	Округ	Арендатор	Статус
ВЭБ-Арена (Blue Tower, Red Tower)	12 700	В+	САО	Транснефть-технологии	Действующий
Ефремова, 10	11 360	А	ЦАО	Трансмашхолдинг	Действующий
Башня на набережной	10 036	А	ЦАО	Ozon	Действующий
Кунцево-Плаза	6 000	А	ЗАО	Zolla	Действующий
БП Шереметьевский	3 688	В+	СВАО	Jungheqnrch	Действующий
Меркурий Тауэр	3 600	А	ЦАО	Меркурий Фитнес	Действующий
Меркурий Тауэр	3 600	А	ЦАО	Фридом Финанс	Действующий

Источник: данные компании NAI Besar

4.4.4. Коммерческие условия

Уровень средних арендных ставок остаётся стабильным.

За 2 квартал 2018 г. средняя арендная ставка изменилась только в классе В+, снизившись на 0,7%. В классах А, В и С показатель средней ставки аренды остался на уровне предыдущего квартала.

С начала года отмечается рост арендной ставки в классе А – на 0,5% и снижение в классе В+ (на 0,7%), в классах В и С уровень арендных ставок не изменился.

По итогам отчётного периода средние арендные ставки составляют: в классе А – 2 010 руб./кв. м./мес.⁴⁴; в классе В+ – 1 330 руб./кв. м/мес.; в классе В – 1 100 руб./кв. м/мес.; в классе С – 920 руб./кв. м/мес.

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В на конец отчетного периода составила 1 240 руб./кв. м/мес. (-0,8% за квартал и полугодие).

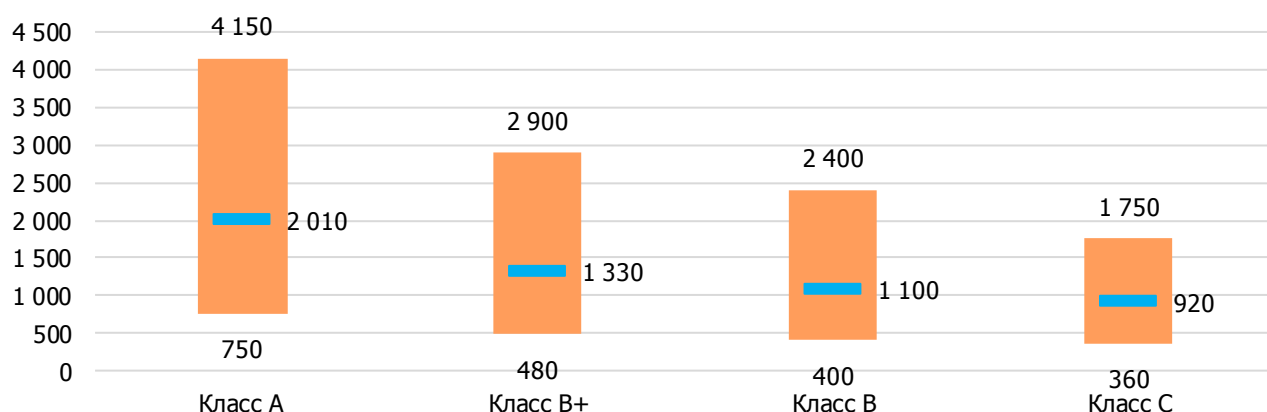
Ценовая дистанция увеличилась между классами В+ и А – 34%, сократилась между классами В и В+ – 17%.

Таблица 4.12. 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	2 010	24 120
ЦДР	2 240	26 880
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 970	23 640
Вне ТТК	1 460	17 520
Класс В+		
В среднем	1 330	15 960
ЦДР	1 610	19 320
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 410	16 920
Вне ТТК	1 070	12 840
Класс В		
В среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 700	20 400
Вне ЦДР, внутри ТТК	1 160	13 920
Вне ТТК	870	10 440
Класс С		
В среднем	920	11 040
ТТК	1 130	13 560
Вне ТТК	820	9 840

Источник: данные компании NAI Besar

График 4.6. Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв. м/мес. на 1 кв. 2018 г.



Источник: данные компании NAI Besar

4.4.5. Выводы и прогноз развития

Во 2 квартале рынок пополнился объектами класса В+ и В совокупной площадью 16,5 тыс. кв. м. В целом 1 полугодие характеризуется низкими объемами ввода (сопоставимы с 1 полугодием 2017 г, но ниже в 2 раза, чем в 1 полугодии 2016 г.), сроки ввода запланированных объектов продолжают переноситься.

⁴⁴ Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

Сокращение доли вакантных площадей во 2 квартале было характерно для всех классов, но наиболее высокие темпы снижения четвертый квартал подряд – в классе А. На конец отчетного периода показатель составил 18,6% (уровень 2 квартала 2014 г.).

