



Международный центр
оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

ОТЧЕТ №16/77-07-2018

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «КРЕДО»**

ЗАКАЗЧИК ООО «КРЕДО»

ДАТА ОЦЕНКИ 23 ИЮЛЯ 2018 Г.

Москва 2018



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ № 16/77-07-2018

Конкурсному управляющему
ООО «Кредо»
Алешичеву В.В.

Уважаемый Виктор Васильевич!

В соответствии с Договором №16/77-07-2018 от 23 июля 2018г., оценщик ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих ООО «Кредо»:

- нежилого помещения этаж №2 к/н 77:05:0002007:3555 общей площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7;
- нежилого помещения этаж №2 к/н 77:05:0002007:3553 общей площадью 116,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем заказчика, а также анализа рыночных данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость (дата оценки) – 23 июля 2018 года.
Дата составления отчета – 26 июля 2018 года.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г., Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014) и Федеральным стандартом оценки ФСО №10 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 01.06.2015 г. №328).

В результате проведенных исследований и расчетов, основанных на информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, подготовленном и подписанным профессиональными оценщиками, мы пришли к следующему заключению об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения к/н 77:05:0002007:3555 этаж №2, общей площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7, по состоянию на 23 июля 2018 г., округленно составляет¹:

33 171 560,0 (Тридцать три миллиона сто семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек РФ

¹ НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения (вспомогательного назначения) к/н 77:05:0002007:3553 этаж №2, общей площадью 116,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7, по состоянию на 23 июля 2018 г., округленно составляет²:

5 261 333,0 (Пять миллионов двести шестьдесят одна тысяча триста тридцать три) рубля 00 копеек
РФ

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по отчету или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор ООО «МЦОИК»
26 июля 2018 г.



О.В. Перепечко

² НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	7
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
5. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	14
8.2 Анализ месторасположения объекта оценки	15
8.3 Описание г. Москвы и Южного административного округа	16
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
9. АНАЛИЗ РЫНКА	19
9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за апрель 2018 г.	19
9.2 Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (декабрь 2017 г.)	29
9.3 Определение сегмента рынка объекта оценки	30
9.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области	31
9.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	42
11.1 Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки	42
11.2 Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	42
11.3 Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	43
11.4 Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	43
12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	43
12.1 Выбор метода оценки и последовательность проведения расчетов	43
12.2 Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом	44
13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	54
13.1 Определение потенциального валового дохода	54
13.2 Определение действительного валового дохода	66
13.3 Определение чистого операционного дохода	66
13.4 Определение ставки дисконтирования и капитализации	67
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	73
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	75
П Р И Л О Ж Е Н И Я	76

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1 Постановка задания на оценку

	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес
Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики	1	Нежилое помещение этаж №2 к/н 77:05:0002007:3555	571,70	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7
	2	Нежилое помещение (вспомогательное назначение) этаж №2 к/н 77:05:0002007:3553	116,0	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7
Права на объект оценки, учитываемые при оценке	Право собственности: ООО «Кредо» ИНН 7722535897 КПП 772201001			
Ограничения права	Ипотека, запрещение сделок с имуществом			
Иная расчетная величина, используемая при проведении оценки	Не определялась			
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме. 			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
Дата оценки	23 июля 2018г			
Дата осмотра объекта оценки	23 июля 2018г			
Период проведения оценки	с 23 июля 2018 г по 26 июля 2018г.			
Статус настоящего документа	Полный отчет об оценке в повествовательной форме			
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета. • В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. 			

	<p>приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации • Исполнитель и Оценщики не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. • Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщиков и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии • Копии представленных документов соответствуют оригиналам • Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик • От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда • Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно • Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов • Ни Заказчика, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку • Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического

	<p>развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611; • Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. № 328 • Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики
--	--

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 2-1 Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью "Кредо"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1057746027217 от 17.01.2005г.
Юридический адрес	109029, г. Москва, проезд Автомобильный, д. 9 стр. 1
Реквизиты	ИНН 7722535897 КПП 772201001

