

ОТЧЕТ № АБ-247-17 ОТ 03.11.2017

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

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»**

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	5
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	11
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации	11
3.4. Расположение Объекта оценки	12
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.6. Фотографии Объекта оценки	18
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	30
4.1. Макроэкономический обзор по итогам I полугодия 2017 г.	30
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики	30
4.1.2. Динамика ВВП	30
4.1.3. Производственная активность	32
4.1.4. Сельское хозяйство	35
4.1.5. Строительство	36
4.1.6. Инвестиционный спрос	37
4.1.7. Инфляция	38
4.1.8. Денежно-кредитная политика	40
4.1.9. Потребительский спрос, розничная торговля и доходы населения	42
4.1.10. Основные выводы	44
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	44
4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы за 3 кв. 2017 г.	45
4.3.1. Общая ситуация на рынке	45
4.3.2. Предложение	45
4.3.3. Спрос	47
4.3.4. Коммерческие условия	49
4.3.5. Прогноз	52
4.4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены	52
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	54
5.1. Понятие справедливой стоимости	54
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	54
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	55
5.3.1. Затратный подход	55
5.3.2. Сравнительный подход	58
5.3.3. Доходный подход	60
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	61
5.5. Этапы проведения оценки	62
5.6. Выбор подходов к оценке	62
5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	64
5.7.1. Выбор аналогов	64
5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения	65
5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий	66
5.7.4. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	70
5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом	74
5.8.1. Определение потенциального валового дохода	74
5.8.2. Определение действительного валового дохода	79

5.8.3. Расчет чистого операционного дохода	79
5.8.4. Определение коэффициента капитализации	79
5.8.5. Результаты определения справедливой стоимости недвижимого имущества, проводимого доходного подхода.....	80
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	82
6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	84
РАЗДЕЛ 7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	87
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017; 2) нежилое здание, общей площадью 984,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2, кадастровый номер: 77:01:0001002:1016
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительного управления
Имущественные права на Объект оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки:	В целях принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Справедливая
Дата оценки:	«02» ноября 2017 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – «03» ноября 2017 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 НП «МПО» 6. МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки» 7. МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» 8. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «МПО», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «МПО» обязательны для применения всеми членами НП «МПО». МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» №08905/776/00031/7 от 27.09.2017 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2017 г. по «02» октября 2018 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Муромский Степан Алексеевич
Почтовый адрес Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: msa@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Международная палата оценщиков», включен в реестр оценщиков «28» ноября 2014 г. за регистрационным №000177 (Свидетельство НП «МПО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	410033, г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №08905/776/00023/7 от «27» сентября 2017 г., выдан АО «АльфаСтрахование» по договору №08905/776/00023/7. Срок действия: с «03» октября 2017 г. по «02» октября 2018 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании 107718 0257306. Выдан Национальным исследовательским технологическим университетом «МИСиС» 17 ноября 2014 г. (дубликат). Квалификация: Инженер по специальности «Материаловедение и технология новых материалов». Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 041007. Выдан Международной академией оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 19 декабря 2013 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	4 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Муромским С. А. и ООО «Апхилл» №05/13-О от «01» ноября 2013 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Муромский Степан Алексеевич, квалификация – Старший консультант, 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 ООО КБ «ЯР-Банк», г. Москва к/с: 30101810600000000265, БИК: 044585265
----------------------	---

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017; 2) нежилое здание, общей площадью 984,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2, кадастровый номер: 77:01:0001002:1016
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата осмотра Объекта оценки:	«30» октября 2017 г.
Дата составления Отчета:	«03» ноября 2017 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 №1 от «26» октября 2017 г. к договору № 9 от «14» сентября 2017 г.
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%:	638 750 018 (Шестьсот тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят тысяч восемнадцать) руб.
В том числе:	
Результат оценки стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 18%:	417 631 446 (Четыреста семнадцать миллионов шестьсот тридцать одна тысяча четыреста сорок шесть) руб.
Результат оценки стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС 18%:	221 118 572 (Двести двадцать один миллион сто восемнадцать тысяч пятьсот семьдесят два) руб.

Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	374 582 688 (Триста семьдесят четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи шестьсот восемьдесят восемь) руб.
В том числе:	
Результат оценки стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	242 034 744 (Двести сорок два миллиона тридцать четыре тысячи семьсот сорок четыре) руб.
Результат оценки стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	132 547 944 (Сто тридцать два миллиона пятьсот сорок семь тысяч девятьсот сорок четыре) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки без учета НДС 18%¹:	559 499 819 (Пятьсот пятьдесят девять миллионов четыреста девяносто девять тысяч восемьсот девятнадцать) руб.
В том числе:	
Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 1 707,6 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1017, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	364 952 435 (Триста шестьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи четыреста тридцать пять) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 984,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001002:1016, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС 18%:	194 547 384 (Сто девяносто четыре миллиона пятьсот сорок семь тысяч триста восемьдесят четыре) руб.

С. А. Муромский
Оценщик

А. А. Сёмин
**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**



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

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

Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина справедливой стоимости, без учета НДС 18%, руб.
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1	77:01:0001002:1017	1 707,6	364 952 435
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2	77:01:0001002:1016	984,8	194 547 384
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС 18%, руб.				559 499 819

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

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

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

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

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

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

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

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

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный³ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

3.4. Расположение Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

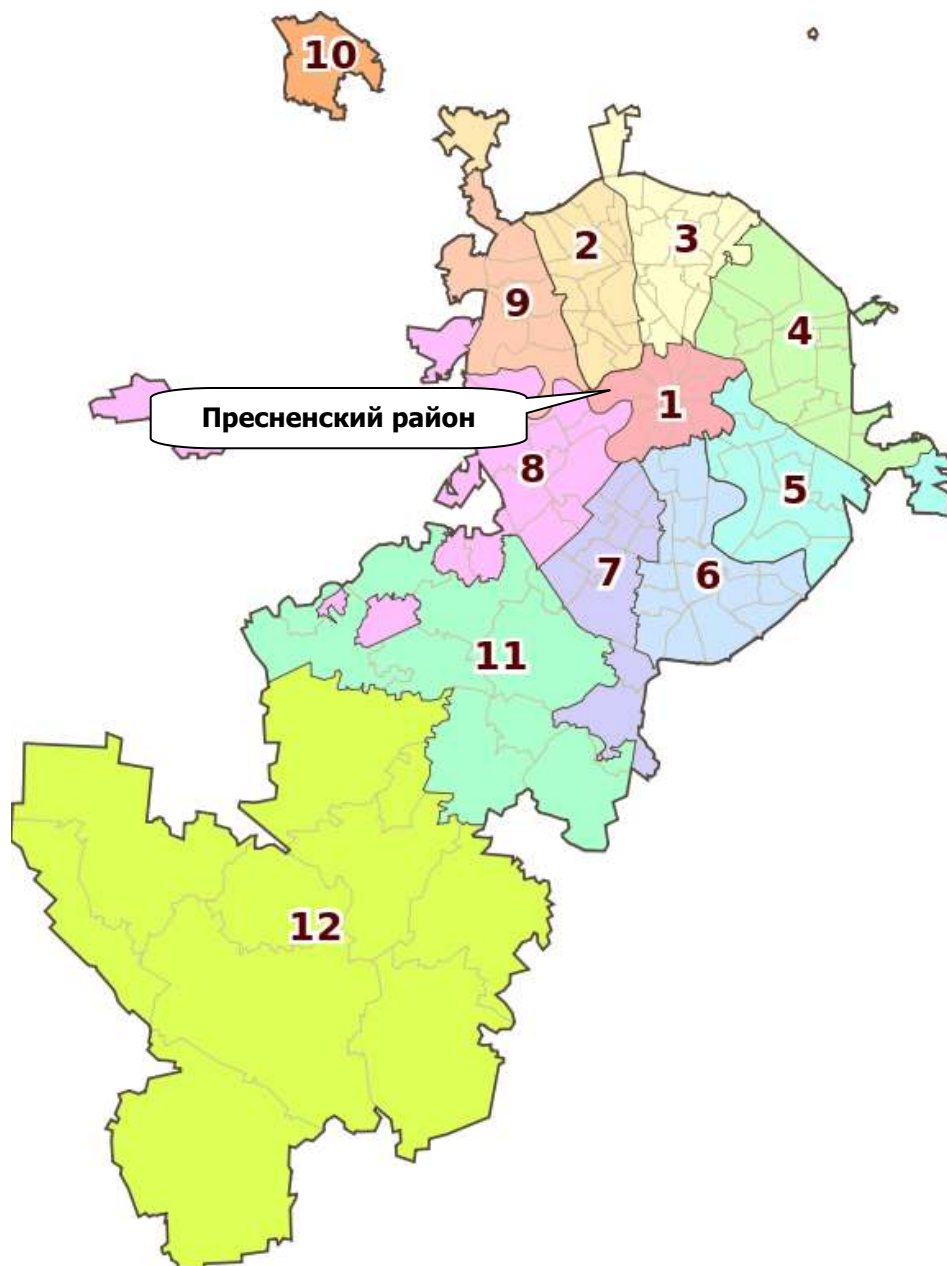
Численность населения по состоянию на 2017 год составляет примерно 126 тыс. чел.

Наиболее крупные предприятия района:

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

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

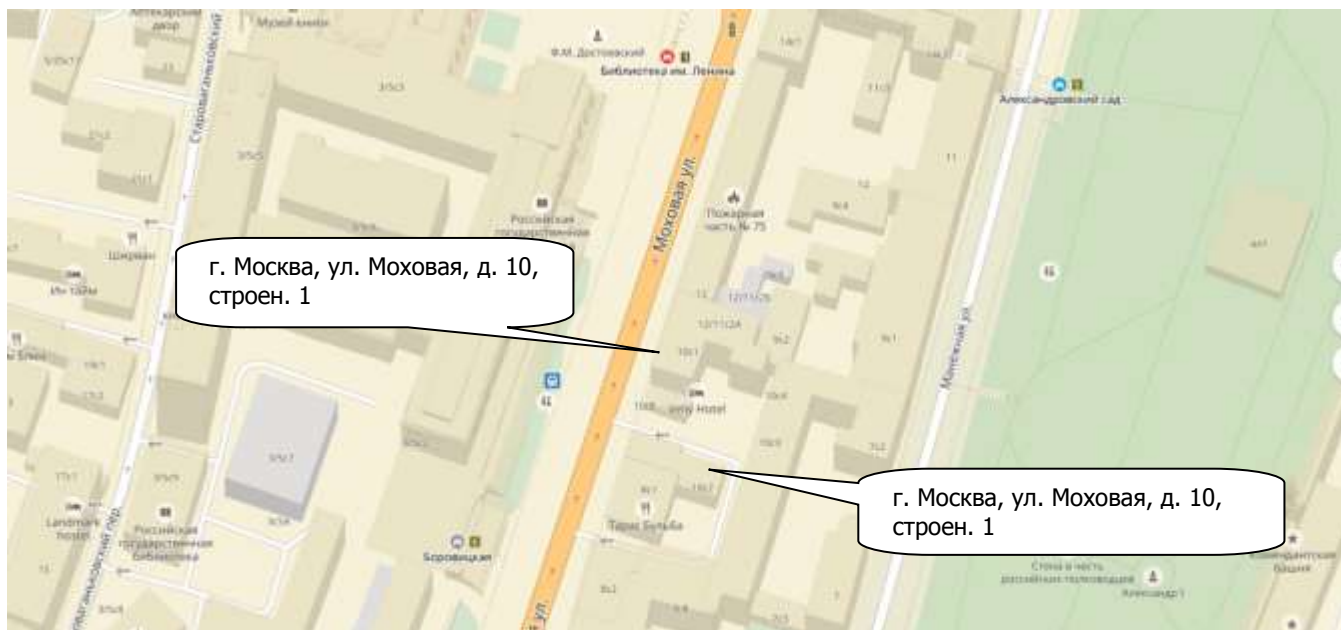
Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Москвы



Источник: www.new-rent.ru

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

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: www.yandex.ru/maps/

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

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

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

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно дополнительному соглашению № 1 от 26.10.2017 г. к договору № 9 от 14 сентября 2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество, представляющие собой 2 здания. Нежилое административное здание общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1 и нежилое административное здание общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2.

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

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

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

Источник: данные Заказчика

⁵ Данные документы не были предоставлены Заказчиком.

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

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

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

Источник: данные Заказчика и результаты осмотра

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки был произведен «30» октября 2017 г.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.2. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.3. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.4. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.5. Внешний вид здания стр. 1



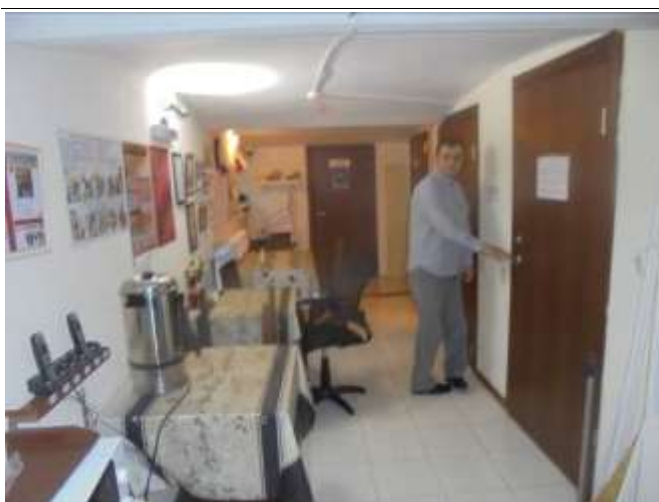
Фотография 3.6. Внешний вид здания стр. 1



Фотография 3.7. Адресный указатель



Фотография 3.8. Вход в оцениваемое здание



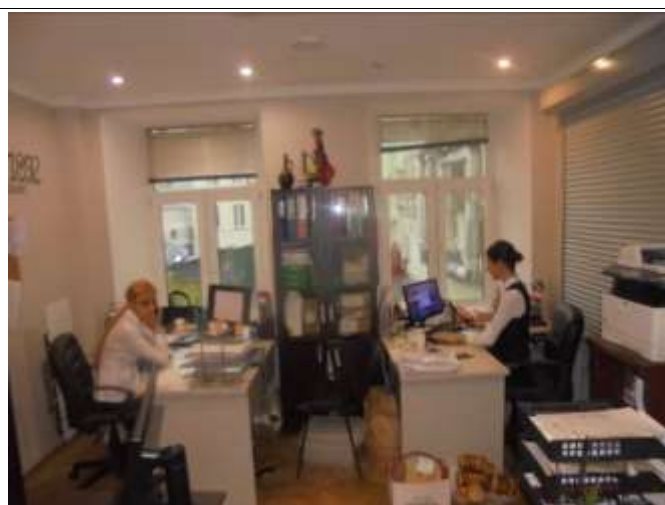
Фотография 3.9. Внутренние помещения здания
стр. 1 (подвал)



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



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



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



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



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



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



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



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



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



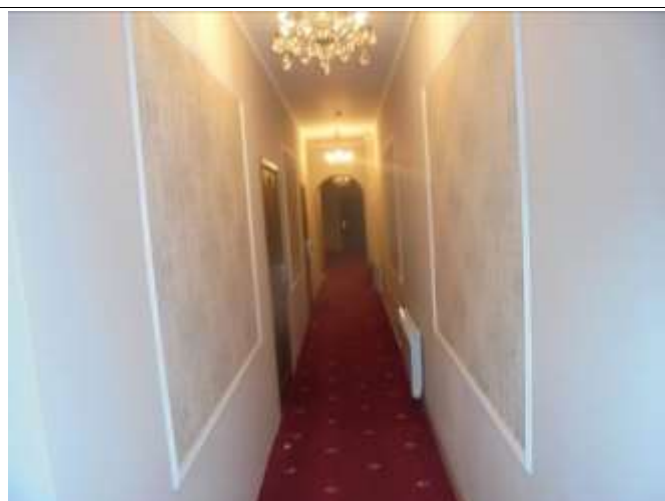
Фотография 3.19. Внутренние помещения здания стр. 1 (1 этаж)