За 1 полугодие уровень вакансии сократился во всех классах в пределах 0,2-2 п.п., кроме В, где вакансия, напротив, выросла на 0,2 п.п.

В 3 квартале 2018 ожидается ввод 130-145 тыс. кв. м офисных площадей (около 45% запланированного годового ввода). 60% объемов ввода в 3 квартале придётся на площади класса А. Высока вероятность переноса объектов на конец 2018 г.

Ожидается, что уровень вакантных площадей в классе А останется неизменным (при вводе запланированных площадей класса А), либо продолжит снижение.

С выходом новых объектов в классе В+ возможна корректировка вакансии в большую сторону до 0,3 п.п.

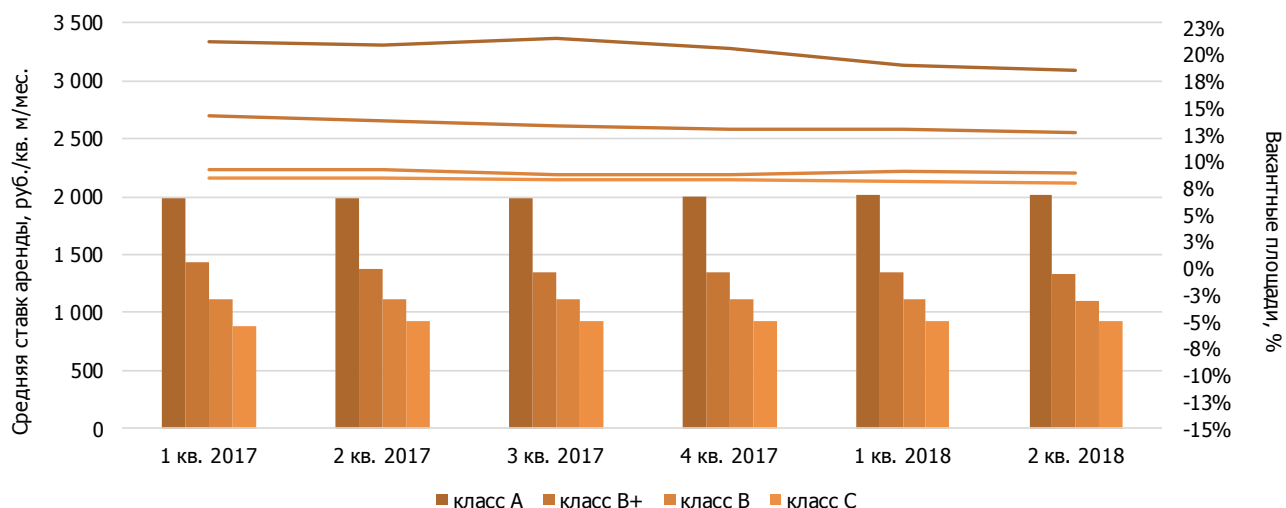
В классах А, В+, В средний уровень арендных ставок в 3 квартале 2018 г. может показать рост в диапазоне 1-3%.

Таблица 4.13. Основные объекты, планируемые ко вводу во 3 квартале 2018 г.

Название	Адрес	Округ	Класс	GLA, тыс. кв. м
МФК в Щербинке	Щербинка, Кутузова, 11	ТиНАО	В+	35,0
Амальтея	Инновационный центр «Сколково»	ЗАО	А	27,1
Новион	Самарская ул., вл. 1 / Олимпийский пр-д, вл. 1	ЦАО	А	22,0
ОКО, фаза 2	Красногвардейский 1-й проезд, д. 21, с. 2	ЦАО	А	21,0
ВТБ Арена парк (1-я очередь), к. 4, 6	Ленинградский пр., вл. 36	САО	А	12,6

Источник: данные компании NAI Besar

График 4.7. Движение рынка за 2017-2018 гг.



Источник: данные компании NAI Besar

4.5. 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.⁴⁵

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».⁴⁶

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, потребуется 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 оценке⁴⁷:

- 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.

⁴⁵МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

⁴⁶МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

⁴⁷МСО 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 активов⁴⁸ 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.⁴⁹

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.⁵⁰

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:

$$C_{зп} = 3З (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{51},$$

⁴⁸Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 339).

⁴⁹МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

⁵⁰Федеральный 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.⁵²

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.⁵³

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.⁵⁴

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.⁵⁵

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

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:⁵⁶

⁵¹ 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».

⁵² Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

⁵³ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

⁵⁴ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

⁵⁵ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

⁵⁶ 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;⁵⁷
- стоимостной метод;⁵⁸
- метод срока жизни;⁵⁹
- 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.

⁵⁷ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

⁵⁸ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А. Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

⁵⁹ 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**⁶⁰ 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.⁶¹

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**⁶²

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶³:

- 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.⁶⁴

⁶⁰ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

⁶² МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

⁶³ 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.