Таблица 2-2 Сведения об Оценщике

Информация о специалисте оценщике	<p>Специалист Оценщик, проводивший оценку – Шиганов Владислав Анатольевич Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер №846, выдан 19.12.2003г. Международной академией оценки и консалтинга (МАОК) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №010079-1 от 12 апреля 2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2009г. Трудовой договор №б/н от 01.03.2018г. Шиганов Владислав Анатольевич – член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №005360 от 02.02.2009г. Номер контактного телефона: +79777529001 Почтовый адрес оценщика: совпадает с фактическим адресом юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор. Адрес электронной почты: e-g-s@yandex.ru</p>
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	<p>Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный пер., д. 2А, офис 5. тел. (495) 657-96-37, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, рег. №0003, 09.07.2007 г.</p>
Страхование ответственности:	<p>Страхователь – Шиганов Владислав Анатольевич. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», ОАО «Альфа Страхование»: Договор №433-121121/17/0321R/776/00001/7-005360 от 07.04.2017 г. Срок действия договора с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.</p>

Таблица 2-3 Сведения об Исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-001284/17, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018 г.
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.420А, офис 5 Телефон: (495) 657-9637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007г.
Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником или кредитором юридического лица – заказчика. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Таблица 2-4 Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки

Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки	Не привлекались
---	-----------------

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3-1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №16/77-07-2018 от 23 июля 2018г			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Адрес
	1	Нежилое помещение этаж №2 к/н 77:05:0002007:3555	571,70	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7
	2	Нежилое помещение (вспомогательное назначение) этаж №2 к/н 77:05:0002007:3553	116,0	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)	23 июля 2018г			
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
Ограничения и пределы применения	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает			

полученной итоговой стоимости	необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
--------------------------------------	--

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В процессе проведения оценочных работ оценщики получили следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятых в настоящем Отчете подходов:

Таблица 3-2 Согласование результатов оценки

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
			Затратный, руб.	вес	Сравнительный, руб.	вес	Доходный, руб.	вес	
1	Нежилое помещение этаж №2 к/н 77:05:0002007:3553	116,0	Обоснован но не использов ался	0,0	6 118 536	0,5	4 404 131	0,5	5 261 333
2	Нежилое помещение (вспомогательное назначение) этаж №2 к/н 77:05:0002007:3555	571,70	Обоснован но не использов ался	0,0	39 356 971	0,5	26 986 148	0,5	33 171 560

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- В соответствии со ст.8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ проведение оценки объектов оценки является обязательным при возникновении спора о стоимости объекта оценки. В соответствии с целью и предполагаемым использованием проведение настоящей оценки является обязательным.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации и документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. Информация и документы, предоставленные Заказчиком, представлены в Приложении Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

- Исходя из назначения оценки (предполагаемого использования результатов оценки), в настоящем отчете оценивается полное право собственности на объект оценки без учёта существующих и возможных ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта, с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Исходя из цели и назначения оценки, объект оценки оценивается только исходя из его текущего использования, которое совпадает с разрешенным использованием.
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты производятся с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Курс долл.США на дату оценки 23.07.2018 г. по данным ЦБ РФ принят равным 63.4888 руб./долл.США (активная ссылка: <https://ru.investing.com/news/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%81/article-562958>).
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом, или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего Отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

5. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ²

В целях настоящего Отчета Оценщиком вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценка:

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

² В соответствии с ФСО №1 (разд. II) и ФСО №2 (пп. 7-10).

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Также Исполнитель аккредитован, а Оценщик является членом Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

Настоящая оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г, с изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» с изменениями и дополнениями.

Перечень нормативных правовых актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Земельный кодекс РФ.
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс проведения оценки включает следующие этапы:

- 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку. В соответствии с п. 17 ФСО 1, задание на оценку должно содержать следующую информацию:
 - а) объект оценки;
 - б) имущественные права на объект оценки;
 - в) цель оценки;
 - г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
 - д) вид стоимости;
 - е) дата оценки;
 - ж) срок проведения оценки;
 - з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.
3. Сбор информации для проведения анализа сегмента рынка.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Расчет рыночной стоимости.
9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
10. Написание отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Объектами оценки являются:

- нежилое помещение этаж №2 к/н 77:05:0002007:3555 общей площадью 571,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7;
- нежилое помещение этаж №2 к/н 77:05:0002007:3553 общей площадью 116,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7.