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



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



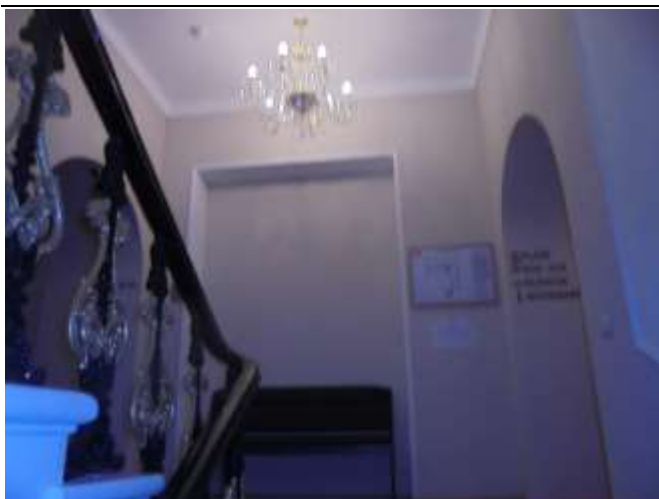
Фотография 3.22. Внутренние помещения здания стр. 1 (2 этаж)



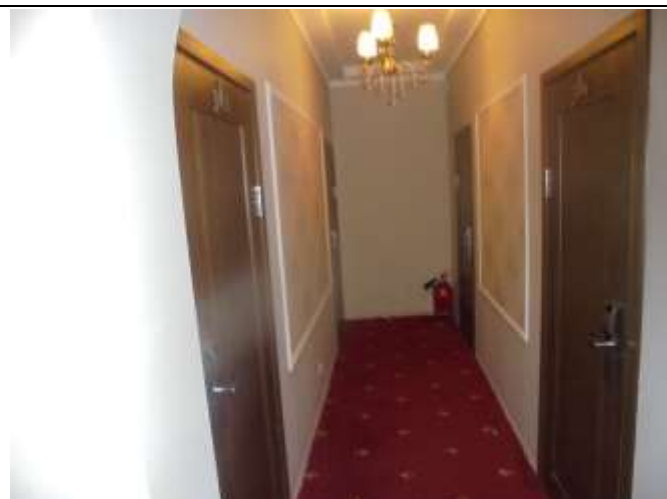
Фотография 3.23. Внутренние помещения здания стр. 1 (2 этаж)



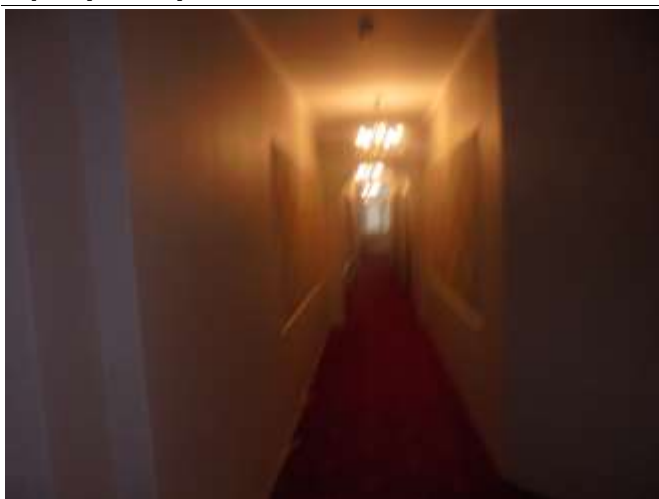
Фотография 3.24. Внутренние помещения здания стр. 1 (2 этаж)



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



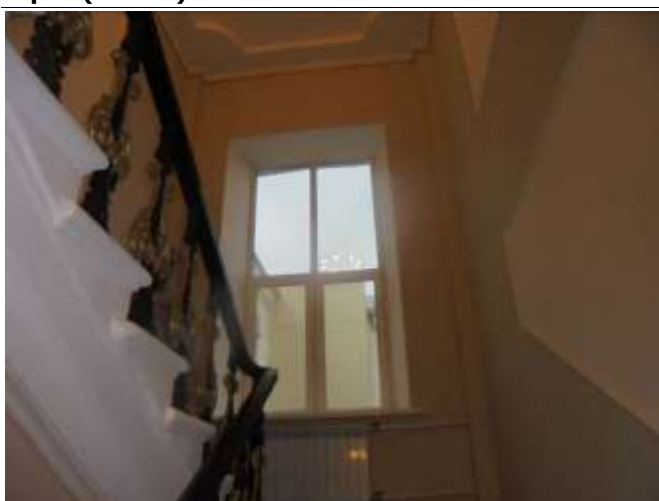
Фотография 3.26. Внутренние помещения здания
стр. 1 (3 этаж)



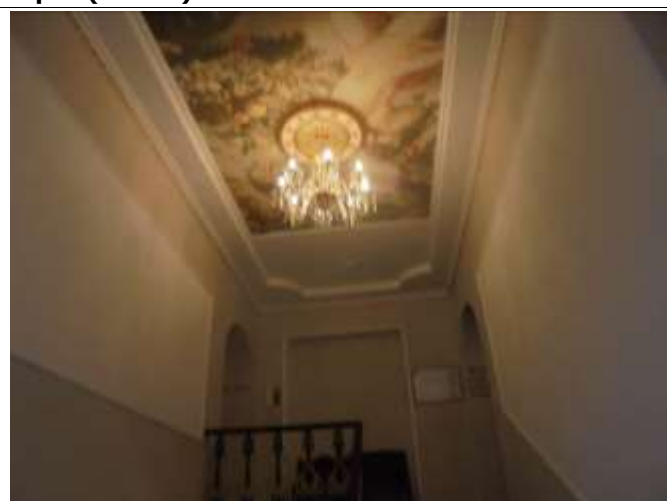
Фотография 3.27. Внутренние помещения здания
стр. 1 (3 этаж)



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



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



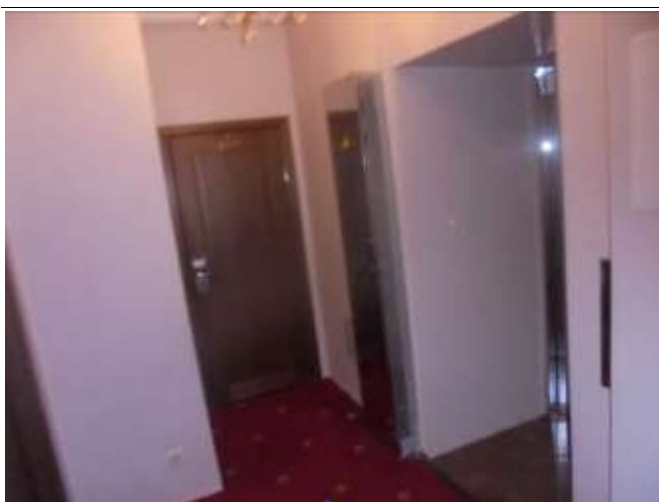
Фотография 3.30. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)



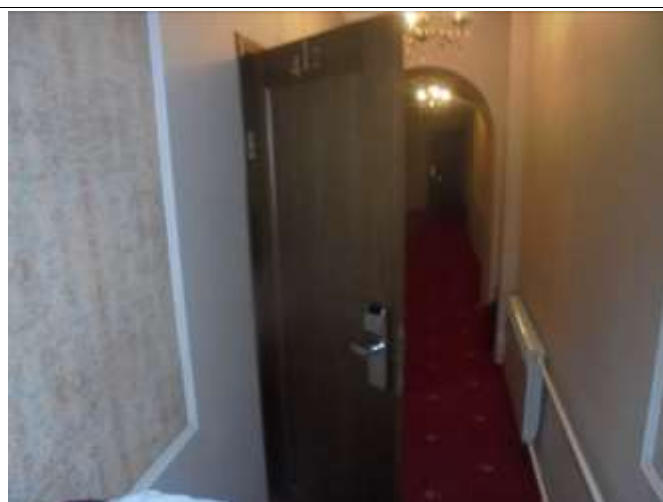
**Фотография 3.31. Внутренние помещения здания
стр. 1 (4 этаж)**



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



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



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



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



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



Фотография 3.37. Внешний вид здания стр. 2



Фотография 3.38. Внешний вид здания стр. 2



Фотография 3.39. Внешний вид здания стр. 2



Фотография 3.40. Внешний вид здания стр. 2



Фотография 3.41. Адресный указатель



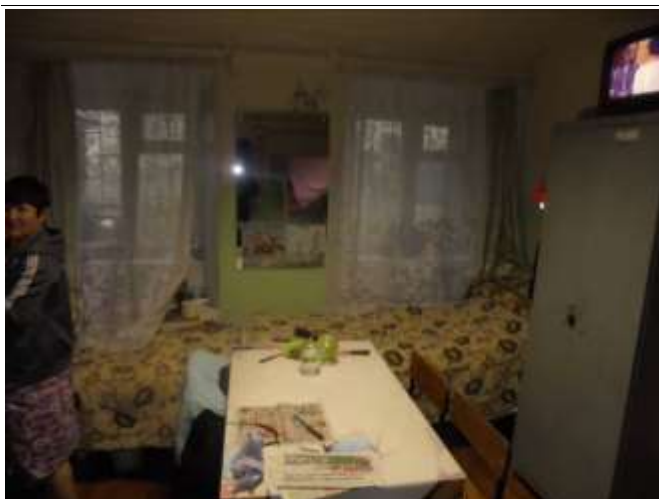
Фотография 3.42. Вход в здание стр. 2



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



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



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



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



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



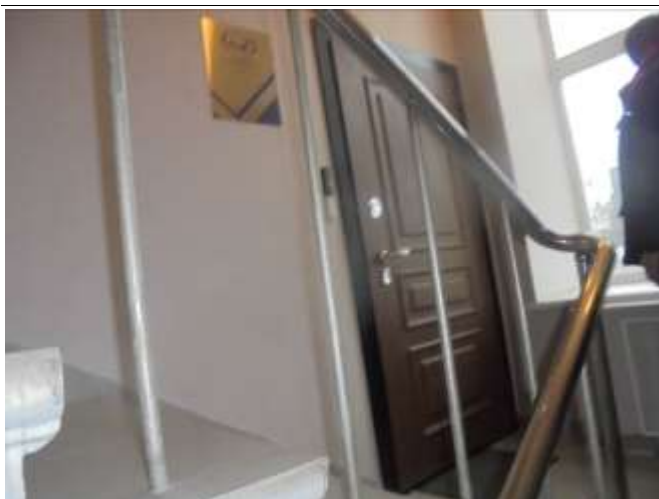
Фотография 3.48. Внутренние помещения здания стр. 2 (1 этаж)



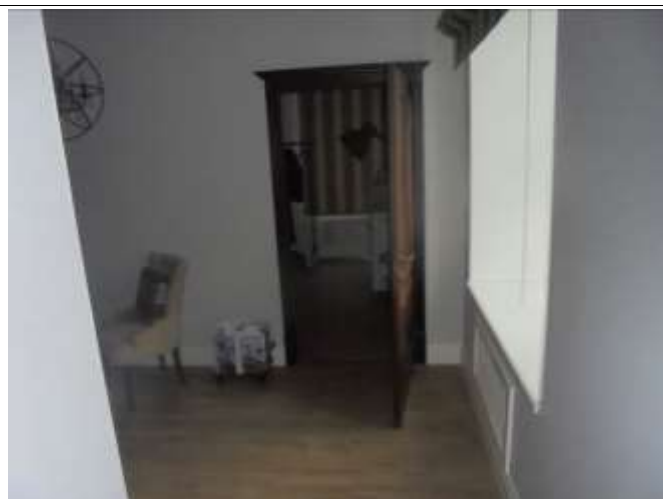
Фотография 3.49. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



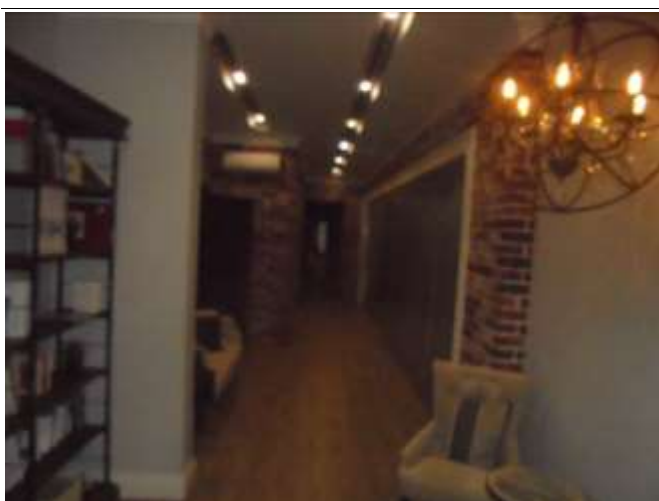
Фотография 3.50. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



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



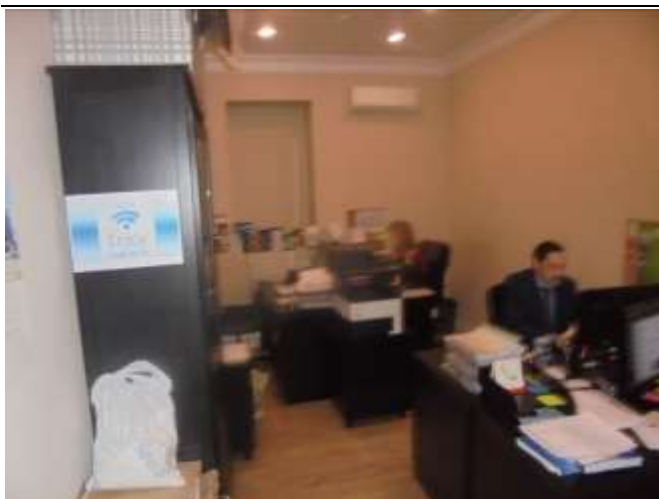
Фотография 3.52. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



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



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



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



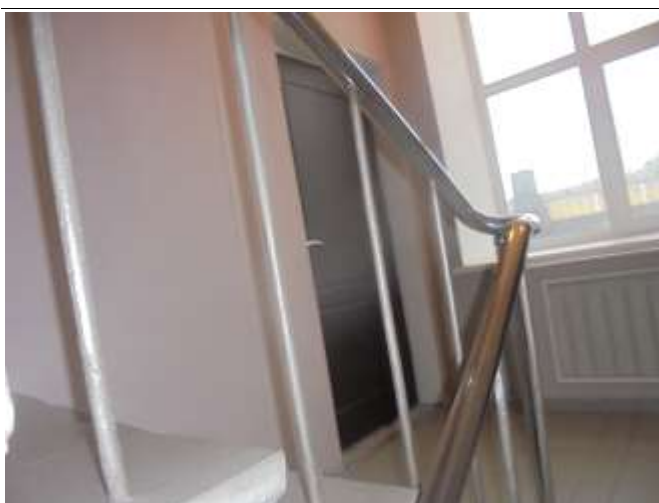
Фотография 3.56. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



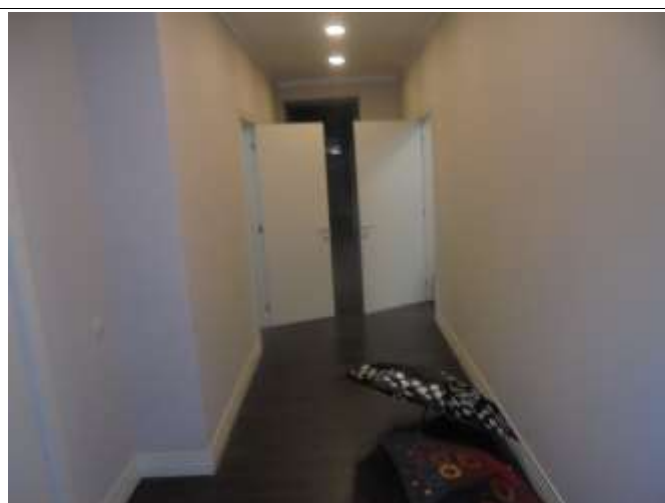
Фотография 3.57. Внутренние помещения здания стр. 2 (2 этаж)



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



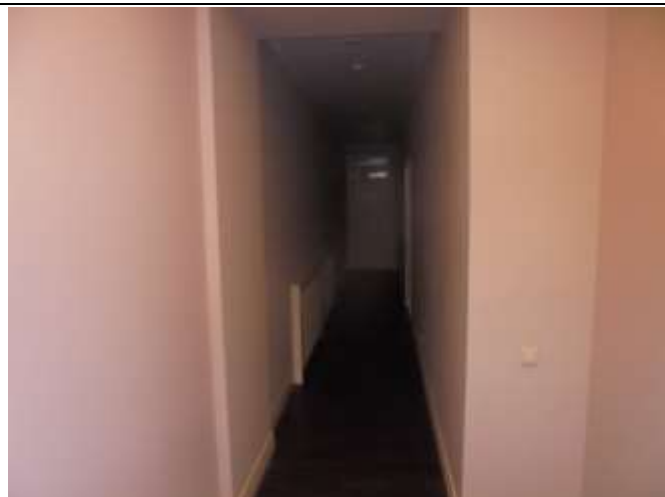
Фотография 3.59. Внутренние помещения здания стр. 2 (3 этаж)