⁶⁴ 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.⁶⁵

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.

⁶⁵ 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 отдельно стоящие 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.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. 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 здания офисного назначения.

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, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. 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. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

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 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»⁶⁶ 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.

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 «Максилейн»

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.

В рамках данного Отчета корректировка на красную линию была определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков

⁶⁶ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

из 70 населенных пунктов России. 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	0,0%
	Внутриквартально	25,0%
		-20,0%
		0,0%

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

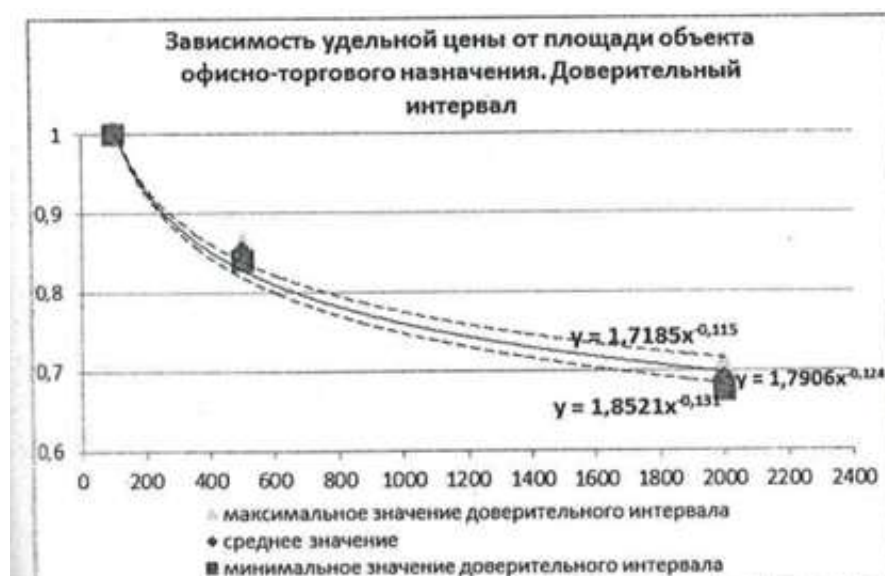
Корректировка на общую площадь

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, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России.

График 5.1. 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. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

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, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты проведенного исследования представлены в таблице ниже.

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

Объект оценки	Объект-аналог			
	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	0,0%	-7,0%	-21,0%	-35,0%
Требуется косметический ремонт	8,0%	0,0%	-15,0%	-30,0%
Среднее состояние	27,0%	18,0%	0,0%	-18,0%
Отделка люкс	54,0%	43,0%	22,0%	0,0%

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

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.

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:

674 495 245 (Шестьсот семьдесят четыре миллиона четыреста девяносто пять тысяч двести сорок пять) руб.,

в том числе:

- стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м:
441 310 190 (Четыреста сорок один миллион триста десять тысяч сто девяносто) руб.,
- стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м:
233 185 054 (Двести тридцать три миллиона сто восемьдесят пять тысяч пятьдесят четыре) руб.

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

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Penny Lane Exclusive", т. +7 (926) 110-80-90	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 (985) 924-44-05	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru риелтор Наталья, т. +7 (495) 256-40-94	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Red Star", т. +7 (495) 222-85-15
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/194810756/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149944703/	https://www.cian.ru/sale/commercial/173987728/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149398770/
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	350 000 000	324 500 000	560 000 000	720 835 500
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	401 376	390 964	309 444	326 480
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	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Кропоткинская, Гоголевский бул., д. 15	г. Москва, м. Арбатская, Калашный пер., д. 5	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., д. 4, стр. 3	г. Москва, м. Арбатская, ул. Большая Молчановка, д. 34, стр. 2
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 10 до 15 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
16	Общая площадь, кв. м	1 707,6	872,0	830,0	1 809,7	2 207,9
17	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
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	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	43,0%	43,6%	35,7%	48,2%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,33	2,30	2,80	2,07
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,50%	24,18%	29,49%	21,84%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	415 444	402 197	350 640	417 099
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	393 494
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	1 707,6
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	-	-	-	-	671 930 354
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	-	-	-	-	22,5%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	-	-	-	-	520 746 025
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	-	441 310 190