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объектов оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов. Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных визуального осмотра объектов оценки, проведенного Оценщиком 23 июля 2018 года (фотографии объекта оценки представлены в Приложении настоящего Отчета «Фотографии объекта оценки»), и документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным далее:

Таблица 8-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№	Наименование предоставленных документов
1	Копия выписки из ЕГРН №77/100/085/2018-9979 от 08.06.2018
2	Копия выписки из ЕГРН №77/100/085/2018-9979 от 08.06.2018;

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

8.2 Анализ месторасположения объекта оценки

Объектами оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7.

Более подробное описание объектов недвижимости представлено ниже.

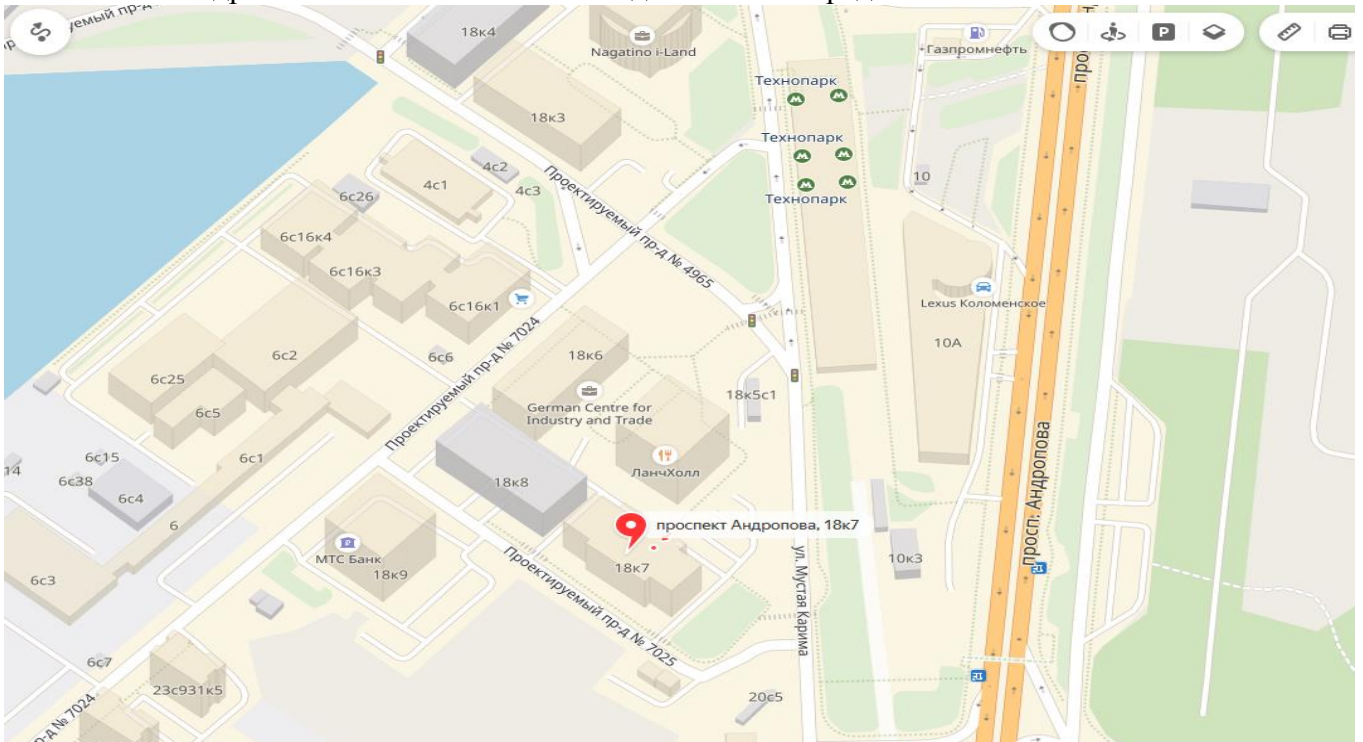


Рисунок 8-1 Карта местоположения объектов оценки³

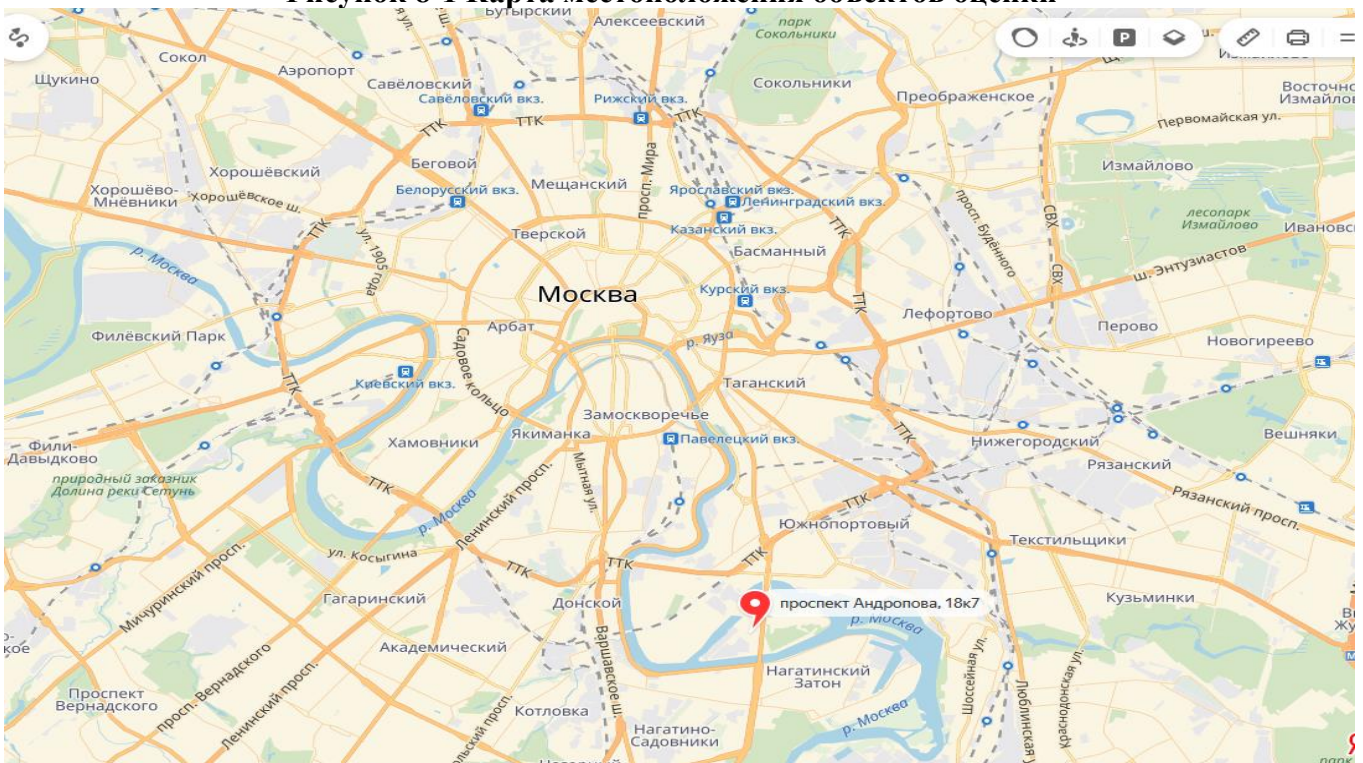


Рисунок 8-2 Карта местоположения объектов оценки⁴

³ Карта <https://yandex.ru/maps>

⁴ <https://yandex.ru/maps>

Объекты оценки находятся в Даниловском районе Южного административного округа г.Москвы, в районе, характеризующимся жилой и офисно-деловой застройкой.

Нежилые помещения расположены в здании бизнес центра класса В «Технопарк "Нагатино Айленд" корпус "Ломоносов"». Бизнес-центр «Нагатино Айленд» - это один из наиболее крупных офисных комплексов г. Москвы, состоящий из нескольких строений различных классов обладающий высокоразвитой инфраструктурой. Расположенный на территории Нагатинского затона по адресу Андропова пр-т, д. 18, бизнес-центр имеет удобные доступы к основным автомагистралям столицы.

Транспортная инфраструктура района объекта оценки высоко развита, рядом (ориентировочно в 200м.) с бизнес центром расположена станция метро «Технопарк». В трех километрах расположен выезд на ТТК, всего в трехстах метрах – на пр-кт Андропова, по которому напрямую через Каширское шоссе удобно добираться до МКАД. До Садового кольца нужно проехать около 6,5 км, до Кремля – 8 км.