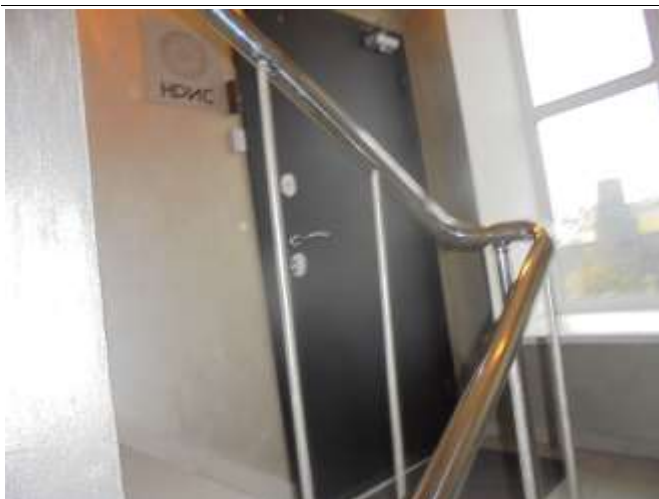
Фотография 3.60. Внутренние помещения здания стр. 2 (3 этаж)



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



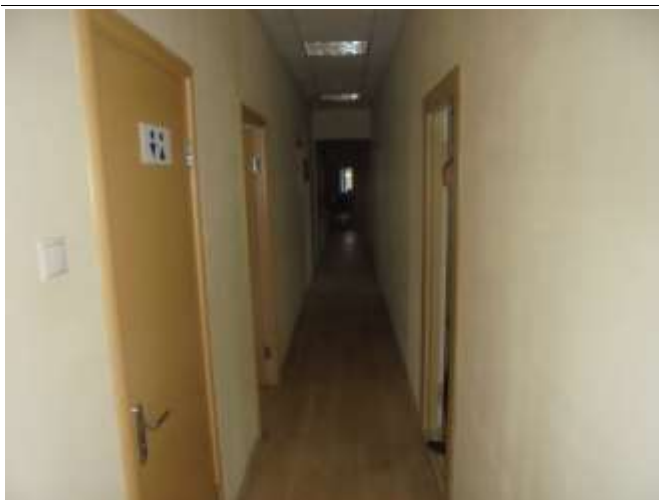
**Фотография 3.62. Внутренние помещения здания
стр. 2 (3 этаж)**



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



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



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



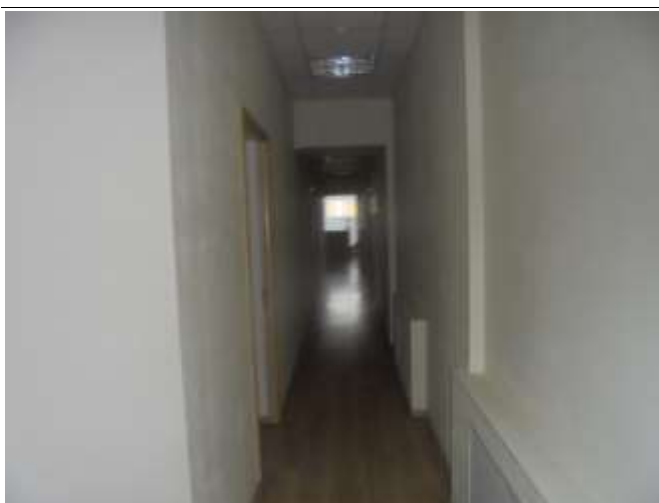
**Фотография 3.66. Внутренние помещения здания
стр. 2 (4 этаж)**



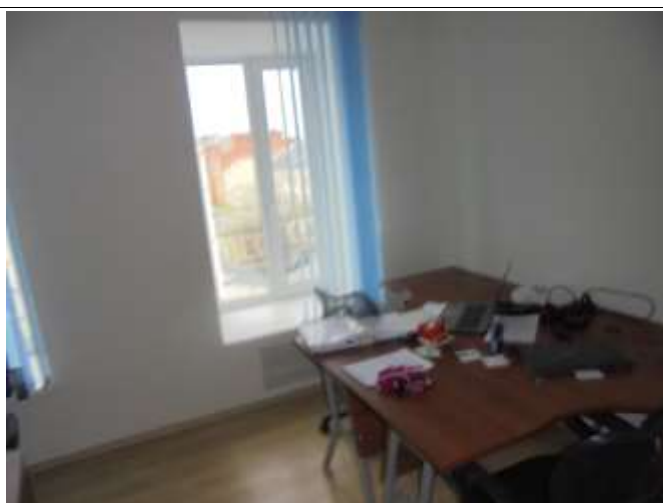
Фотография 3.67. Внутренние помещения здания стр. 2 (4 этаж)



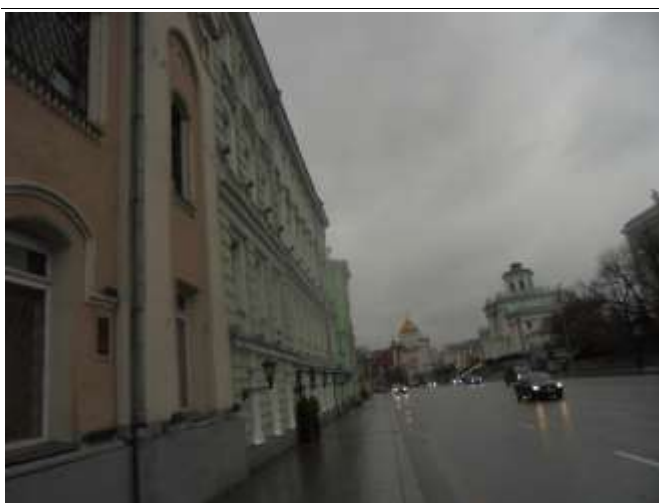
Фотография 3.68. Внутренние помещения здания стр. 2 (4 этаж)



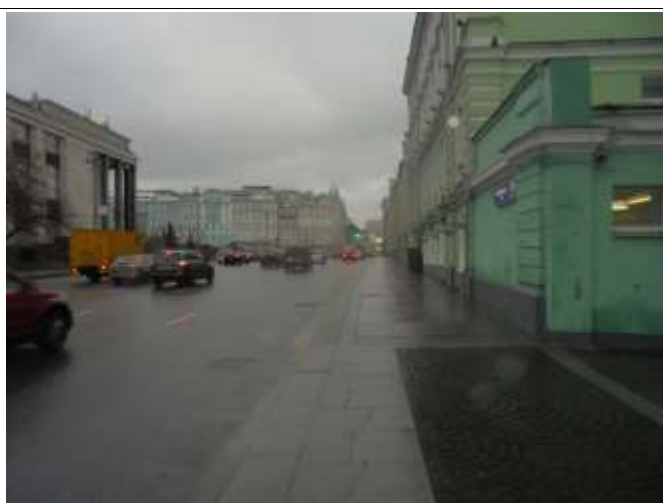
Фотография 3.69. Внутренние помещения здания стр. 2 (4 этаж)



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



Фотография 3.71. Окружающая территория



Фотография 3.72. Окружающая территория

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Макроэкономический обзор по итогам I полугодия 2017 г.

4.1.1. Основные показатели развития российской экономики⁶

По сведениям Росстата имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за II квартал 2017 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 4.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

	В % к			I полугодие 2017 г. в % к I полугодию 2016 г.	Справочно		I полугодие 2016 г. в % к I полугодию 2015 г.
	Июнь 2017 г.	июню 2016 г.	маю 2017 г.		июнь 2016 г. в % к июню 2015 г.	маю 2016 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	20 090,9 ⁷	100,5 ⁸			99,6 ⁹		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8	102,8	102,4	100,4	103,6	100,0
Индекс промышленного производства ¹⁰		103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд. руб.	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд. т/км	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
Объем услуг в сфере телекоммуникации, млрд. руб.	135,7	96,6	103,1	97,7			
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2 417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	47,8 ¹¹	131,0 ¹²	108,2 ¹³	129,3 ¹⁴	79,5 ⁷	99,0 ⁸	75,5 ⁹
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	2 202,2 ¹⁵	102,3 ³			98,8 ⁴		
Индекс потребительских цен		104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵		102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁶		100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, руб.	41 640 ¹¹	107,4 ¹¹	103,5 ¹¹	107,2 ¹¹	108,7	103,1	107,8
реальная		102,9 ¹¹	102,9 ¹¹	102,7 ¹¹	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. чел.	3,8	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. чел.	0,8	84,6	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6

Источник: данные Росстата

4.1.2. Динамика ВВП^{17,18}

В июне 2017 года экономический рост приостановился после быстрого роста в предыдущие три месяца. По оценке Внешэкономбанка, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов остался на уровне мая.

⁶ Доклад Росстата «Социально-экономическое положение России, январь-июнь 2017 г.».

⁷ Данные за I квартал 2017 г. (первая оценка).

⁸ I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г.

⁹ I квартал 2016 г. в % к I кварталу 2015 г.

¹⁰ 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».

¹¹ Данные за май 2017 г.

¹² Май 2017 г. и май 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

¹³ Май 2017 г. и май 2016 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

¹⁴ Январь-май 2017 г. и январь-май 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

¹⁵ Данные за I квартал 2017 г.

¹⁶ Оценка.

¹⁷ Статья Внешэкономбанка «Оперативная ежемесячная оценка ВВП России», май 2017 г.

¹⁸ Доклад Минэкономразвития РФ «Картина экономики за июнь 2017 года»

Положительный вклад в динамику ВВП в июне внесли строительство (0,4%) и торговля (0,4%). Негативную динамику демонстрировала промышленность (-0,5%), включая добычу полезных ископаемых (-0,1%), обрабатывающие производства (-0,6%), а также отрасли связанные с производством и распределением электроэнергии, газа и воды (-1,5%). Кроме того, негативное влияние на экономику оказало сельское хозяйство (-1,0%) и динамика чистых налогов за счет некоторой коррекции вниз экспорта нефти и газа.

По отношению к соответствующему периоду прошлого года в июне прирост экономики замедлился до 2,6% против 3,0% в мае 2017 года.

По оценке Внешэкономбанка, во втором квартале 2017 года ВВП вырос по отношению первому кварталу на 1,1%, сохранив тенденцию роста продолжающуюся на протяжении четырех последовательных кварталов. По отношению к соответствующему периоду предыдущего года рост экономики составил 2,4%, против роста на 0,5% в первом квартале.

В целом за январь-июнь 2017 года ВВП к соответствующему периоду прошлого года вырос на 1,5%.

Рисунок 4.1. Индекс Внешэкономбанка - оценка ВВП, прирост к соответствующему месяцу предыдущего года, %



Источник: данные Внешэкономбанка

Комментарий Андрея Клепача, главного экономиста Внешэкономбанка

«В июне экономика перестала расти, оставшись на уровне мая. Однако, с учетом того, что за предыдущие три месяца ВВП вырос сразу на 1,3%, общая динамика продолжает выглядеть достаточно убедительно. По-прежнему интенсивно растет инвестиционная активность. Об этом можно судить на основе продолжающегося третий месяц подряд роста строительства, а также машиностроительного импорта, на котором пока не сказывается ослабление рубля.

Промышленное производство сократилось в июне на 0,5% после бурного роста на протяжении предыдущих трех месяцев. Притормозился рост добывающих отраслей. В обработке большинство ключевых производств стали сокращать выпуск, в том числе направленный на продолжающий расти инвестиционный спрос. Данные опросов PMI также фиксируют некоторое ухудшение настроений в промышленности.

Погодные условия, которые в апреле-мае были благоприятны для роста спроса на энергетические товары, в июне стали негативно влиять на экономику. Так, холодная погода в июне снизила использование энергии для кондиционирования и охлаждения воздуха. Кроме того, погода начинает негативно влиять на урожай растениеводческой продукции.

Восстановление потребительского спроса пока остается достаточно слабым, несмотря на то, что, наконец, стали увеличиваться доходы населения и оживляться потребительское кредитование. Розничные продажи

последние три месяца практически не растут, а услуги населению в июне продемонстрировали значимое сокращение.

Если смотреть в целом на второй квартал текущего года, то, по нашей оценке, экономический рост ускорился. Рост к соответствующему кварталу предыдущего года увеличился до 2,4%, против 0,5% в первом квартале. По отношению к предыдущему кварталу ВВП вырос на 1,1%, против роста на 0,7% в первом квартале. Изменились факторы роста. В первом квартале экономику двигал потребительский спрос, оживший после длительного периода сокращения. Кроме того, уверенный рост демонстрировал экспорт. Во втором квартале тенденции изменились. Мы наблюдали снижение поставок на экспорт, как топливно-энергетических товаров, так и товаров других ключевых групп – машиностроения, металлов. Рост потребления также замедлился, а спрос на платные услуги стал сокращаться. Ключевым фактором роста экономики стал инвестиционный спрос. Инвестиции стимулировали рост объемов строительства, а также отгрузку продукции машиностроительных производств. Увеличение инвестиций в условиях стабильного курса рубля обеспечивало рост закупок импортного оборудования. Со стороны производства значительно повысился вклад в динамику ВВП объемов оптовой торговли, вероятно тоже связанный с ускорившимся импортом и возобновлением роста запасов.

Данные за второй квартал, прежде всего инвестиции, оказались лучше наших ожиданий. В этих условиях мы повышаем нашу оценку роста ВВП в 2017 году до 1,5%».

Оценка Минэкономразвития РФ

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно).

Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

4.1.3. Производственная активность¹⁹

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

Таблица 4.2. Динамика производственной активности

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,5	7,0	7,6	8,1	6,6	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,3	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7	-1,0	-0,8
Промышленное производство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,1	1,5	1,4	-	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	-	-	-0,5	1,6	0,8	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,0	1,7	0,7	-	-	-	-

¹⁹ Доклад Минэкономразвития РФ «Картина экономики за июнь 2017 года»

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016	2015	2014
Добыча полезных ископаемых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	0,9	1,2	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,1	2,7	1,9	-	-	-	-
Обрабатывающие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,8	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,9	2,3	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,5	2,8	2,4	-	-	-	-
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-4,8	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,3	0,0	-0,9	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-2,0	-2,4	-3,3	-	-	-	-

Источник: данные Минэкономразвития РФ

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г).

Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой. Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор – рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце.

Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.). Так же сохраняются двухзначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5%

г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе. Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г).

Металлургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

Таблица 4.3. Динамика обрабатывающей промышленности

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-3,6	0,8	-1,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,6	1,3	0,9	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,3	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	2,4	-1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	6,3	6,8	6,0	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,9	0,3	-1,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,0	3,0	3,6	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,1	-1,1	1,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,4	-0,1	-0,6	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	1,8	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	7,2	7,4	6,8	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-2,9	5,3	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,3	2,7	1,8	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,9	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	0,3	-0,7	3,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-4,9	-5,6	-6,8	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,5	7,6	-6,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,8	-1,1	-4,8	-	-

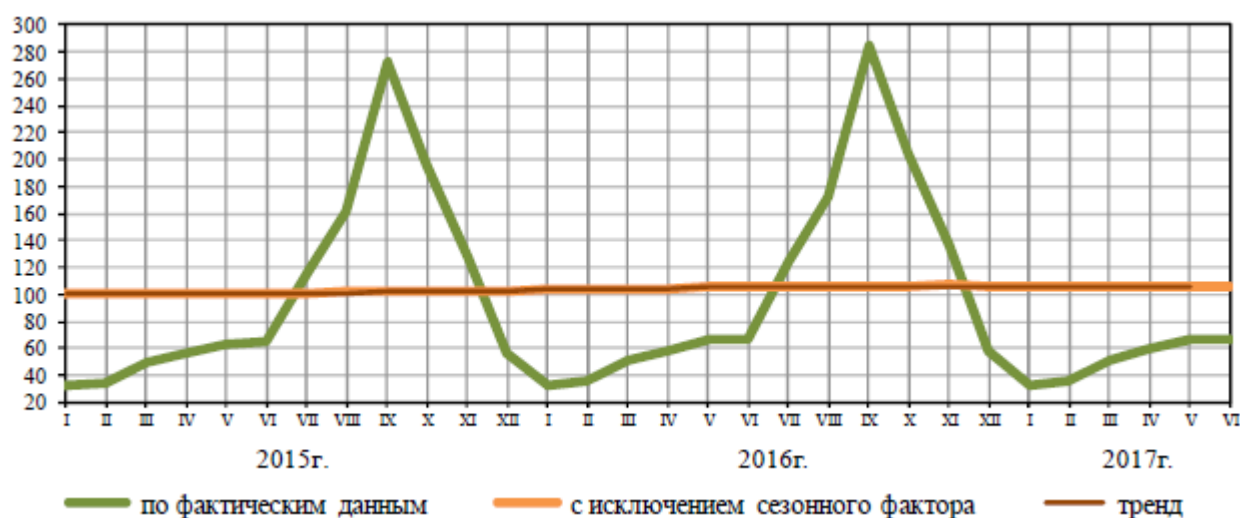
	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,0	-2,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-0,3	1,5	1,1	-	-

Источник: данные Минэкономразвития РФ

4.1.4. Сельское хозяйство²⁰

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 329,9 млрд. руб., в I полугодии 2017 г. - 1627,6 млрд. руб.