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

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

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Требуется косметический ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Penny Lane Exclusive", т. +7 (926) 110-80-90	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru т. +7 (985) 924-44-05	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru риелтор Наталья, т. +7 (495) 256-40-94	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Red Star", т. +7 (495) 222-85-15
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/194810756/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149944703/	https://www.cian.ru/sale/commercial/173987728/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149398770/
6	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.	-	350 000 000	324 500 000	560 000 000	720 835 500
7	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	401 376	390 964	309 444	326 480
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	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	г. Москва, м. Кропоткинская, Гоголевский бул., д. 15	г. Москва, м. Арбатская, Калашный пер., д. 5	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., д. 4, стр. 3	г. Москва, м. Арбатская, ул. Большая Молчановка, д. 34, стр. 2
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 10 до 15 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
16	Общая площадь, кв. м	984,8	872,0	830,0	1 809,7	2 207,9
17	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
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	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	51,5%	52,1%	57,8%	70,5%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	1,94	1,92	1,73	1,42
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,71%	27,39%	24,67%	20,23%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	378 070	366 015	319 096	379 576
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	360 523
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	984,8
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	-	-	-	-	355 043 050
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	-	-	-	-	22,5%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	-	-	-	-	275 158 364
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	-	233 185 054

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.

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
2. Расчет корректировки на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы и определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Расчет операционных расходов для Объекта оценки и определение чистого операционного дохода (ЧОД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
4. Расчет коэффициента капитализации.
5. 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 с учетом 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. 5.7 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 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 5.2. 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. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений

Расчет корректировки проводился согласно методике, описанной в п. 5.7.3.

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

Объект оценки	Объект-аналог			
	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	0,0%	-9,0%	-23,0%	-37,0%
Требуется косметический ремонт	10,0%	0,0%	-15,0%	-30,0%
Среднее состояние	30,0%	18,0%	0,0%	-18,0%
Отделка люкс	59,0%	43,0%	22,0%	0,0%

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

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

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Rentavk Real Estate", т. +7 (495) 768-47-44	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Moscow Estate Коммерческая", т. +7 (968) 735-03-33	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Kalinka Group", т. +7 (495) 255-25-18	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Kalinka Group", т. +7 (495) 255-25-18
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/195061169/	https://www.cian.ru/rent/commercial/192416187/	https://www.cian.ru/rent/commercial/189302735/	https://www.cian.ru/rent/commercial/186338570/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	35 245	35 000	35 000	41 565
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	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, м. Кропоткинская, Сеченовский пер., д. 6, стр. 4	г. Москва, м. Арбатская, Мерзляковский пер., д. 20, стр. 1	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Остоженка, д. 17	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Остоженка, д. 19, стр. 1
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
15	Общая площадь, кв. м	1 707,6	950,0	2 240,0	1 493,0	1 556,1
18	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
20	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
21	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	45,4%	41,8%	10,1%	9,5%
22	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,20	2,39	9,95	10,48
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	8,80%	9,56%	39,77%	41,87%
23	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		39 402	43 519	31 531	37 638
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год					35 927

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

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

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Офисное здание. Требуется косметический ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисное здание. Среднее состояние, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Rentavik Real Estate", т. +7 (495) 768-47-44	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Moscow Estate Коммерческая", т. +7 (968) 735-03-33	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Kalinka Group", т. +7 (495) 255-25-18	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Kalinka Group", т. +7 (495) 255-25-18
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/195061169/	https://www.cian.ru/rent/commercial/192416187/	https://www.cian.ru/rent/commercial/189302735/	https://www.cian.ru/rent/commercial/186338570/
6	Ставка аренды объекта с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	35 245	35 000	35 000	41 565
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	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	г. Москва, м. Кропоткинская, Сеченовский пер., д. 6, стр. 4	г. Москва, м. Арбатская, Мерзляковский пер., д. 20, стр. 1	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Остоженка, д. 17	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Остоженка, д. 19, стр. 1
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
15	Общая площадь, кв. м	984,8	950,0	2 240,0	1 493,0	1 556,1
18	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
20	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
21	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	53,8%	64,1%	28,7%	29,2%
22	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	1,86	1,56	3,48	3,42
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	17,99%	15,11%	33,76%	33,14%
23	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	35 857	39 604	28 694	34 252
23	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	-	-	-	33 473

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.

Величина недозагрузки определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

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. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода

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.

Величина операционных расходов определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 5.12. Усредненные значения величины операционных расходов

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Расходы на содержание объекта (операционные расходы) 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. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода

5.8.4. Определение коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации **4-ого этапа** расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в мае 2017 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017» (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 161 профессиональных оценщиков из 71 населенных пунктов и 269 специалистов залоговых служб банков из 70 населенных пунктов России. Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

Таблица 5.13. Усредненные значения текущей доходности недвижимости в ближайшие 5 лет для объектов торгово-офисной недвижимости (мнение оценщиков)

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Текущая доходность офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%

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

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

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблицах 5.14-5.15.