Возможность подъезда к территории объекта оценки легкового и грузового транспорта не ограничена, имеется бесплатная парковка для автотранспорта.

В целом транспортную доступность можно охарактеризовать как высокую, пешеходную доступность можно охарактеризовать как высокую.

8.3 Описание г. Москвы и Южного административного округа

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской городской агломерации.

Крупнейший по численности населения город России (население на 2015год — 12 197,6 человек), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения.

Территория города составляет 2550 кв. км. Треть (870 кв. км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1680 кв. км — за кольцевой автодорогой.

С 1 июля 2012 года Москва разделена на 12 административных округов (Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий), из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположен за пределами МКАД:.

В свою очередь, округа Москвы, кроме Новомосковского и Троицкого, делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Схема административно-территориального деления г.Москвы представлена на рисунке ниже.

Москва является экономическим, политическим, инфраструктурным, туристическим и дипломатическим центром России. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.

Городская власть / Административно-территориальное устройство



Рисунок 8-3 Схема округов г.Москвы

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта: метрополитен, автобусы, троллейбусы, трамваи, маршрутные такси, монорельсовая железная дорога.

Источник информации: «Википедия», ссылка: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>
 Официальный сайт Мосгорстата, ссылка: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/population/

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 754 613 чел. (2014). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии.

Южный округ занимает площадь 131,177 км² — это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. В составе округа — 16 районов

По территории Южного округа идут четыре линии метро — Замоскворецкая, Серпуховско-Тимирязевская, Люблинско-Дмитровская и Каховская.

В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений, в сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников.

В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%81%D1%8B%D0%BB%D0%BA%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них — 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры — финансируются из городского бюджета.

На территории округа размещено 1803 спортивных объектов, в том числе: бассейнов — 11 (6 системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы), мини-бассейнов в детских садах — 76, стадионов — 21, спортивных залов — 288, спортивных площадок — 481, 1 горнолыжная база, Московский центр боевых искусств, конноспортивный комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов. На сегодняшний день в округе функционируют 17 учреждений спортивной направленности системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы, в которых работают 57 отделений по видам спорта, в которых на бюджетной основе занимаются на разных этапах подготовки 20654 детей и подростков.

Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоёма (в том числе: малых рек, ручьёв — 22; прудов — 50) площадью 222,57 гектаров https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%BF%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%8F:%D0%A1%D1%81%D1%8B%D0%BB%D0%BA%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы.

Южный округ — лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%BF%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%8F:%D0%A1%D1%81%D1%8B%D0%BB%D0%BA%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек. В ЮАО в последние годы уделяется большое внимание развитию научно-технического потенциала институтов и предприятий, многие из которых являются флагманами в своих отраслях. Разработки наших ученых, а также проекты малых инновационных предприятий — технопарк МИФИ, НПО «Итэлма», ООО «НТЦ ЕВРААС», ООО «ОРТЕЗ», ООО ПФ «Логос» — стали визитной карточкой Южного округа не только в России, но и за рубежом. В округе ведется грандиозный эксперимент по реорганизации промзон https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%BF%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%8F:%D0%A1%D1%81%D1%8B%D0%BB%D0%BA%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8. Убыточные предприятия уступают место наукоёмким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем станут ядром столичной промышленности. На высвобождаемых территориях строится жилье и социально значимые объекты. Развитие экономических и культурных связей, обмен опытом работы учреждений образования, здравоохранения и социальной сферы — важные составляющие программы регионального сотрудничества и международных связей Южного округа.

8.4 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описания количественных и качественных характеристик нежилых помещений представлено в таблице ниже:

Таблица 8-2 Характеристика нежилого помещения площадью 571,7 кв.м.

Наименование и состав объекта оценки	Нежилое помещение к/н 77:05:0002007:3555 общей площадью 571,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7
Год ввода в эксплуатацию	2010
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Количество этажей в здании	11
Общая площадь здания, кв.м.	216000,0 кв.м.