Рисунок 4.2. Индекс производства продукции сельского хозяйства, в % к среднемесячному значению 2014 г.²¹



Источник: данные Росстата

Растениеводство. Под урожай 2017г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 47,9 млн. га, подсолнечник - на 7,9 млн. га, сахарная свекла - на 1,2 млн. га, картофель - на 1,9 млн. га, овощи на 0,6 млн. га.

Посевы зерновых и зернобобовых культур увеличились по сравнению с предыдущим годом на 681 тыс. га (на 1,4%), пшеницы - на 175 тыс. га (на 0,6%). Больше прошлогоднего посеяно также сахарной свеклы - на 88 тыс. га (на 7,9%), подсолнечника - на 398 тыс. га (на 5,3%). Картофеля и овощей посеяно меньше на 8,4% и 5,5% соответственно.

В сельскохозяйственных организациях по-прежнему сосредоточена большая часть посевных площадей зерновых и зернобобовых культур - 66,6% от общей площади в хозяйствах всех категорий, сахарной свеклы - 88,0%, подсолнечника - 65,1%.

Доля крестьянских (фермерских) хозяйств в посевах хозяйств всех категорий в 2017 г. составила по зерновым и зернобобовым культурам 32,5% (в 2016 г. - 30,9%), подсолнечнику - 34,5% (в 2016 г. - 34,9%), сахарной свекле - 11,8% (в 2016 г. - 11,8%).

Животноводство. На конец июня 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,7 млн. голов (на 1,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,4 млн. (на 0,9% меньше), свиней - 23,8 млн. (на 1,5% больше), овец и коз - 27,5 млн. (на 1,0% меньше), птицы - 581,9 млн. голов (на 4,0% больше).

²⁰ Доклад Росстата «Социально-экономическое положение России, январь-июнь 2017 г.».

²¹ Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы «DEMETRA 2.2». При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,8% поголовья крупного рогатого скота, 15,6% свиней, 45,6% овец и коз (на конец июня 2016 г. – соответственно 44,4%, 17,0%, 45,6%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2017г. по сравнению с соответствующей датой 2016 г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 1,7%, коров - на 0,5%, овец и коз - на 2,2%, поголовье свиней выросло на 3,5%, птицы - на 5,6%.

Реализация продукции. В I полугодии 2017 г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов.

За этот период реализовано по всем каналам 17,0 млн. т зерна, 5,2 млн. т скота и птицы (в живом весе), 7,5 млн. т молока, 15,6 млрд. штук яиц.

Рыболовство и рыболовство. Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыболовство» в июне 2017 г. составил 21,4 млрд. руб., или 110,4% (в действующих ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017 г. - на 105,0%.

4.1.5. Строительство²²

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2017 г. составил 593,4 млрд. руб., или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017 г. – 2 462,9 млрд. руб., или 100,2%.

Рисунок 4.3. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в % к среднемесячному значению 2014 г.²³



Источник: данные Росстата

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I полугодии 2017 г. зданий 94,0% составляют здания жилого назначения.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2017 г. (с уточнениями на 1 июля 2017 г.), выделены ассигнования в размере 798,3 млрд. руб., из них из федерального бюджета - 782,7 млрд. руб. на строительство 1 407 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 278 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 467 объектов, намеченных к вводу в 2017 г., введено в эксплуатацию 22 объекта, из них 19 - на полную мощность, 3 объекта - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 5,7 млрд. руб.

²² Доклад Росстата «Социально-экономическое положение России, январь-июнь 2017 г.».

²³ Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы «DEMETRA 2.2». При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

На 1 июля 2017 г. полностью профинансирован 481 объект. На 302 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В июне 2017 г. построено 93,8 тыс. новых квартир, в I полугодии 2017 г. - 410,7 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 11,5 млн. кв. м, или 41,2% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2017 года.

Строительство объектов социально-культурной сферы

В I полугодии 2017г. были построены следующие объекты по охране материнства и детства: детские поликлиники на 630 посещений в смену в Республике Саха (Якутия), Пермском крае, Свердловской области; детские больницы на 195 коек в Пермском крае, Свердловской, Тамбовской областях; родильные дома на 730 коек в Республике Дагестан, Брянской, Московской областях; женская консультация на 100 посещений в смену в Республике Саха (Якутия).

В I полугодии 2017г. введены следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 327 мест, мотели на 59 мест, 23 плавательных бассейна с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 7 спортивных сооружений с искусственным льдом площадью 26,0 тыс. кв. м, 32 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 23,3 тыс. кв. м, горнолыжная трасса протяженностью 0,5 тыс. м.

4.1.6. Инвестиционный спрос²⁴

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая).

Таблица 4.4. Динамика инвестиционного спроса

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май. 17	апр. 17	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	2,3	-0,9	-1,3	0,5	-1,5
с устранением сезонности, % м/м	-	-	-	-	-	1,2	-	0,1	0,1	-0,2
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,2	5,3	3,8	0,4	-4,3	-4,3	-2,0	-3,6	-8,3
с устранением сезонности, % м/м	-	2,1	0,4	1,0	1,1	0,5	-	0,2	0,9	-3,4
Производство инвестиционных товаров ²⁵										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	5,6	6,7	9,6	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5
с устранением сезонности, % м/м	-	2,8	0,3	6,6	-3,9	0,6	-	0,7	1,3	-1,7
Импорт инвестиционных товаров ²⁶										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	42,4	23,1	6,6	5,5	7,1	1,3	5,0
с устранением сезонности, % м/м	-	-	-	7,2	0,4	1,5	-	4,0	4,7	0,8
Грузоперевозки инвестиционных товаров ²⁷										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,1	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2
с устранением сезонности, % м/м	-	-2,7	-2,7	-3,2	-1,3	8,5	-	-9,2	-2,3	0,6

Источник: данные Минэкономразвития РФ

²⁴ Доклад Минэкономразвития РФ «Картина экономики за июнь 2017 года»

²⁵ 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.

²⁶ 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.

²⁷ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, тем роста инвестиций в основной капитал во 2 кв. 2017 г. может составить 5-6% г/г.

Четвертый месяц подряд увеличивается производство инвестиционных товаров: в мае прирост составил 6,7% г/г, с устранением сезонности 0,3% м/м. Основной положительный вклад обеспечивается двухзначным ростом (шестой месяц подряд) производства цемента, извести и гипса, ускорившимся в июне до 71,1% г/г, ростом производства строительных металлических конструкций и изделий на 16,0% г/г, и резким ускорением роста производства машин специального назначения до 75,2% г/г. Негативное влияние на динамику производства инвестиционных товаров продолжает оказывать (четвертый месяц подряд) сокращение производства оборудования общего назначения (-41,7% г/г в июне). По итогам II квартала рост производства инвестиционных товаров ускорился до 5,6% г/г. В первом полугодии прирост составил 3,5% г/г.

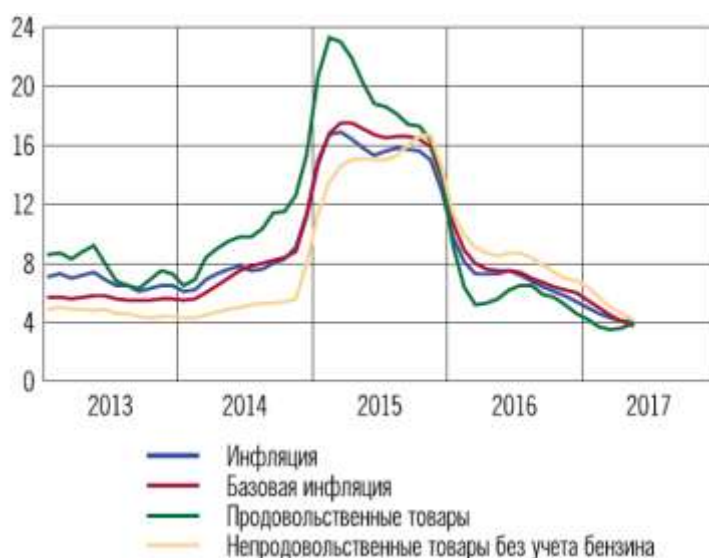
В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г).

Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне.

4.1.7. Инфляция²⁸

Инфляция в весенние месяцы продолжила снижаться. В апреле годовой темп прироста цен составил 4,1% в годовом выражении и остался на этом уровне в мае. Месячный темп прироста потребительских цен с исключением сезонности снизился до 0,3%, что соответствует траектории базового прогноза Банка России. Годовая базовая инфляция, характеризующая динамику цен на основную массу товаров и услуг, за исключением позиций с волатильной ценовой динамикой и регулируемые цены, продолжила замедляться и составила в мае 3,8%. Это указывает на ослабление краткосрочных инфляционных рисков.

Рисунок 4.4. Динамика цен на потребительские товары и услуги, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: данные ЦБ РФ

В региональном разрезе сохранилась и стала более выраженной однородность дезинфляционных процессов (подробнее – см. приложение «Региональный анализ тенденций в компонентах инфляции»). Приостановка снижения инфляции в мае была связана с повышением цен на плодоовощную продукцию по

²⁸ ЦБ РФ «Доклад о денежно-кредитной политике», июнь 2017 г.

сравнению с уровнем сопоставимого месяца прошлого года (после снижения в течение предыдущих шести месяцев). Некоторое повышение продовольственной инфляции соответствовало ожиданиям. Оно произошло в связи с исчерпанием запасов овощей прошлого урожая, а также, возможно, более поздней и продолжительной, чем в прошлом году, посевной кампанией на фоне неблагоприятных погодных условий. При этом темпы прироста цен на непродовольственные товары и услуги продолжили замедляться.

Средние темпы роста цен за скользящий год также продолжили снижаться в январе-мае до 5,6% после 7,1% в декабре 2016 года. Оценка инфляции за скользящий год существенно превышает стандартную годовую оценку, поскольку учитывает предыдущие достаточно высокие значения, однако позволяет оценить средний уровень инфляционного давления за весь прошедший год. По мере закрепления инфляции вблизи целевого уровня 4% оценка среднегодовой инфляции за скользящий год будет приближаться к оценке годовой инфляции.

Снижению темпов роста цен в весенние месяцы способствовала сдержанная динамика потребительского спроса. На фоне продолжающегося и приобретающего устойчивость восстановления потребительской активности вклад спросовых ограничений в замедление инфляции постепенно снижался. На горизонте 2017 г. динамика спроса продолжит ограничивать инфляцию. Этому будут способствовать постепенный переход от сберегательной к потребительской модели поведения, сохранение у населения стимулов к сбережениям и взвешенного подхода к риску, а также рост заработной платы, соответствующий по темпам повышению производительности труда.

Вклад в замедление инфляции в весенние месяцы также продолжало вносить снижение инфляционных ожиданий, приобретающее устойчивость. При этом их уровень все еще существенно превышал фактическую инфляцию. Для окончательного закрепления не только инфляции, но и инфляционных ожиданий вблизи целевого уровня может потребоваться длительное время. При этом даже кратковременное повышение инфляционных ожиданий, в силу их инерционности, может внести негативный вклад в будущую динамику инфляции.

Важным фактором снижения инфляции оставалась динамика обменного курса рубля. Во многом благодаря укреплению рубля, происходившему с конца прошлого года на фоне оживления мировых сырьевых рынков, уменьшение темпов роста цен в первые месяцы 2017 г. опережало прогноз Банка России. Несмотря на некоторое сокращение масштаба укрепления рубля в марте-мае, его вклад в снижение инфляции сохранится и на горизонте ближайших месяцев благодаря отложенному характеру переноса динамики курса в цены.

Банк России, как и ранее, рассматривает ряд рисков для дальнейшей динамики инфляции на среднесрочном горизонте. Повышение волатильности на мировых товарных и финансовых рынках, в том числе в связи с неустойчивостью внешнеполитического фона на Ближнем Востоке, в дальнейшем может усилить внешнее инфляционное давление и увеличить его перенос в темпы прироста цен в России. Кроме того, в связи с относительно высокими ценами на мировых сырьевых рынках сохраняются риски со стороны динамики цен производителей в нефтяном сегменте.

Также существуют риски краткосрочного повышения продовольственной инфляции, которое может оказать неблагоприятное влияние на инфляционные ожидания. По прогнозу Минсельхоза России, а также ряда аналитических центров и организаций, урожай зерна в стране в 2017 г. будет ниже прошлогоднего рекордного уровня. На ухудшение видов на урожай повлияли неблагоприятные погодные условия в период сева, а также ожидаемая поздняя уборочная кампания. Тем не менее прогнозируемый на 2017 г. уровень валового сбора зерна не ниже среднего значения за 2011 – 2015 годы. Уровень предложения, включая накопленные запасы, позволит обеспечить как внутренние потребности, так и экспортные поставки.

После весенних холодов ухудшились ожидания относительно урожая плодоовощной продукции. Тем не менее, по оценкам Минсельхоза России, возможные потери урожая овощей открытого грунта будут компенсированы дальнейшим расширением производства культур защищенного грунта на базе строительства новых теплиц и модернизации действующих. Однако в ближайшие месяцы более поздние поступления овощей, фруктов, картофеля нового урожая по сравнению с прошлым годом могут обусловить колебания годовой продовольственной инфляции.

В части внутренних экономических условий возможно возникновение рисков со стороны рынка труда, что связано с усилением структурного дефицита трудовых ресурсов. Это может спровоцировать чрезмерный рост заработных плат, опережающий увеличение производительности труда, что создаст дополнительное проинфляционное давление. Еще одним риском является ускоренный переход модели поведения домашних хозяйств от сберегательной к потребительской и, как следствие, резкое снижение склонности к сбережениям.

С учетом совокупности указанных факторов, принимая во внимание сохранение инфляции вблизи целевого уровня, продолжающееся снижение инфляционных ожиданий и восстановление экономики, Совет директоров Банка России 16 июня 2017 г. принял решение снизить ключевую ставку до 9,00% годовых. При этом Банк России видит пространство для снижения ключевой ставки во втором полугодии 2017 года. В дальнейшем, принимая решение, Банк России будет исходить из оценки инфляционных рисков, динамики инфляции и экономики относительно прогноза.

4.1.8. Денежно-кредитная политика²⁹

Ситуация в финансовом секторе российской экономики в апреле-июне 2017 г. формировалась под влиянием денежно-кредитной политики Банка России, направленной на достижение целевого уровня инфляции 4% на конец 2017 г. и поддержание ценовой стабильности в дальнейшем. Решения Банка России о снижении ключевой ставки в марте и апреле формировали траекторию движения краткосрочных ставок денежного рынка и доходности государственных облигаций, а вслед за ними – и ценовых показателей на других сегментах финансового рынка. Одновременно сигналы Банка России о возможном масштабе и скорости изменения ключевой ставки в ближайшей перспективе оказывали влияние на ожидания участников рынка, способствуя сохранению у них сдержанного оптимизма и взвешенного подхода к определению параметров своих операций на разных его сегментах. Благодаря консервативному подходу к риску участников рынка, а также постепенному процессу снижения ключевой ставки Банком России характер денежно-кредитных условий в марте-июне 2017 г. оставался умеренно жестким. Это способствовало дальнейшему снижению инфляции и инфляционных ожиданий и сохранению положительных реальных процентных ставок в российской экономике.

Проведение операций Банка России по абсорбированию ликвидности способствовало поддержанию краткосрочных ставок денежного рынка вблизи ключевой ставки Банка России. В весенние месяцы банковский сектор находился преимущественно в ситуации структурного профицита ликвидности, переход к которому завершился в начале 2017 года. Сдерживающее влияние на рост профицита оказывали значительные налоговые платежи клиентов банков на фоне умеренного объема бюджетных расходов, а также сезонный рост объема наличных денег в обращении в преддверии майских праздников. Сохранение структурного профицита ликвидности в дальнейшем по-прежнему не будет оказывать значимого влияния на возможности Банка России по управлению ставками денежного рынка. Ситуация с валютной ликвидностью на российском рынке в апреле – первой половине июня также оставалась благоприятной, в том числе благодаря притоку иностранной валюты по текущему счету на фоне относительно высоких цен на нефть. Это способствовало дальнейшему снижению задолженности банков по валютному рефинансированию со стороны Банка России.