Таблица 5.14. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	35 927
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	61 348 945
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,1%
Действительный валовой доход, руб./год	54 539 212
Поправка на операционные расходы	17,8%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	10 920 112
Чистый операционный доход, руб./год	43 619 100
Коэффициент капитализации	11,4%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 18%, руб.	382 623 685
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	22,5%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	296 533 356
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	251 299 454

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 5.15. Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	33 473
Общая площадь объекта, кв. м	984,8
Потенциальный валовой доход, руб./год	32 964 210
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,1%
Действительный валовой доход, руб./год	29 305 183
Поправка на операционные расходы	17,8%
Сумма операционных расходов с учетом НДС, руб.	5 867 629
Чистый операционный доход, руб./год	23 437 554
Коэффициент капитализации	11,4%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) с учетом НДС 18%, руб.	205 592 575
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	22,5%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС (18%), руб.	159 334 246
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (18%), руб.	135 029 022

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:

386 328 476 (Триста восемьдесят шесть миллионов триста двадцать восемь тысяч четыреста семьдесят шесть) руб.,

в том числе:

- стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м:
251 299 454 (Двести пятьдесят один миллион двести девяносто девять тысяч четыреста пятьдесят четыре) руб.,
- стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м:
135 029 022 (Сто тридцать пять миллионов двадцать девять тысяч двадцать два) 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
Критерий А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Подходы оценки	Сравнительный подход		Доходный подход		Вес подхода по критерию	
Сравнительный подход	1		3		1,73	0,75
Доходный подход	1/3		1		0,58	0,25
Сумма					2,5	1
Критерий Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
Подходы оценки	Сравнительный подход		Доходный подход		Вес подхода по критерию	
Сравнительный подход	1		3		1,73	0,75
Доходный подход	1/3		1		0,58	0,25
Сумма					2,5	1
Критерий В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Подходы оценки	Сравнительный подход		Доходный подход		Вес подхода по критерию	
Сравнительный подход	1		2		1,41	0,67
Доходный подход	1/2		1		0,71	0,33
Сумма					2	1

Согласование результатов				
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость			
Подходы оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес подхода по критерию	
Сравнительный подход	1	1	1	0,5
Доходный подход	1	1	1	0,5
Сумма			2	1
Определение итоговой величины весовых коэффициентов				
	А	Б	В	Г
Веса критериев	0,463	0,225	0,154	0,159
Сравнительный подход	0,75	0,75	0,67	0,50
Доходный подход	0,25	0,25	0,33	0,50
Сумма				100%

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

Вид стоимости	Стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.	Вес подхода	Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	Вес подхода	Итоговая величина справедливой стоимости без учета НДС 18%, руб.
Нежилое здание площадью 984,8 кв. м	233 185 054	0,7	135 029 022	0,3	203 488 763
Нежилое здание площадью 1 707,6 кв. м	441 310 190	0,7	251 299 454	0,3	383 824 022
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					587 312 785

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

587 312 785 (Пятьсот восемьдесят семь миллионов триста двенадцать тысяч семьсот восемьдесят пять) руб.;

в том числе:

- стоимость нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м:
383 824 022 (Триста восемьдесят три миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи двадцать два) руб.,
- стоимость нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м:
203 488 763 (Двести три миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят три) 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 предопределенной 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;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- 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-326-18 ОТ 01.11.2018

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 № 08905/776/00022/18

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00022/18 (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 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут "02" октября 2019 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 2018 г. по «02» октября 2019 г.

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

Страхователь:
Семия А.А.

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 12.09.2018



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

М.П.



А.В. Верхозина-Рогич

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»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Вусов Александр Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

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 «12» сентября 2018г.

Дата составления выписки «12» сентября 2018г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08905/776/00025/18 (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, определенных 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 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут "02" октября 2019 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