Этаж расположения объекта оценки	2	
Площадь объектов оценки, кв.м.	571,7 кв.м. ; 116,0 кв.м.	
Назначение функционально объекта оценки	571,7 кв.м. – Офисное; 116,0 кв.м. – вспомогательное назначение. Помещение используется для полноценного функционирования офисного помещения площадью 571,7 кв.м., обеспечивает вид лестничных пролетов, возможности прохода к лестничным маршам и лифтам.	
Текущий вид использования	Не эксплуатируется	
Тип помещения	Встроенное	
Вид права на объект оценки, правообладатель	Собственность ООО «КРЕДО» ИНН 7722535898 ОГРН 1057746027217	
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведения не предоставлены	
Остаточная стоимость объекта оценки, руб.	Сведения не предоставлены	
Обременения	Ипотека, запрещение сделок с имуществом	
Описание конструктивных элементов здания		
Фундаменты	Железобетонный	
Стены и их наружная отделка	Кирпич, отделка фасадные кассеты	
Перегородки	Кирпичные, бетонные, гипсокартон	
Перекрытия	Бетонное	
Качество отделки объекта оценки		
Отделка полов	Бетонные, без покрытия	
Отделка потолков	Отсутствует	
Отделка стен	Штукатурка без дополнительной отделки	
Проемы	Оконные проемы	ПВХ
	Дверные проемы	ПВХ, металлические
Санитарно - и электротехнические устройства	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция	
Техническое состояние объекта оценки	Хорошее, износ не превышает 15%	
Качество отделки объекта оценки	Внутренняя отделка в нежилых помещениях отсутствует	

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком 23 июля 2018 года

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за апрель 2018 г.

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность.

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

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

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в

январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

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

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

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

Производственная активность

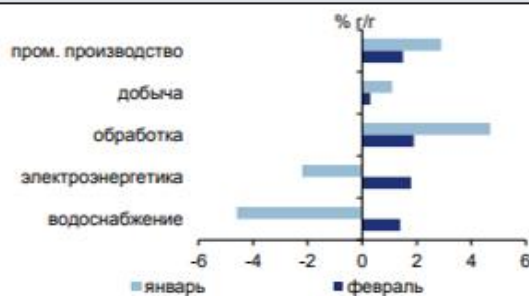
По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых² отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Рис. 1. Рост ВВП поддерживается промышленностью и небазовыми видами деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Увеличение выпуска наблюдается во всех укрупненных отраслях промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

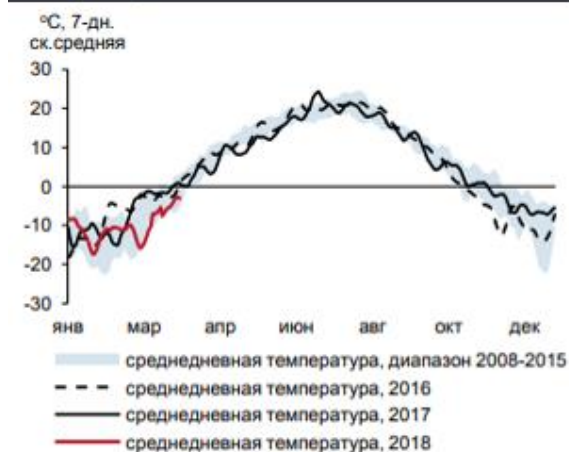
В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале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

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

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

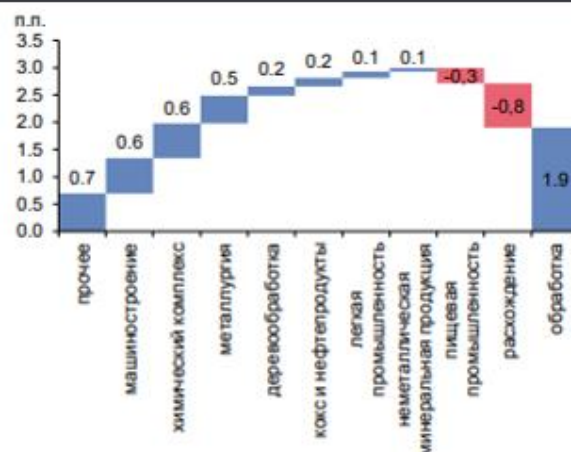
В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале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

Рис. 3. Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года. Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль. Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов,

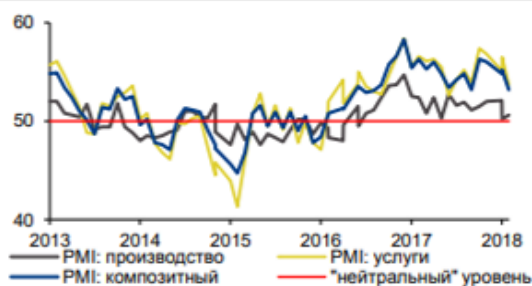
снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

Рис. 5. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Индексы PMI указывают на рост деловой активности, хотя и замедляющимися темпами



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

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

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

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

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

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

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

Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале.