Как мартовское, так и апрельское решение Совета директоров Банка России о снижении ключевой ставки (на 25 и 50 б.п. соответственно) оказали понижающее влияние на ставки по кредитам и депозитам, а также ожидания их будущей динамики. Снижение ключевой ставки в марте после достаточно длительной последовательности решений о ее неизменности на фоне относительно благоприятной ситуации в российской экономике в целом было ожидаемо участниками рынка. При этом выбор шага в 25 б.п.1 был воспринят как дополнительное подтверждение консервативного подхода к ослаблению жесткости денежно-кредитной политики в дальнейшем. Апрельское решение также не привело к существенной корректировке ожиданий. Как и ранее, участники рынка ожидали существенного снижения ставок в длительной перспективе, в то время как в отношении краткосрочной динамики было заметно меньше определенности. Это проявлялось в опережающем снижении долгосрочных ставок на некоторых сегментах рынка.

²⁹ ЦБ РФ «Доклад о денежно-кредитной политике», июнь 2017 г.

Рисунок 4.5. Процентные ставки по рублевым банковским операциям и ключевая ставка Банка России, % годовых



Источник: данные ЦБ РФ

Сохранению умеренной жесткости ценовых условий кредитования способствовал постепенный характер смягчения денежно-кредитной политики Банка России. При этом политика банков в целом также оставалась консервативной, что проявлялось в сохранении достаточно

жестких требований к заемщикам. Банки продолжали избегать рискованных направлений кредитования, конкурируя за наиболее надежных заемщиков и наращивая облигационные портфели. Избирательный подход к выбору клиентов на фоне постепенного восстановления экономической активности, способствовавшего улучшению финансового положения заемщиков, обусловил в том числе дальнейшее повышение качества кредитных и облигационных портфелей банков.

В этих условиях динамика кредитования в весенние месяцы 2017 г. оставалась сдержанной. Снижение объемов кредитного портфеля банков несколько замедлилось, и его годовой прирост приблизился к нулю. Кредиты нефинансовым организациям продолжили снижаться, главным образом в связи с погашением обязательств отдельных крупных бюджетополучателей. Положительный вклад в динамику кредитного портфеля вносили кредиты населению. При этом уверенный рост продолжали демонстрировать ипотечные кредиты, в то время как динамика потребительского кредитования оставалась сдержанной и не несла значимых инфляционных рисков. По оценкам, потребительские кредиты за январь-апрель 2017 г. выросли на 0,65%, при этом их годовой темп прироста остался отрицательным. Ипотечные кредиты за январь-апрель увеличились на 2,9%, их годовой прирост по-прежнему превышает 10%.

Динамика денежных агрегатов также была умеренной и в целом соответствовала ожиданиям Банка России. Значимым фактором формирования денежной массы оставался чистый кредит расширенному правительству со стороны банковской системы. Ожидается, что на горизонте 2017 г. по мере дальнейшего восстановления экономической активности и улучшения качества заемщиков смягчение условий банковского кредитования продолжится, что окажет поддержку кредитной активности в экономике. При этом сохранение консервативного подхода в поведении как банков, так и заемщиков обусловит рост кредитования, не несущий дополнительных инфляционных рисков.

4.1.9. Потребительский спрос, розничная торговля и доходы населения^{30,31}

Оборот розничной торговли в июне 2017 г. составил 2 417,0 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2017 г. – 13 876,0 млрд. руб., или 99,5%.

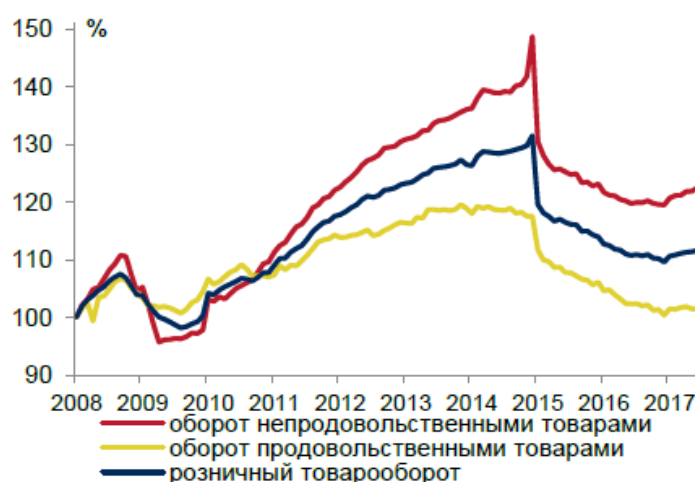
Таблица 4.5. Динамика потребительского спроса (с исключением единовременной выплаты)

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016
Реальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	2,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,9/0,4	0,6/-0,3	3,4/0,6	-	-
Номинальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,4	7,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	3,5/0,9	1,0/0,1	3,7/1,0	-	-
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	10,3/-0,6	-4,5/2,9	2,1/-2,8	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,1	2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	1,1/0,2	1,8/0,1	-1,3/0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,3/-0,1	1,7/-0,3	-1,6/0,1	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,5/0,5	1,9/0,1	-1,1/0,5	-	-
Платные услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-1,0	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,7/-0,8	-0,5/0,3	-1,6/0,1	-	-

Источник: данные Минэкономразвития РФ

Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае.

Рисунок 4.6. Динамика оборота розничной торговли, %



³⁰ Доклад Росстата «Социально-экономическое положение России, январь-июнь 2017 г.».

³¹ Доклад Минэкономразвития РФ «Картина экономики за июнь 2017 года»

Источник: данные Минэкономразвития РФ

В июне 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2017г. составил 100,1%, с начала года - 101,1% (в июне 2016г. - 100,4%, с начала года - 103,5%).

Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года.

Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет-запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов, продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях близких к дефициту. Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост – 7,0% г/г), в июне, по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост – 7,4% г/г). За первое полугодие текущего года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период – 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности.

Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май, составило 5,3% SA от численности рабочей силы. При этом численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Продолжились положительные тенденции в годовой динамике реальных располагаемых доходов, которые в июне не продемонстрировали сокращения, сохранившись на уровне июня прошлого года. За 6 месяцев доходы в отрицательной зоне – снижение на 1,4% г/г. Реальные располагаемые доходы с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

4.1.10. Основные выводы³²

- Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.
- Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.
- На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.
- В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.
- Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.
- Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.
- В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исполнитель проанализировал открытые источники информации:

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

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

³² Доклад Минэкономразвития РФ «Картина экономики за июнь 2017 года»

4.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы за 3 кв. 2017 г.

4.3.1. Общая ситуация на рынке

Объем ввода новых офисных центров в 2017 г. остается на минимальных уровнях, и за 9 месяцев 2017 г. введено в эксплуатацию около 96 тыс. кв. м, что в 2,5 раза меньше объемов нового ввода за аналогичный период 2016 г.

По итогам III квартала 2017 г. средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А вернулись на уровень конца 2016 г. и значение составило 24 173 руб./кв. м/год, что на 0,4% ниже ставки в конце 2016 г. В офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. ставка возросла на 0,7% относительно конца 2016 г. и составила 13 474 руб./кв. м/год.

В офисах класса А доля свободных площадей по итогам III квартала 2017 г. составила 18,4%, снизившись с начала года на 2,3 п. п. В офисах класса В снижение за 9 месяцев составило 2,2 п. п. и на конец III квартала достигло значения 13,3%.

Таблица 4.6. Основные показатели

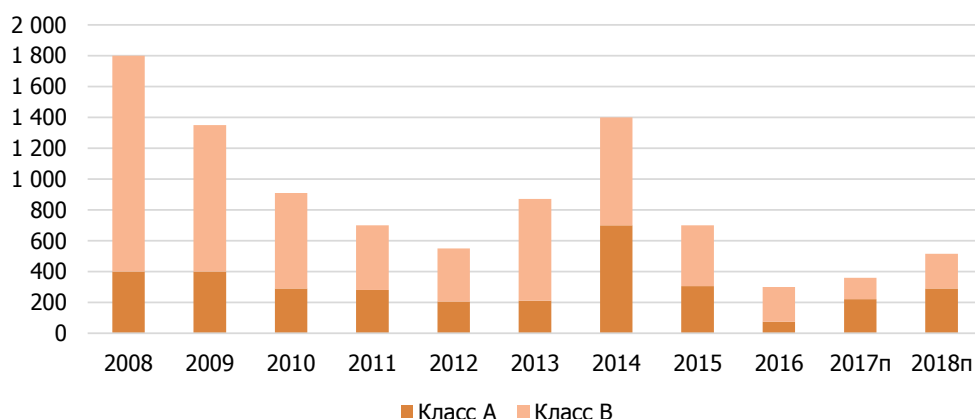
Свод основных показателей рынка	А	В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м	15 950	
в том числе, тыс. кв. м	3 962	11 988
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2017 г., тыс. кв. м	96	
в том числе, тыс. кв. м	71	25
Доля свободных площадей, %	18,4 (-2,3 п.п.)	13,3 (-2,2 п.п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв. м/год	24 173 (-0,4%)	13 474 (0,7%)
Диапазон запрашиваемых ставок аренды, руб./кв. м/год	10 000 – 45 000	7 500 – 35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./кв. м/год	4 000 – 7 500	2 500 – 4 500

Источник: данные компании Knight Frank Research

4.3.2. Предложение

По итогам III квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 16 млн. кв. м, из которых 25%, или почти 4 млн. кв. м, соответствует классу А, а 75%, или 12 млн. кв. м, – классу В.

График 4.7. Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В, тыс. кв. м



Источник: данные компании Knight Frank Research

После рекордно низкого нового ввода в эксплуатацию по итогам I полугодия 2017 г., когда вошло всего 21 тыс. кв. м, в III квартале 2017 г. введено в эксплуатацию почти 75 тыс. кв. м новых качественных

офисных площадей. По итогам 9 месяцев 2017 г. объем ввода составил 96 тыс. кв. м, что по-прежнему является наименьшим значением для данного периода за все время наблюдения за рынком.

До конца 2017 г. планируется ввести в эксплуатацию около 270 тыс. кв. м новых офисных площадей, основная часть которых будет приходиться на БЦ «Neopolis» – 63 тыс. кв. м, БЦ «IQ-Квартал» – 75 тыс. кв. м и БЦ «Федерация Восток» – 82 тыс. кв. м. Многие девелоперы, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая характеризуется низкой волатильностью ставок аренды, снижением уровня вакантных площадей, начинают «разморозку» уже начатых проектов и строительство новых. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 530 тыс. кв. м, из которых 55%, или 295 тыс. кв. м, приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В планируется ввести в 2018 г. около 239 тыс. кв. м. Планируемый к вводу в 2018 г. объем офисных площадей превысит показатели 2017 г. на 44%.

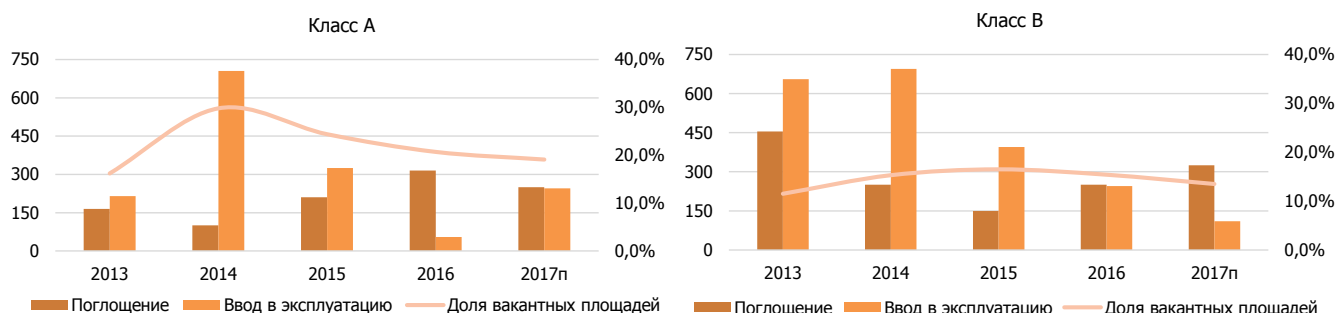
Таблица 4.7. Объекты, введенные в эксплуатацию за I-III кварталы 2017 г. и планируемые к вводу в эксплуатацию в 2017 г.

Название	Класс	Площадь, кв. м	Стадия
Большевик (фаза I)	A	14 143	Введен в эксплуатацию
Фили Град (фаза II)	A	21 949	Введен в эксплуатацию
Оазис	A	39 493	Введен в эксплуатацию
Грузинка 30	B	4 000	Введен в эксплуатацию
Форум Сити	B	13 634	Введен в эксплуатацию
Дубровка Плаза	B	7 000	Введен в эксплуатацию
ВТБ Арена Парк (фаза I)	A	23 962	В стадии строительства
IQ-квартал	A	75 196	В стадии строительства
Парк Легенд (корп. 3)	A	14 991	В стадии строительства
NEOPOLIS	A	63 200	В стадии строительства
Федерация (Восток)	B	82 610	В стадии строительства
Квадрат	B	9 483	В стадии строительства

Источник: данные компании Knight Frank Research

По итогам III квартала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 18,4%, что эквивалентно 729 тыс. кв. м в абсолютных значениях. В офисах класса В свободно 1,6 млн кв. м, что составляет 13,3% от общего объема предложения офисов класса В.

График 4.8. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей, тыс. кв. м



Источник: данные компании Knight Frank Research

Исторически основной объем сделок аренды происходит во II полугодии, что связано в том числе с процессом переговоров и подготовки к сделкам, который происходит в I полугодии. Поэтому, несмотря на значительный по сравнению с I полугодием 2017 г. объем ввода в эксплуатацию новых объектов в III квартале 2017 г., доля свободных площадей продолжила снижение как в офисах класса А, так и в офисах класса В. С начала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизилась на 2,3 п. п., а в офисах класса В – на 2,2 п. п.

Среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А за 9 месяцев 2017 г. произошли:

- На юго-западе МКАД снижение на 12 п. п., или около 20 тыс. кв. м, в том числе за счет крупной сделки компании «Теле 2» по аренде офисных площадей в БЦ «Comcity».
- На севере Садового кольца ушло с рынка порядка 25 тыс. кв. м, что эквивалентно 7% всех свободных площадей, за счет ряда сделок в таких БЦ, как «Даймонд Холл», БЦ «Саммит», БЦ «Эрмитаж».
- На 4 п. п., или около 28 тыс. кв. м, снизилась доля свободных площадей в ММД Ц «Москва Сити».

Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. среди всех районов Москвы отмечаются:

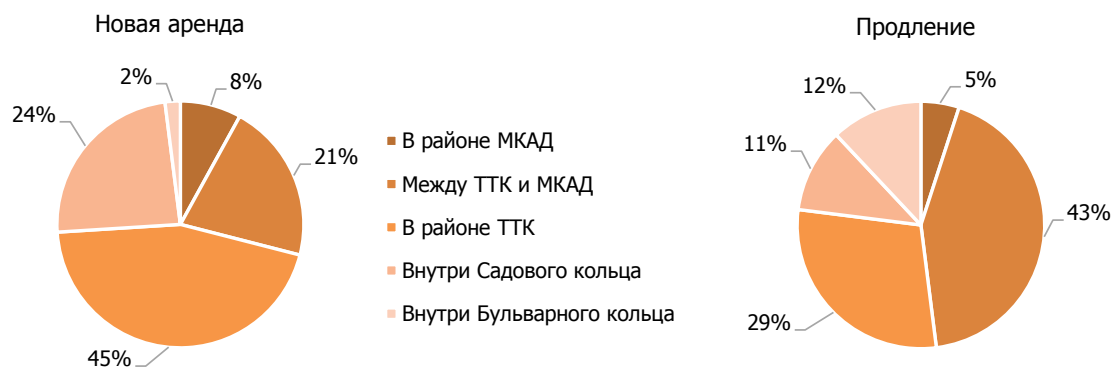
- На 40 тыс. кв. м, или 7 п. п., сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и Четвертым транспортным кольцом.
- 34 тыс. кв. м, или 4 п. п., ушло с рынка в Тульском деловом районе, который располагается на юге ТТК.
- На 9 п. п., или 26 тыс. кв. м, увеличилась доля свободных площадей в Киевском деловом районе на западе ТТК.

Большой объем ввода новых офисных центров класса А, который запланирован в IV квартале 2017 г., увеличит объем свободных площадей. Однако существующие темпы поглощения частично нивелируют темпы нового ввода, и в результате доля свободных площадей в офисах класса А в конце 2017 г. увеличится относительно III квартала 2017 г. до 19,1%, однако будет ниже значения по итогам 2016 г. В офисах класса В до конца года также будет небольшое увеличение доли свободных площадей – до 13,5% – за счет выхода на рынок новых объектов в конце года.