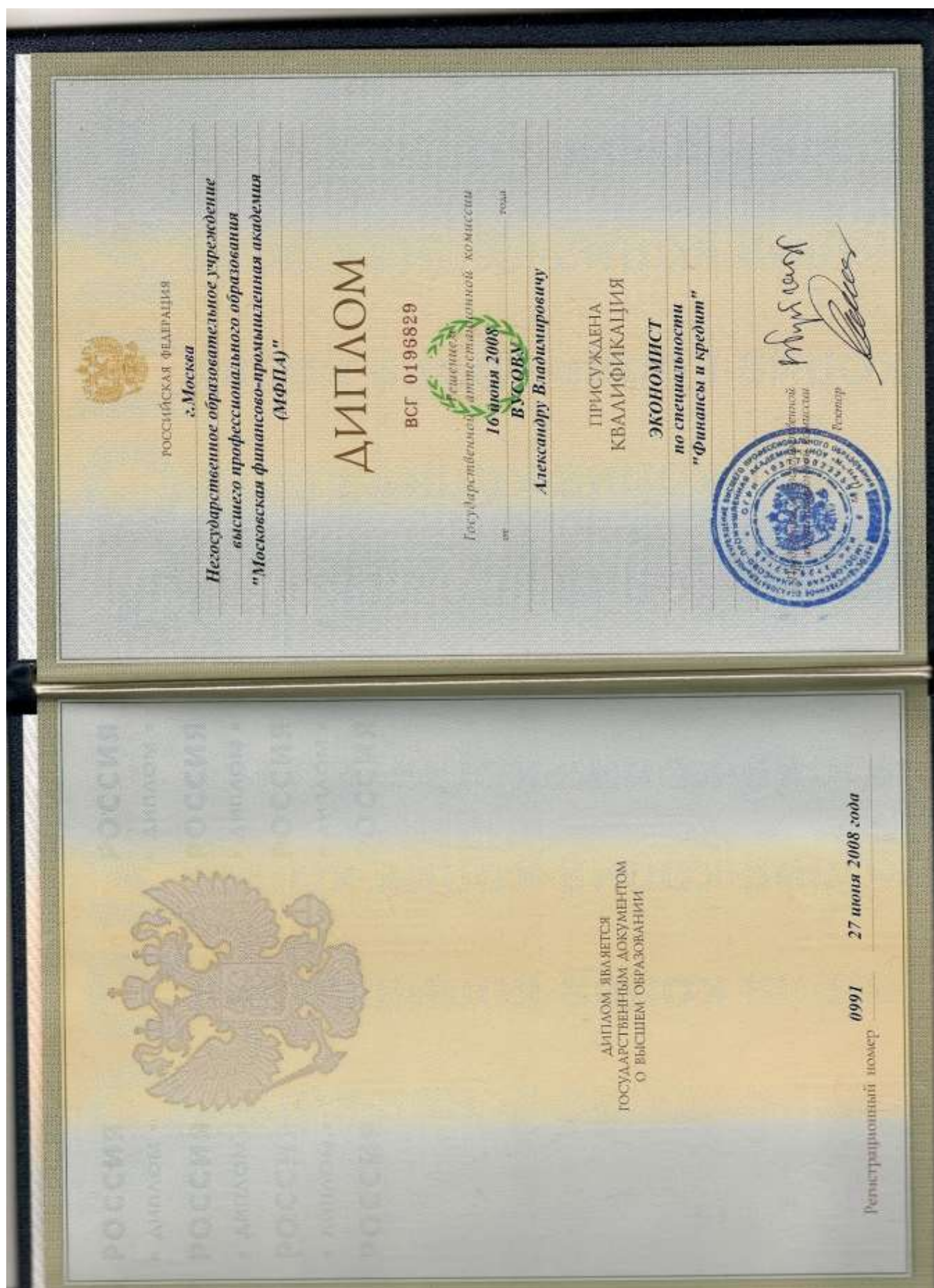
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о 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, 12.09.2018 г.



Фамилия, имя, отчество Вусов Александр Владимирович Дата рождения 15 января 1986 года	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 
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 эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭФИП) (очная форма) Завершил(а) обучение в 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)	г. Москва Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление/специальности Финансы и кредит Специализация Оценка собственности Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ № ВСГ 0196829 0991 (регистрационный номер) 27 июня 2008 года (дата выдачи)
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично 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.	Решением Государственной аттестационной комиссии 16 июня 2008 года от _____ года присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ Ректор  Декан  Секретарь 
Продолжение см. на обороте Документ содержит количество листов	 Лист №1


 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.
 повысил(а) свою квалификацию в (на) Министерстве государственной
университетской экономики и управления им. К.Т. Туганбаева
 по программе "Бухгалтерский учет, финансовый учет"
(наименование программы повышения квалификации, наименование образовательного учреждения)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Общетеоретическая дисциплина</u>	<u>42</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Избранный кандидатом экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прочел(а) стандарты в (на) нет (наименование предприятия, организации)
 выполнил(а) типовую работу на тему нет (наименование темы)

Город Москва (на) 2012
 М.П. 
 Метод (интервью) ЭМ
 Сертификат

Листы: 1/19, 2/19, 3/19

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 5558

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-326-18 ОТ 01.11.2018

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, и.л.)
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

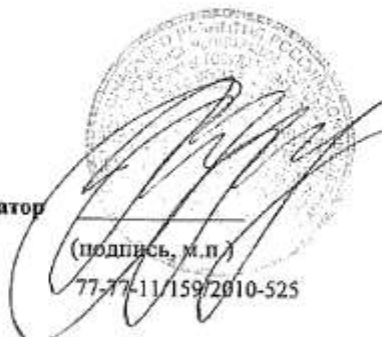
Кадастровый(условный) номер: 77-77-11/068/2008-043

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



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 № ^{от}
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
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.

А 007393



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

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



Костина И.А.

(фамилия, инициалы)

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-326-18 ОТ 01.11.2018

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объект-аналог №1.