4.3.3. Спрос

В III квартале 2017 г. рынок отыграл низкие показатели I полугодия 2017 г., когда объем сделок был в 2 раза ниже аналогичных показателей 2016 г. За прошедшие 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс. кв. м, что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г. При этом без учета двух крупнейших сделок в 2016 г., когда ВТБ приобрел офисный центр «Евразия» в ММДЦ «Москва Сити» и структуры Правительства Москвы разместились в комплексе «ОКО» также в ММДЦ «Москва Сити», объем сделок в 2017 г. превысил показатели 2016 г. на 11%. Высокую активность на рынке в III квартале 2017 г. можно объяснить тем фактом, что игроки, видя стабилизацию на рынке, в том числе и ставок аренды, стараются воспользоваться данным моментом и заключить договоры аренды на максимально выгодных условиях, пока ставки не начали расти.

График 4.9. Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания, %

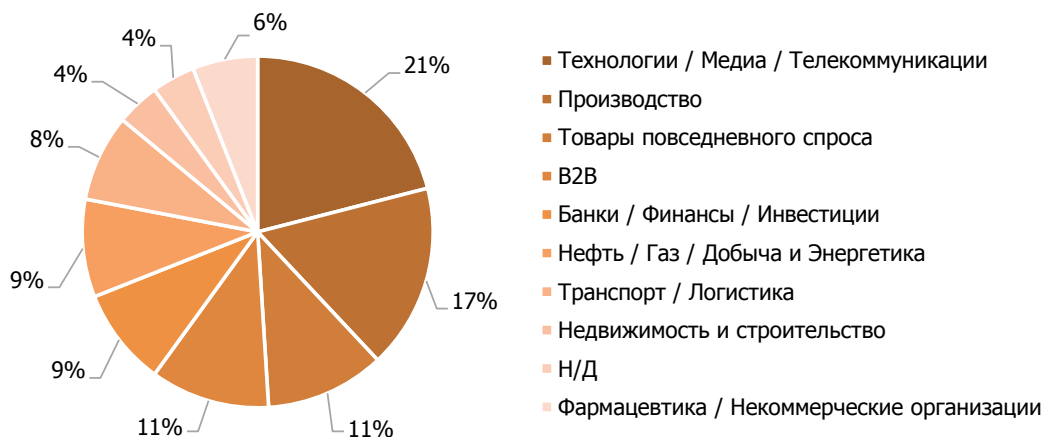


Источник: данные компании Knight Frank Research

Лидером по объему сделок по итогам I-III кварталов 2017 г. так же, как и в прошлом году, стали компании, представляющие сектор Телекоммуникации/Медиа/Технологии. Однако их доля в общем объеме

сделок сократилась с 30% в 2016 г. до 21% в 2017 г. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы и компании производственного сектора экономики. Их доля в общем объеме сделок составляет 17%.

График 4.10. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании, %



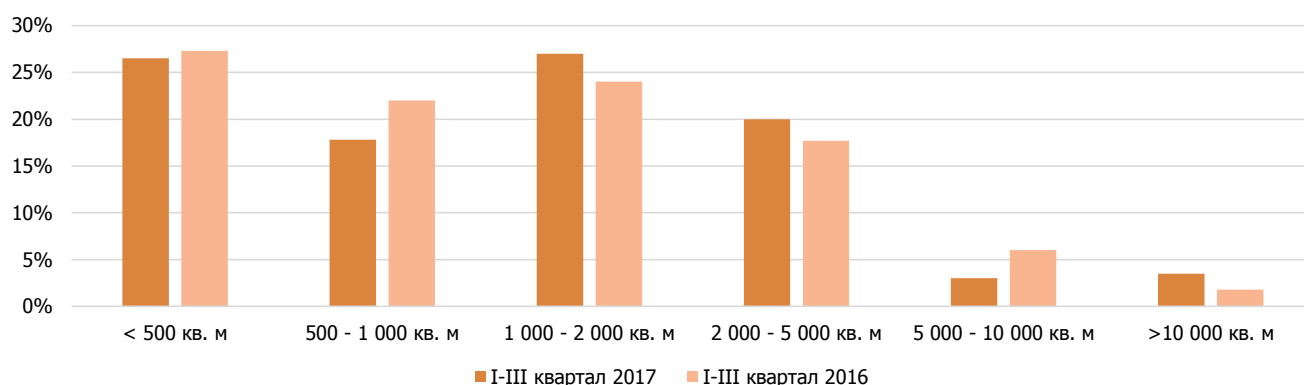
Источник: данные компании Knight Frank Research

По итогам I-III кварталов 2017 г. 76% всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы прошли за пределами Садового кольца. Сложная транспортная ситуация в центральной части города и высокие ставки аренды поддерживают децентрализацию офисного рынка. За 9 месяцев 2017 г. на 9 п. п. уменьшилась доля сделок аренды внутри Садового кольца по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. При этом доля сделок с качественной офисной недвижимостью, располагающейся в районе ТТК, в 2017 г. выросла на 13 п. п. по сравнению с годом ранее.

Структура спроса на офисные блоки в зависимости от их размера за 9 месяцев 2017 г. практически не изменилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. По итогам I-III кварталов 2017 г. на 3 п. п. возросли доли сделок с офисными блоками площадью 1 000 - 2 000 кв. м и 2 000 - 5 000 кв. м. Увеличение произошло за счет снижения доли сделок с офисными блоками площадью 500 - 1 000 кв. м.

Увеличение в 2017 г. доли сделок с офисными блоками более 1 000 кв. м подтверждается и средним размером сделки, которая за 9 месяцев 2017 г. составила 1 816 кв. м, что на 10% выше, чем средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2016 г. без учета 2 крупных сделок ВТ Б и структур Правительства Москвы в ММДЦ «Москва Сити».

График 4.11. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока, %



Источник: данные компании Knight Frank Research

Таблица 4.8. Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей в г. Москве в I-III квартале 2017 г.

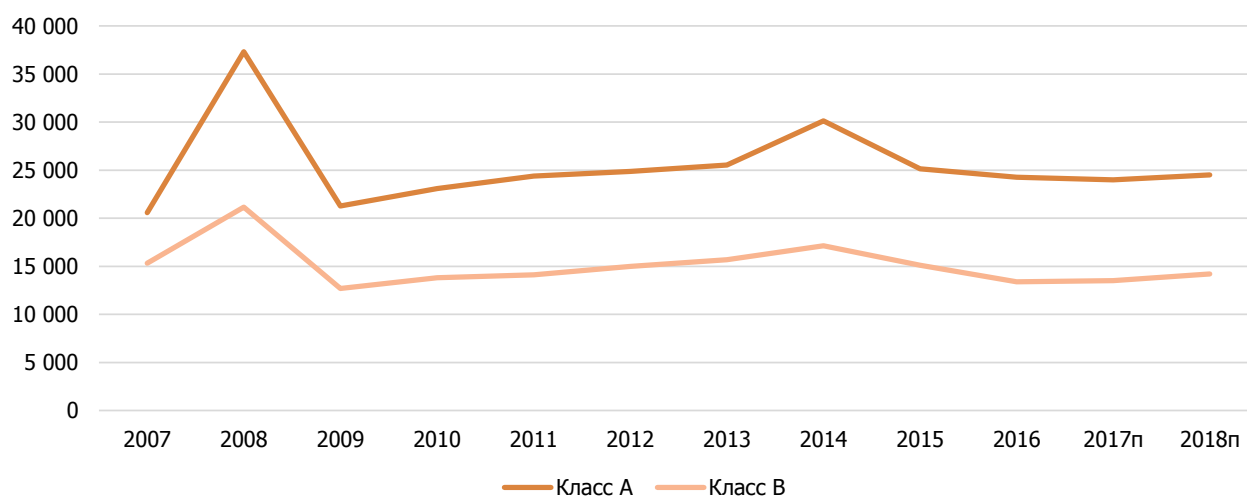
Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Класс	Тип сделки
Tele2	13 053	Comcity	A	Аренда
Сбербанк-Технологии	12 868	Даниловский Форт	B+	Аренда
Первая Грузовая Компания	12 700	ул. Новорязанская, 24	B	Аренда
BBDO	11 030	Новоспасский Двор	B+	Аренда
GroupM	10 794	Легенда	A	Аренда
Россельхозбанк	9 200	Инком Сити	B+	Покупка
Сбербанк	7 046	Даниловский Форт	B+	Аренда
DHL	6 143	Кулон	B	Аренда
АО «СтройТрансНефтеГаз»	5 714	Северная Башня	A	Аренда
РН-Шельф-Арктика и РН-Эксплорейшн	5 500	Атлантик	A	Аренда

Источник: данные компании Knight Frank Research

4.3.4. Коммерческие условия

После снижения средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А, которое произошло преимущественно в I квартале 2017 г. и продолжилось во II квартале, в III квартале произошла коррекция ставок и значение средневзвешенной запрашиваемой ставки на офисы класса А в Москве вернулось на уровень конца 2016 г. и составило 24 173 руб./кв. м/год, что всего на 0,4% ниже аналогичного параметра на конец 2016 г.

График 4.12. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, руб./кв. м/год



Источник: данные компании Knight Frank Research

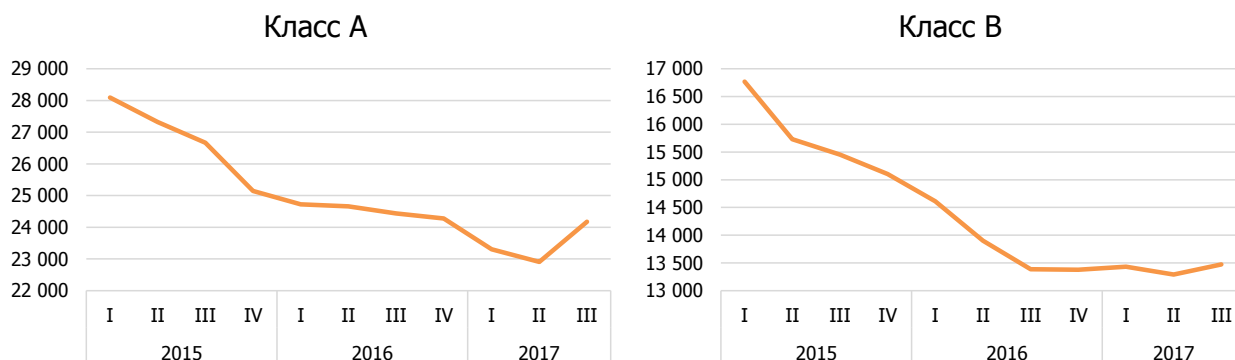
Рост средневзвешенной ставки аренды на офисы класса А в III квартале объясняется несколькими факторами:

- Уход с рынка ряда недорогих офисных блоков, в частности в ММДЦ «Москва Сити» БЦ «Северная башня».
- Ввод в эксплуатацию в III квартале новых качественных офисных центров, которые располагаются в наиболее востребованных районах Москвы, например, БЦ «Оазис», который располагается в деловом районе «Павелецкий» и предлагается на рынке по ставке 29 тыс. руб./кв. м/год.

В офисах класса В можно говорить о стабилизации средневзвешенных ставок аренды: уже четыре отчетных периода подряд, начиная с III квартала 2016 г., изменение средневзвешенной запрашиваемой

ставки аренды происходит в пределах 1%. По итогам III квартала значение составило 13 474 руб./кв. м/год, что на 0,7% выше аналогичного значения по итогам 2016 г.

График 4.13. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В поквартально, руб./кв. м/год



Источник: данные компании Knight Frank Research

До конца 2017 г. не прогнозируется значительных изменений ставок аренды и в целом они останутся на уровне конца 2016 г.: в офисах класса А – 24 500 руб./кв. м/год, а в офисах класса В – 13 500 руб./кв. м/год.

За 9 месяцев 2017 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А по сравнению с концом 2016 г. произошли в следующих деловых районах Москвы:

- В Центральном деловом районе несколько основных премиальных бизнес-центров («Берлинский дом», «Женевский дом», «Москва») снизили запрашиваемые ставки аренды, в результате чего средневзвешенная ставка аренды в районе изменилась на 19%.
- В Новой Москве на юго-западе МКАД за счет ухода с рынка дорогих для данного района офисных блоков в БЦ «Comcity» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сократилась на 12%.
- На 6% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в районе Хамовники за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Японский дом».

За тот же отчетный период наиболее значимые изменения в ставках аренды офисов класса В произошли в следующих районах:

- В Пресненском деловом районе средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 15% за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Апельсин», увеличения ставки аренды в БЦ «Парк Тауэр», а также выхода на рынок новых офисных блоков в БЦ «Рассвет» и БЦ «РочДел Центр».
- На 20% снизилась средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Замоскворечье за счет ухода с рынка дорогих и ликвидных площадей в БЦ «Домус», БЦ «Легион I», БЦ «Риверсайд Тауэрс» и ряда других.

Таблица 4.9. Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. кв. м	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %	
			долл. США/кв. м/год	руб./кв. м/год			долл. США/кв. м/год	руб./кв. м/год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	680	37 386	22,3		480	25 450	7,9	
	СК Юг	985	467	25 701	17,8		411	21 766	8,7	
Садовое кольцо	СК Запад	546	690	37 941	29,1		-	22 745	11,8	
	СК Север	660	-	22 427	9,9	16,6	383	20 286	6,0	9,8
	СК Восток	401	-	24 423	11,6		294	15 599	11,1	
ТТК	ТТК Юг	1 263	-	-	-		-	14 072	7,8	
	ТТК Запад	785	-	24 406	12,2	15,0	-	17 635	33,4	
	ТТК Север	928	532	29 249	15,7		364	19 284	8,2	10,6
	ТТК Восток	1 114	-	20 924	70,1		302	15 988	6,5	
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	536	29 506	14,9		-	-	-	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 003	-	19 153	1,5		-	12 316	10,9	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	463	25 460	11,5		-	15 048	27,6	
	ТТК-МКАД Запад	1 988	339	18 660	15,9	20,7	237	12 873	13,7	14,7
	ТТК-МКАД Юг	1 412	-	-	-		-	11 551	15,9	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	583	-	18 493	27,3		-	14 541	17,5	
За МКАД	ТТК-МКАД Восток	992	-	13 380	63,4		-	10 822	9,2	
	Химки	266	-	11 335	24,4		-	6 552	27,1	
	Запад	388	-	12 875	63,4	29,9	-	9 137	24,3	22,8
	Новая Москва	278	-	9 683	25,9		-	6 354	11,6	
Итого:		15 950	440	24 173	18,4		254	13 474	13,3	

Источник: данные компании Knight Frank Research

4.3.5. Прогноз

До конца 2017 г. мы ожидаем ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качественной офисной недвижимости Москвы. В 2018 г. прогнозируется рост объемов нового строительства, которое может составить более 500 тыс. кв. м качественных бизнес-центров.

IV квартал всегда являлся наиболее активным периодом в части заключения сделок, поэтому до конца года мы ожидаем роста спроса, и по итогам 2017 г. объем чистого поглощения качественной офисной недвижимости в Москве составит около 550 тыс. кв. м. В следующем году объем поглощения сохранится на уровне 550–600 тыс. кв. м, а возможно даже его увеличение за счет ряда крупных сделок, обсуждение которых идет уже в 2017 г. Например, переезд нескольких министерств Правительства России из занимаемых ими устаревших зданий в центре города и консолидация их в одной или нескольких башнях в «Москва Сити». Предполагаемый объем сделки составит более 70 тыс. м².

До конца 2017 г. доля свободных площадей в качественных офисных центрах Москвы немного увеличится за счет ввода новых офисных центров: в офисах класса А – до 19,1%; в офисах класса В – до 13,5%.

Органы государственной власти не прогнозируют укрепления российской валюты в ближайшие 2–3 года. Согласно прогнозам Министерства экономического развития России, среднегодовой курс доллара в 2018 г. может вырасти до 64 рублей (в 2017 г. – 59,4 рубля). К 2020 году ожидается ослабление российской валюты до уровня 68 рублей за доллар. В связи с этим вероятность возвращения номинирования ставок аренды в долларах в перспективе ближайших 3 лет крайне мала. Те офисные объекты, собственники которых номинируют ставку аренды в долларах, продолжают сдаваться в аренду в долларах. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление доллара по отношению к рублю не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

До конца 2017 г. ожидается сохранение средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды как в офисах класса А, так и в офисах класса В на уровне конца 2016 г.: А класс – 24 500 руб./кв. м/год, В класс – 13 500 руб./кв. м/год. В 2018 г. мы прогнозируем уменьшение волатильности и стабилизацию ставок аренды в офисах класса А с небольшим ростом в пределах 2–3%. В офисах класса В в 2018 г. прогнозируется рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на уровне 4–5%.