106

Объект-аналог №2.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/149944703/>

Здание (В), 830 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Калашный пер., 5. На карте

Автомобиль, <1 мин. на транспорте

В избранное

Сравнить

Попросить



13 фото

Площадь

830 м²

Этажность

2 этажа

Класс

В

Под.постройка

1817

Продается 2-х этажное кирпичное здание в Калашном переулке. 3 минуты от станции метро Арбатская. Тихий посольский переулок, солидное окружение. Общая площадь 830 кв.м. (30 кв.м. подвал, 200 кв.м. 1-й этаж, 600 кв.м. 2-й этаж). Коридорная система, высота потолков от 3 до 5 метров. Хороший свежий ремонт. В здании находятся арендаторы с краткосрочными договорами аренды. Парковка стихийная. Есть техническая возможность надстройки 3-го этажа (600 кв.м.), здание капитальное, переоборудовано, бетонные. Возможна рассрочка, все условия обсуждаются. Звоните, отвечу на Ваши вопросы!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить по телефону

Условия сделки

Цена	324 500 000 ₽
Средняя	390 962 ₽ за м²
Налог	НДС включен 49 500 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

324 500 000 ₽

390 962 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ИД

ID 158630

+7 985 924-44-05

Позвонить, спросить, что нужно-это бесплатно на ЦИАН. И получите ответ после звонка

Написать сообщение

Объект-аналог №3.

← → ↺ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/173987726/> 🔍 ☆ 📱 📞 🌐 📧

3 окт. 18:31 140 просмотров, 2 на карте Планш

Здание (В+), 1 810 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большой Кисловский пер., 4С3 На карте

 Александровский сад, 3 мин. пешком
  Арбатская, 4 мин. пешком
  Библиотека ин. Ленина, 4 мин. пешком

 В избранное
 


 Пожаловаться



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, улицы Моховая, Водопроводная и Новый Арбат. Расстояние до ближайшей станции метро "Арбатская" - 100 метров (не более 3 минут пешком).

Общая площадь здания 1809,7 кв. м
 Этажность подвал, 1,2 этаж, мансарда.
 В 2006 году была проведена реконструкция.

Помещения с отделкой. Планировка смешанная.

560 000 000 Р

209 262 Р за м²

 Считать за вычетом налога
  Проверить НДС

1940

Наталья

+7 495 256-40-94

+7 925 324-33-64

Помогите, оставьте, пожалуйста, обратную связь
 12/2018. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

Объект-аналог №4.

← → ↺ 🏠 <https://www.dian.ru/sale/commercial/149396770/> 🔍 ☆ 📱 🌐 📧 📞

сегодня 12:47 442 просмотра, 0 из закладок

Здание, 2 208 м²
 Москва, ЦАО р-н Арбат, ул. Большая Молчановка, 34/2 № 4/2
 Смоленская, 11 мин. пешком

 В избранное
 



 Понравилось



3 фото





Площадь: **2 208 м²** Этажность: **3 этажа**

ВНИМАНИЕ! Продается особняк в районе Арбата, 2207,9 кв.м, 2 этаж, подвал, чердака. В подвале размещается бассейн и сауна. Кабинетно-зальная планировка. Помещения в состоянии с новой качественной отделкой. Собственный огороженный внутренний двор. Паркинг на 3 машиноместа. Особняк идеально подойдет для размещения представительства, резиденции, банка.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	720 835 500 ₽
Стоимость	326 465 ₽ за м²
Налог	НДС включен 109 857 851 ₽
Вид сделки	Свободная продажа

720 835 500 ₽

326 465 ₽ за м²

 Создать эксклюзивное объявление
 Включены НДС

 INFO
Red Star
 Агентство недвижимости
 133 объявления



+7 495 222-85-15
+7 985 222-85-15

Помогите нам, указав, что такое это объявление на 12/31/17 и почему такое предложение

[Написать сообщение](#)

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода.

Объект-аналог №1.

← → ↺ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/195061169/> 🔍 ☆ 📱 📄 📧 🌐 📞

вчера, 01:25 📍 2 просмотра, 0 закладки

Здание, 950 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Сеченовский пер., 6С4 На карте

▲ Парк Культуры, 10 мин. пешком

🔖 В избранное 🔄 ⬅ ➡ ⬆ ⬇ ⬅ ➡ ⬆ ⬇



📷 10 фото



Площадь: **950 м²** Этажность: **1 этаж**

РАБОТАЕМ С АГЕНТАМИ, КЛИЕНТАМ ПРЕДЛАГАЕМ ОФИСНЫЙ ПЕРЕЕЗД, РЕМОНТ, ДИЗАЙН, ПЛАН РАССАДКОЙ. Здание ЮСЗ. 10 мин. пешком от м. Парк Культуры. Отдельно стоящий особняк в шаговой доступности от метро. Расположен в престижном районе в центре столицы - Хамовники. На первом этаже расположены офисные помещения. На цокольном - спортивный зал с раздевалкой и душем. Так же есть антресоли 1-го этажа где расположена ВПП зона для руководства. Дорогой ремонт. Наземная парковка на 4 м/м. Количество этажей: 1, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 32964

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

📞 Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 790 262 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Срок	25 242 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 425 633 ₽	Минимальный срок аренды	1
		Арендные календары	1

2 790 262 ₽/мес. ↕

25 242 ₽ за м² в год

📄 Скачать за последние 30 дней

Включены НДС, без комиссии

🏢 ИРЭ

Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
1400 объявлений

+7 495 768-47-44
+7 495 768-37-33

Позвоните, свяжитесь или перейдите по объявлению на ЦИАН. И узнайте много интересного

Написать сообщение

Объект-аналог №2.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/192416187/>

Здание (А), 2 240 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мерзляковский пер., 20С1 - на карте
Артемова, 9 мин. пешком | Александровский сад, 10 мин. пешком

В избранное

Нажаловаться



31 фото

Площадь

Этажность

Класс

2 240 м²

5 этажей

А

Ведом. Представительский особняк под офис или банк. ВИП уровня. Огороженная территория на 15 М/М, гараж на 3 М/М. Здание предлагается целиком 2 240 м².

подвал - 318 м² (столовая, архив, тех. помещения);

1 этаж - 355 м² (операционный зал, 2 К/У, депозитарий, хранилище);

2 этаж - 399 м² (рабочая офисная зона);

3 этаж - 398 м² (зона руководства, кабинеты);

4 этаж - 431 м² (весь этаж ВИП);

5 этаж 339 м² (офисные кабинеты).

Выполнен представительский ремонт. Оборудованные кухни. Центральное кондиционирование и вентиляция. Лифт.

Возможны варианты деления здания:

1) с 1 по 3 этажи, дополнительно можно рассмотреть подвальную часть;

2) с 4 по 5 этажи.

Рассмотрите любые ваши предложения.

Арендная ставка: 35 000 руб./м²/под.вкл. НДС.

6 533 334 Р/мес.

35 000 руб. за м² в год.
Средство за коммунальные услуги
Включены НДС, без комиссии

Рек.

Москва Estate Коммерческая
Москва Estate

+7 968 735-03-33
+7 495 769-49-49

Позвоните, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите более подробную информацию.

Написать сообщение

111

Здание, 1 493 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники ул. Остоженка, 17 На карте

Круглая колоннада

В избранное Добавить

Площадь: 1 493 м² Этажность: 3 этажа

006513

В аренду предлагается уникальный особняк на Остоженке.
Общая площадь здания составит 1 493 кв.м.
Этажность: 3 наземных этажа, цоколь, подземка.
Помещения предлагаются в состоянии с высококачественной отделкой, частично меблированы. Высота потолков 3,5 м. Особняк полностью готов к въезду.
В здании 2 входа, в том числе с первой линии домов.
Насежная парковка.
Собственный внутренний двор.
Выезд во внутренний двор и парковку осуществляется через арку, оборудованную автоматическими воротами.

4 354 583 Р/мес.

10 000 Р за м² в год
Согласно актуальным ценам
Включены НДС, без комиссии

Kalinka Group
Агентство недвижимости
1742 объектов

+7 495 255-25-18

Пожалуйста, помните, что наша информация не является офертой после сделки

Написать сообщение

Объект-аналог №4.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/186338570/>

Здание, 1 566,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Остоженка, 19С1. На карте

Парк Культуры

В избранное

Пополнить



Всего 15 фото



Площадь: 1 566,1 м²

Этажность: 3 этажа

035907

В аренду предлагается обжитый особняк, расположенный на знаменитой "Золотой миле" - в самом центре Москвы, недалеко от Кремля и Парка Горького.

Общая площадь: 1 566,1 кв.м.

Этажность: 3 этажа + чердак.

Выполнена современная высококачественная отделка.

Оборудованы VIP-зоны для руководства.

Установлен лифт.

Наружный паркинг во дворе.

Из окон открываются впечатляющие виды на Зачатьевский монастырь и архитектуру Остоженки.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Получить профиль

Условия сделки

Цена	5 389 993 ₽/мес.	Тип аренды	...
Степень	41 299 ₽ за м² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 822 202 ₽	Минимальный срок аренды	1...

5 389 993 ₽/мес.

41 299 ₽ за м² в год

Скрыть 18 комментариев

Включены НДС, без комиссии

PRO

Kalinka Group

Агентство недвижимости

1748 объявлений

+7 495 255-25-18

Получить, узнать, оставить это объявление на сайте и получить ответ после заявки