4.4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

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

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

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

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

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие справедливой стоимости

Справедливая стоимость (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменен актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.³³

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».³⁴

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

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

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки».

Таким образом, Исполнитель в зависимости от активности рынка и наличия рыночных индикаторов может применить при оценке основных средств следующие подходы к оценке³⁵:

- 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.

³³МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

³⁴МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

³⁵МСО 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 активов³⁶ 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.³⁷

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.³⁸

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:

$$C_{зп} = 3З (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{39},$$

³⁶Внеоборотные активы – материальные и нематериальные активы, разделяющиеся на две категории: основные средства и и прочие внеоборотные активы (МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 339).

³⁷МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 336.

³⁸Федеральный 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.⁴⁰

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.⁴¹

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.⁴²

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.⁴³

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

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:⁴⁴

³⁹ 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».

⁴⁰ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

⁴¹ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

⁴² Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

⁴³ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

⁴⁴ 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;⁴⁵
- стоимостной метод;⁴⁶
- метод срока жизни;⁴⁷
- 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.

⁴⁵ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

⁴⁶ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

⁴⁷ 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**⁴⁸ 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.⁴⁹

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**⁵⁰

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁵¹:

- 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.⁵²

⁴⁸ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С.В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

⁴⁹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 12.

⁵⁰ МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

⁵¹ 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.

⁵² 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.⁵³

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.

⁵³ 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 Некоммерческого партнерства «Международная палата 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 является отдельностоящее нежилое здание без учета земельного участка. Исходя из проведенного анализа законодательства, Исполнитель принял решение оценивать нежилое здание, являющиеся Объектом оценки, вместе с земельным участком, на котором оно расположено, как единый объект недвижимости, т.к. эти объекты неотделимы друг от друга, а затем произвести выделение справедливой стоимости каждого объекта из общей справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

5.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

5.7.1. Выбор аналогов

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

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

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

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

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

5.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

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

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

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

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

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

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

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

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

Период предложения

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

Характеристики местоположения

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

Общая площадь

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

Техническое и инженерное оснащение

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

Состояние/уровень отделки

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

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

5.7.3. Внесение корректировок для нежилых зданий

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

- состав передаваемых прав;
- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- местоположение;
- удаленность от станции метро;
- 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 2015 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более 200 профессиональных оценщиков из более 60 городов 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	10,2%	9,8%	10,7%
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. 2016 г., том 2

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, Исполнитель принял значение для всех аналогов равное **-10,2%**.

Корректировка на местоположение

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

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

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



Источник: www.yandex.ru/maps

Корректировка на удаленность от станции метро

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

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

Корректировка на удаленность от метро определена аналитической группой экспертов «Maxyline»⁵⁴ 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>.

⁵⁴ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Результаты исследования предоставлены в таблице ниже.

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

Объект экспертизы	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.

Корректировка на выход на красную линию была определена на основании исследования рынка недвижимости 2015 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более 200 профессиональных оценщиков из более 60 городов 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	-21,0%
		26,6%
		0,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2016 г., том 2

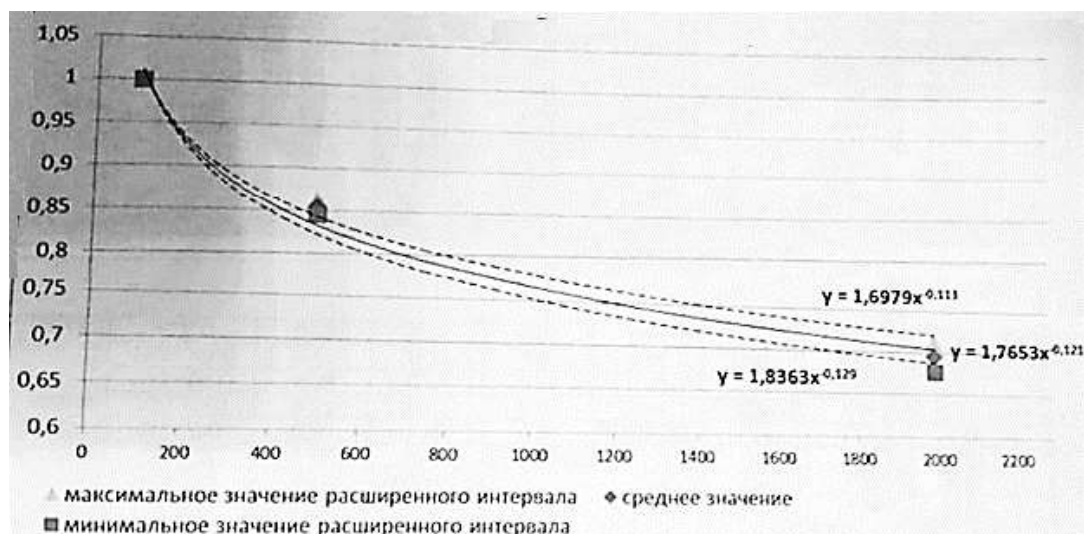
Корректировка на общую площадь

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 2015 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более 200 профессиональных оценщиков из более 60 городов России.

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



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2016 г., том 2

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

$$Y = 1,7653 * x^{-0,121},$$

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:

$$K_{пл} = [(1,7653 * S_{оц}^{-0,121}) / (1,7653 * S_{ан}^{-0,121}) - 1] * 100\%,$$

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 2015 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более 200 профессиональных оценщиков из более 60 городов 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%	-14,0%	-30,0%
Среднее состояние	26,0%	17,0%	0,0%	-18,0%
Отделка люкс	54,0%	43,0%	22,0%	0,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2016 г., том 2

Выделение стоимости 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 трехэтажным 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. нежилое здание, являющееся объектом оценки, и земельный участок, на котором оно расположено, являются отдельными кадастровыми объектами. Земельный участок не является объектом оценки, поэтому Исполнитель делает вывод о возможности применения данной методики в рамках настоящего отчета.

Таблица 5.5. Расчет среднего значения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании

результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

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

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблицах ниже.

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

638 750 018 (Шестьсот тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят тысяч восемнадцать) руб.

в том числе:

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

417 631 446 (Четыреста семнадцать миллионов шестьсот тридцать одна тысяча четыреста сорок шесть) руб.

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

221 118 572 (Двести двадцать один миллион сто восемнадцать тысяч пятьсот семьдесят два) руб.

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Отделка люкс. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Penny Lane" т. +7 (926) 110-80-90	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Savills" т. +7 (495) 252-00-99	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Penny Lane" т. +7 (926) 110-80-90	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Rentavik Real Estate" т. +7 (495) 589-47-44
5	Ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/161150875/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155587889/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157825791/	https://www.cian.ru/sale/commercial/160362827/
6	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	593 219 746	135 593 220	474 393 386	381 355 932
7	Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв.м	-	399 475	313 728	262 241	410 502
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 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, строен. 1	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Волхонка, д. 9с1	г. Москва, м. Кропоткинская, пер. Малый Знаменский, 11/11	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., 4СЗ	г. Москва, м. Кропоткинская, Гоголевский бул., 15
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)	До 5 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия
16	Общая площадь, кв. м	1 707,6	1 485,0	432,2	1 809,0	929,0
17	Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
20	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Отделка люкс	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	29,9%	52,1%	37,5%	17,3%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	3,35	1,92	2,67	5,78
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,41%	14,00%	19,45%	42,15%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	289 227	301 996	300 179	342 454
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, без учета НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	315 577
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	1 707,6
	Стоимость единого объекта недвижимости (нежилое здание и земельный участок), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	-	538 879 285
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	-	-	-	-	22,5%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	-	417 631 446

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Административное здание. Требуется косметический ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Отделка люкс. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Penny Lane" т. +7 (926) 110-80-90	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Savills" т. +7 (495) 252-00-99	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Penny Lane" т. +7 (926) 110-80-90	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Rentavik Real Estate" т. +7 (495) 589-47-44
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/161150875/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155587889/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157825791/	https://www.cian.ru/sale/commercial/160362827/
6	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	593 219 746	135 593 220	474 393 386	381 355 932
7	Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв.м	-	399 475	313 728	262 241	410 502
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 -10,2%	Предложение -10,2%	Предложение -10,2%	Предложение -10,2%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
12	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, строен. 2	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Волхонка, д. 9с1	г. Москва, м. Кропоткинская, пер. Малый Знаменский, 11/11	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., 4СЗ	г. Москва, м. Кропоткинская, Гоголевский бул., 15
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)	До 5 минут пешком (включительно)
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия
16	Общая площадь, кв. м	984,8	1 485,0	432,2	1 809,0	929,0
17	Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
20	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Отделка люкс	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	45,3%	60,3%	58,4%	24,9%
21	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,21	1,66	1,71	4,02
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,01%	17,29%	17,84%	41,85%
22	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	263 905	277 603	275 932	314 792
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, без учета НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	289 718
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	984,8
	Стоимость единого объекта недвижимости (нежилое здание и земельный участок), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	-	285 314 286
	Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	-	-	-	-	22,5%
	Стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	-	221 118 572

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Алгоритм расчета методом капитализации

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

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

5.8.1. Определение потенциального валового дохода

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовой ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи площадей в аренду. Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчеты ПВД для оцениваемых помещений были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для Объекта оценки представлен в Разделе 7.

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

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

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

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

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

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

Корректировка на местоположение

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

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



Источник: www.yandex.ru/maps

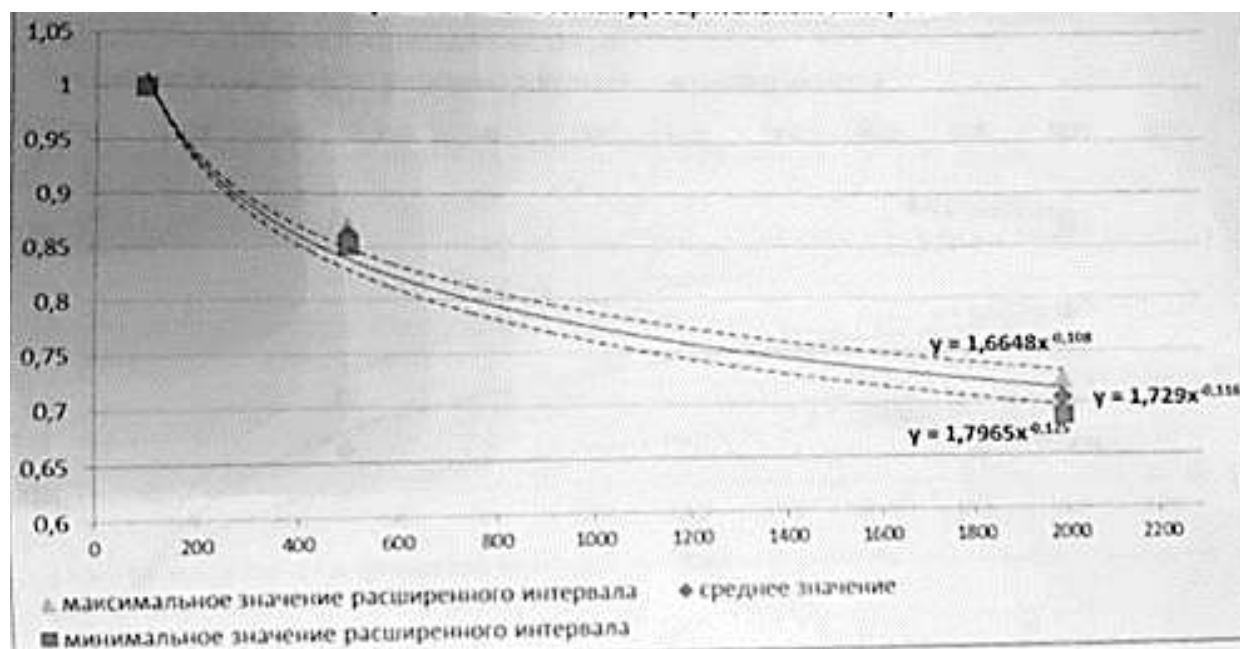
Корректировка на выход на красную линию

Корректировка на выход на красную линию рассчитывается аналогично методике, описанной в п. 5.7.4.

Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно описанию в п. 5.7.4 настоящего Отчета.

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



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2016 г., том 2

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

$$K_{пл} = [(1,729 * S_{оц}^{-0,116}) / (1,729 * S_{ан}^{-0,116}) - 1] * 100\%,$$

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/уровень отделки

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 2015 г., результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более 200 профессиональных оценщиков из более 60 городов России.

Результаты проведенного исследования представлены в таблице ниже.

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%	-22,0%	-36,0%
Требуется косметический ремонт	9,0%	0,0%	-14,0%	-30,0%
Среднее состояние	28,0%	17,0%	0,0%	-18,0%
Отделка люкс	57,0%	43,0%	23,0%	0,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2016 г., том 2

Результат расчета средневзвешенной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в таблицах ниже. Выделение стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости проводилось согласно методике, описанной в п.5.7.4 настоящего отчета.

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Rentavik Real Estate" т. +7 (495) 768-37-33	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Rentavik Real Estate" т. +7 (495) 589-47-44	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "ИТКОЛ-недвижимость" т. +7 (917) 501-73-73	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "CityProGroup" т. +7 (967) 065-57-05
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/160358048/	https://www.cian.ru/rent/commercial/161230489/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159979903/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156316634/
6	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год	-	25 424	23 000	38 280	21 186
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	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, строен. 1	г. Москва, м. Арбатская, ул. Воздвиженка, 7/6С1	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., 4С3	г. Москва, м. Охотный ряд, ул. Большая Дмитровка, 5А	г. Москва, м. Китай-город, ул. Ильинка, 13
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
15	Общая площадь, кв. м	1 707,6	2 100,0	1 809,0	1 000,0	3 815,0
16	Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	10,8%	35,7%	14,4%	18,2%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	9,23	2,80	6,94	5,50
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	37,73%	11,46%	28,33%	22,48%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	23 854	26 847	32 954	21 303
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год	-	-	-	-	26 202

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Административное здание. Требуется косметический ремонт. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Административное здание. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Rentavik Real Estate" т. +7 (495) 768-37-33	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "Rentavik Real Estate" т. +7 (495) 589-47-44	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "ИТКОЛ-недвижимость" т. +7 (917) 501-73-73	Портал коммерческой недвижимости "ЦИАН" www.cian.ru АН "CityProGroup" т. +7 (967) 065-57-05
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/160358048/	https://www.cian.ru/rent/commercial/161230489/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159979903/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156316634/
6	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год	-	25 424	23 000	38 280	21 186
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 -8,4%	Предложение -8,4%	Предложение -8,4%	Предложение -8,4%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
11	Местоположение	г. Москва, м. Библиотека им. Ленина, ул. Моховая, д. 10, строен. 2	г. Москва, м. Арбатская, ул. Воздвиженка, 7/6С1	г. Москва, м. Арбатская, Большой Кисловский пер., 4СЗ	г. Москва, м. Охотный ряд, ул. Большая Дмитровка, 5А	г. Москва, м. Китай-город, ул. Ильинка, 13
12	Удаленность от станции метро, мин	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)	До 5 минут пешком (включительно)
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
15	Общая площадь, кв. м	984,8	2 100,0	1 809,0	1 000,0	3 815,0
16	Наличие/отсутствие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	31,6%	56,3%	22,6%	39,4%
20	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	3,17	1,78	4,43	2,54
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	26,59%	14,92%	37,19%	21,31%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	21 867	24 611	30 209	19 529
21	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год	-	21 867	24 611	30 209	24 881

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

5.8.2. Определение действительного валового дохода

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

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

Таблица 5.11. Усредненные значения величины недозагрузки

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2016 г.

5.8.3. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

Таблица 5.12. Усредненные значения величины операционных расходов

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Процент операционных расходов от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%

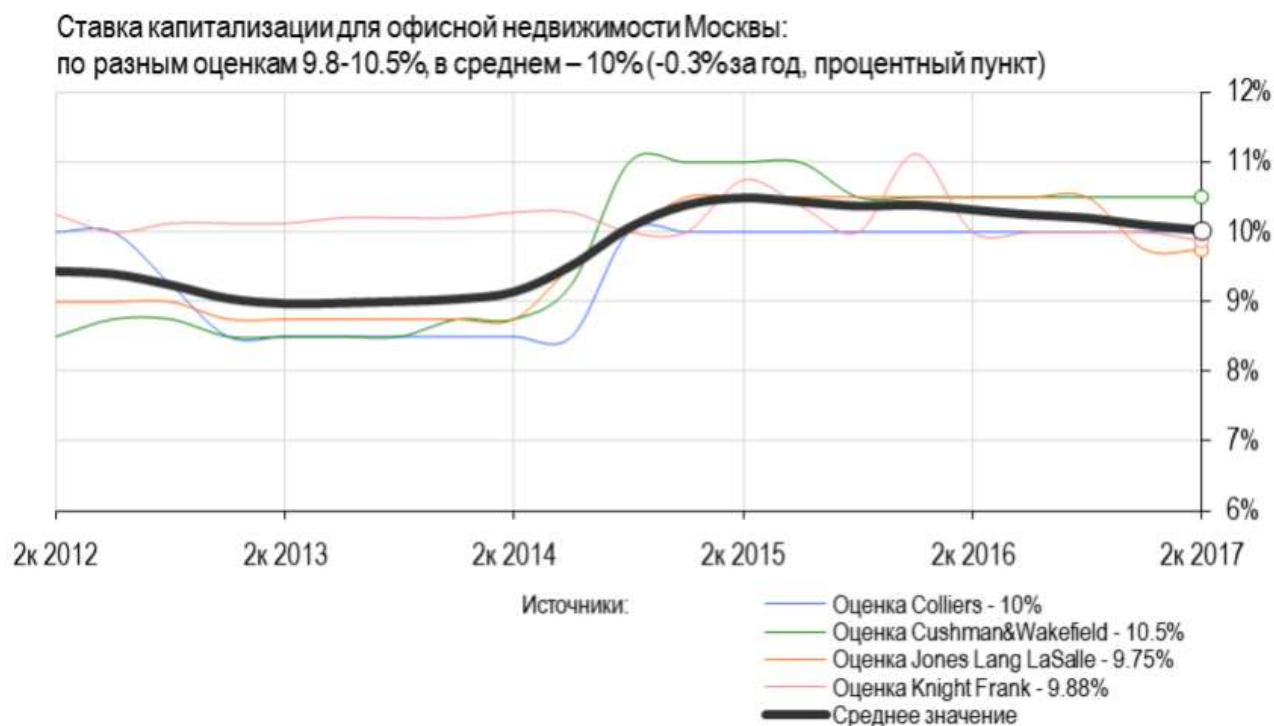
Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2016 г.

5.8.4. Определение коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации **4-ого этапа** расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется, исходя из анализа данных аналитических агентств.⁵⁵ Данная ставка является одним из индикаторов уровня доходности недвижимости и присущей этой недвижимости рисков.

⁵⁵ Исследование проведено группой компаний «Кonti» (http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf).

Рисунок 5.5. Ставки капитализации для офисной недвижимости г. Москвы



Источник: Обзор рынка недвижимости г. Москвы 2 кв. 2017 г., проведенного группой компаний «КОНТИ» (http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf)

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

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

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

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

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС 18%, руб./кв. м в год	26 202
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	44 742 535
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,3%
Действительный валовой доход, руб./год	39 239 203
Поправка на операционные расходы	17,9%
Сумма операционных расходов без учета НДС, руб.	8 008 914
Чистый операционный доход, руб./год	31 230 290
Коэффициент капитализации	10,00%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) без учета НДС 18%, руб.	312 302 896
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	22,5%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (18%), руб.	242 034 744

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС 18%, руб./кв. м в год	24 881
Общая площадь объекта, кв. м	984,8
Потенциальный валовой доход, руб./год	24 502 809
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,3%
Действительный валовой доход, руб./год	21 488 963
Поправка на операционные расходы	17,9%
Сумма операционных расходов без учета НДС, руб.	4 386 003
Чистый операционный доход, руб./год	17 102 961
Коэффициент капитализации	10,00%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и нежилое здание) без учета НДС 18%, руб.	171 029 605
Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	22,5%
Справедливая стоимость Объекта оценки (нежилого здания), рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС (18%), руб.	132 547 944

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:

374 582 688 (Триста семьдесят четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи шестьсот восемьдесят восемь) руб.

в том числе:

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

242 034 744 (Двести сорок два миллиона тридцать четыре тысячи семьсот сорок четыре) руб.

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

132 547 944 (Сто тридцать два миллиона пятьсот сорок семь тысяч девятьсот сорок четыре) руб.

РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

Метод анализа иерархий

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

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

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

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

6.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

Расчет величины справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице 6.2.

Таблица 6.2. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки

Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС 18%, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС 18%, руб.	Удельный вес доходного подхода	Итоговая величина справедливой стоимости без учета НДС 18%, руб.
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 1	77:01:0001002:1017	1 707,6	417 631 446	0,7	242 034 744	0,3	364 952 435
Нежилое здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, строен. 2	77:01:0001002:1016	984,8	221 118 572	0,7	132 547 944	0,3	194 547 384
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки								559 499 819

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

559 499 819 (Пятьсот пятьдесят девять миллионов четыреста девяносто девять тысяч восемьсот девятнадцать) руб.;

в том числе:

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

364 952 435 (Триста шестьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи четыреста тридцать пять) руб.

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

194 547 384 (Сто девяносто четыре миллиона пятьсот сорок семь тысяч триста восемьдесят четыре) 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 НП «МПО» МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП «МПО».

С. А. Муромский

Оценщик
Член НП «МПО»



А. А. Сёмин

Генеральный директор
ООО «Апхилл»



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», утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «МПО».

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-247-17 ОТ 03.11.2017

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ПОЛИС № 08905/776/00031/7

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

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»

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

ИНН 7708706445 **Резидент**

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

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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

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

Страхователь:
Семин А.А.

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 27.09.2017



**ПО МЕСТУ ТРЕБОВАНИЯ****НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА
ОЦЕНЩИКОВ»**

410033, г. Саратов, ул. Панфилова, 1,
e-mail: aypsar@yandex.ru, www.mpo64.ru
Тел.: (8452) 53-27-85, +7 (903) 328-27-85

№ 53

НА № _____ от 03.08.2017 г.

Информационная выписка

Сообщаем, что Муромский Степан Алексеевич является членом Некоммерческого партнерства «Международная Палата Оценщиков» (НП «МПО») и внесен в реестр членов под № 0177 от 28.11.2014 года.

По данным НП «МПО» Муромский Степан Алексеевич:

- Является сотрудником ООО "Апхилл" 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, ОГРН 1097746622643. Должность – оценщик, характер работы – основной;
- Образование высшее, ФГАОУ ВПО «Национальный исследовательский технологический университет» по специальности «Инженер», диплом № 107718 0257306 от 17 ноября 2014 года, регистрационный номер 1245;
- Переподготовку проходил в Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» с 1 апреля 2013 г. по 19 декабря 2013 г., диплом ПП-II № 041007, регистрационный номер 3084;
- Стаж оценочной деятельности 4 года, общий стаж работы 11 лет;
- По данным ежегодного отчета за 2015 г. было составлено 5 подписанных отчетов по оценке стоимости бизнеса, предприятий, имущественного комплекса, акций; 3 подписанных отчета по оценке стоимости машин, оборудования, транспортных средств; 7 подписанных отчетов по оценке стоимости недвижимого имущества (в т.ч. 2 подписанных отчета по оценке земельных участков); 4 подписанных отчета по кадастровой переоценке.
- По данным ежегодного отчета за 2016 г. было составлено 10 подписанных отчетов по оценке стоимости земельных участков; 12 подписанных отчетов по оценке стоимости нежилых помещений; 7 подписанных отчетов по оценке движимого и недвижимого имущества; 1 подписанный отчет по оценке стоимости транспортных средств; 1 подписанный отчет по оценке стоимости машиномест; 2 подписанных отчета по оценке стоимости квартир;
- Жалоб, нарушений требований по предоставлению информации и уплате взносов, и нарушений в отчетах не имеет;
- Дисциплинарных взысканий, штрафов, взысканий за счет средств компенсационного фонда не имеет.

Генеральный директор
НП «МПО»



Постюшков А. В.



ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08905/776/00023/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Муромский Степан Алексеевич

Объект страхования:

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

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

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

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

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется 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:

Муромский С.А.

Место и дата выдачи полиса:

г. Москва, 27.09.2017 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  г. Москва Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Национальный исследовательский технологический университет «МИСиС» ДУБЛИКАТ ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ специалиста 107718 0281352 Регистрационный номер 1245 Дата выдачи 17 ноября 2014 года	1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА Фамилия Муромский Имя Степан Отчество Алексеевич Дата рождения: 02 июня 1986 года Предыдущий документ об образовании или об образовании и о квалификации аттестат о среднем общем образовании, 2003 год 2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация ИНЖЕНЕР по специальности 150601 Материаловедение и технология новых материалов Срок освоения программы бакалавриата/специалитета в очной форме обучения 5,5 лет
---	---

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3084



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041007

Настоящий диплом выдан Мураискому
Степану Алексеевичу
 и тем, кто он(а) с 01 апреля 2013 по 19 декабря 2013 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на Международной
академии оценки и консалтинга
государственное учреждение (образовательный, научный, культурный, спортивный, социальный, информационный, профессиональный, образовательный, научный, культурный, спортивный, социальный, информационный, профессиональный))
 по программе: «Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса).
 Государственная аттестационная комиссия решением от 19 декабря 2013
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Мураиского
Степана Алексеевича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собствен-
ности, оценки стоимости предприятия
(бизнеса)


 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
Город Москва 19 декабря 2013
 (подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-247-17 ОТ 03.11.2017

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ВХ.М 300

09 ИЮН 2015

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.2014, Москва

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)
77-77-11/159/2010-524

Бутрина Е. Н.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Бутрина Е. Н.

77 АС 366383



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

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

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

http: www.to77.rosreestr.ru

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

Дата 14.05.2015 г.

№ 56/264/2015-359

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

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

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

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

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

Костина И.А.
(фамилия, 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 Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» ч. 1, ст.7)*

A 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

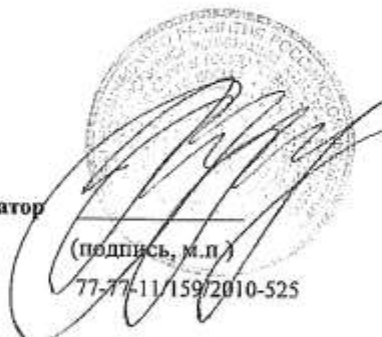
Кадастровый(условный) номер: 77-77-11/068/2008-043

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



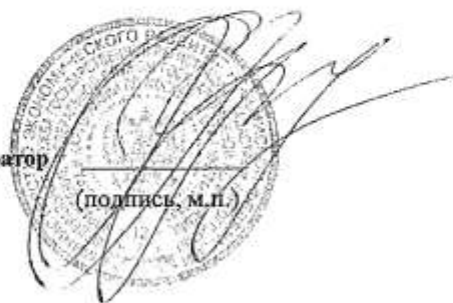
(подпись, м.п.)
77-77-11/159/2010-525

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.

A 007393



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

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



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-247-17 ОТ 03.11.2017

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объект-аналог №1.

109

Объект-аналог №2.

[Бизнес-центры](#)
[Торговые центры](#)
[Сервис «Официальный представитель»](#)

[Недвижимость в Москве](#)
[Коммерческая](#)
[Продажа зданий в Москве](#)
[ЦАО](#)
[Хамовники](#)
[метро Кропоткинская](#)
[переулок Малый Знаменский](#)

[Новый поиск](#)

здание

Москва, район Хамовники, пер. Малый Знаменский, 11/11

[Показать на карте](#)

 Кропоткинская,

160 000 000 руб.

370 199 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 252-00-99

 В избранное

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Общая площадь:

432,2 м²

Этажей в здании:

2

Тип парковки:

наземная

Представительский особняк общей площадью 432,2 кв.м. после полной реконструкции 2013 г. Собственная парковка и въезд со Знаменки в шаговой доступности от м. "Библиотека им. Ленина". Дизайнерский ремонт. Назначение: представительство, банк, офис, элитная клиника, бутик-отель. Современная система вентиляции и кондиционирования. Парковка у здания 10 машиномест.



Savills - городская недвижимость

PRO

+7 495 252-00-99





ЦИАН ID 12789323











110

здание

Москва, район Арбат, Большой Кисловский пер., 4СЗ

[Показать на карте](#)

М. Арбатская, 2 мин. пешком

559 784 196 руб.
309 444 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 110-80-90 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	нежилой фонд
Общая площадь:	1 809 м²
Этажей в здании:	3

Здание класса В+. Здание расположено на второй линии домов. Год постройки здания 1820. Не памятник архитектуры. Реконструкция - 2008 год. 3 этажа и подвал. Смешанная планировка. С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие, Номер лота на нашем сайте: 24670.

Penny Lane Коммерческая PRO

+7 926 110-80-90

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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

Просмотров: всего 80, за сегодня 6 Платное 25 окт, 16:10

ЦИАН ID 12867384

Объект-аналог №4.

112

Объект-аналог №1.

113

здание

Москва, район Арбат, Большой Кисловский пер., 4СЗ
[Показать на карте](#)

Библиотека им. Ленина, 5 мин. пешком

3 450 000 руб. в месяц
 23 000 руб. за м² в год, НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

О здании

Общая площадь:	1 800 м²
Этажей в здании:	3

ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Библиотека им. Ленина. Офисное здание в районе Арбата. Высота потолков 2,80. Централизованная система вентиляции и кондиционирования. Лифтов в здании нет. Парковка наземная и подземная. Интернет, телефония на 10 телефонных номеров. Помещения готовы к эксплуатации, с ремонтом в стиле ЛОФТ. Количество этажей: 3; здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, химчистка, медицинский центр. Лот 29701

+ Просмотров: всего 17, за сегодня 0 [Платное](#) сегодня, 02:30

Rentavik Real Estate PRO

+7 495 589-47-44
+7 917 511-90-64

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя _____

Объект-аналог №3.

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[⌂](#)

www.cian.ru/ident/commercial/159979903/

6
🔍
📌

здание

Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 5А

[Показать на карте](#)

Остепный ред. 4 мин. пешком
 Театральная, 7 мин. пешком
 Площадь Революции, 9 мин. пешком

3 190 000 руб. в месяц

58 200 руб. за м² в год, включая коммунальные платежи

[Считать за конкретные цены](#)

+7 903 968-89-18; +7 917 501-73-73 [📞](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#)

[Посмотреть статистику, отследить изменения цены](#)

[+ Просмотреть фото 66, загрузить 1](#)
[📷](#)
[📷](#)
[📷](#)



ЦЕНА 31 900 000



Продать:

1 мес.

Тип аренды:

прямая

Срок аренды:

длительный

О здании

Тип здания:

особняк

Общая площадь:

1 000 м²

Этажей в здании:

4

Высота потолков:

3,50 м

Линия домов:

первая

Класс:

4+

Состояние:

дизайнерский ремонт

Участок:

в собственности

Категория:

действующий

Вентиляция:

приточная

Кондиционер/обогрев:

центральные

Отопление:

центральное

Система сигнализации:

сигнализация

Лифты:

1

Вход:

отдельный с улицы

Тип парковки:

наземная

Сдам в аренду здание ЦЕЛЫМ или ЧАСТИЧНО в историческом центре Москвы, район с метро. Здание новое с евроремонт, территория охраняется, видеонаблюдение, круглосуточный вход. Установлен лифт, все кабинеты с мебелью, эксплуатируемая кровля здания с которой открывается великолепный вид на центр Москвы. Коммунальные платежи включены в стоимость. ЗВОНИТЕ, все подробности по телефону.

 ИТКОЛ-недвижимость [📞](#) [📧](#)

+7 903 968-89-18

+7 917 501-73-73

здание

Москва, район Тверской, ул. Ильинка, 13

Показать на карте

📍 Китай-город, 5 мин. пешком

📍 Площади Революции, 6 мин. пешком

📍 Лубанка, 10 мин. пешком

7 947 917 руб. в месяц

25 000 руб. за м² в год, включая: НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

✉ Следить за изменением цены

+7 967 065-57-05

❤ В избранное

Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

О здании

Тип здания:

свободное

Общая площадь:

3 815 м²

Этажей в здании:

6

Состояние:

типовой ремонт

Участок:

в собственности

Категория:

действующий

Лифты:

4

Тип парковки:

наземная

Предлагается целиком здание в аренду. В отличном состоянии! Высокие потолки, со своей историей. Смешанная планировка. Помещения готовы к въезду. Близость к метро. Прямая аренда. Развитая инфраструктура: банки, кафе, магазины. Своя огороженная территория, парковка. Готовы к вашим предложениям!

CITY PRO

CityProGroup

+7 967 065-57-05

Промотрав: всего 54, за сегодня 1

Платное

сегодня, 09:45