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

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			0,8				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	9,0	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4	0,8	0,4	1,8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17,4	7,4	
Грузоперевозки инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

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

Рынок труда

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

превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рис. 21. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

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

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

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

Таблица 4. Показатели рынка труда

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 ^б	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2 ^б	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	-	-	76,3	-	-	-	-
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	-	-	72,5	-	-	-	-
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	-	-	3,8	-	-	-	-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	-	-	65,7	-	-	-	-
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

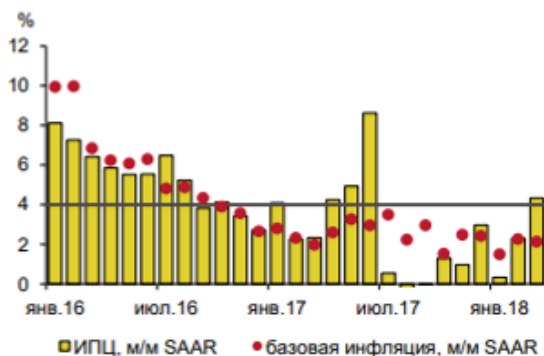
В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с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

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

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной⁷ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым.

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

Рис. 23. Монетарная инфляция сохраняется на низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 24. Рост цен на продукты «борщевго набора» в марте ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	мар.18	фев.18	янв.18	дек.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

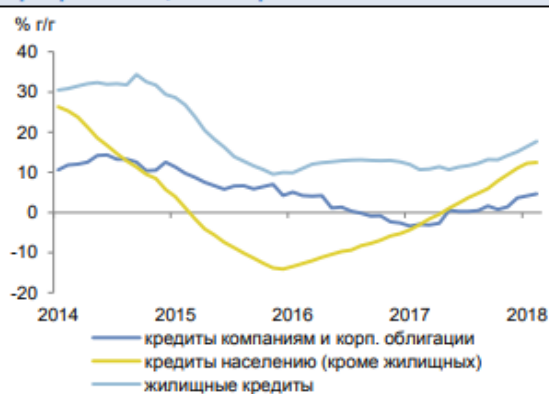
Структурный профицит ликвидности в марте продолжил расширяться. По состоянию на 2 апреля его величина достигла 3,6 трлн. рублей по сравнению с 2,8 трлн. рублей на 1 марта. Увеличению профицита ликвидности в марте способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу (855 млрд. рублей). Наряду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

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

Корпоративный кредитный портфель третий месяц подряд демонстрирует положительную годовую динамику. В феврале его рост ускорился до 3,5% г/г8 по сравнению с 2,9 % г/г8 в январе. При этом показатели, рассчитанные по сопоставимому кругу кредитных организаций, растут еще более высокими темпами – на 5,5 % г/г8 в феврале после 4,6 % г/г8 в январе. Поддержку корпоративному кредитованию оказывает продолжающееся снижение ставок по банковским кредитам нефинансовым организациям.

Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7 % г/г8 в феврале с 14,0 % г/г8 в январе и достиг максимума с ноября 2014 года. Ипотечные жилищные кредиты по-прежнему растут опережающими темпами (17,7 % г/г8 в феврале после 16,4 % г/г8 в январе). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, также выросли – до 12,5 % г/г8 в феврале с 12,2 % г/г8 в январе.

Рис. 27. Рост кредитования ускоряется как в корпоративном, так и в розничном сегменте



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 28. Выдача жилищных кредитов обновила исторический максимум



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Таблица 7. Показатели банковского сектора

	мар.18	фев.18	январ.18	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,50	7,75	7,75	8,50	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	8,6	9,7	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,8	9,9	9,8	10,5	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,4	6,7	6,5	6,8	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*		6,5	5,8	3,1	1,3	-0,1	-2,6	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		17,7	16,4	14,1	12,4	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*		12,5	12,2	9,4	4,8	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*		3,5	2,9	0,1	-1,0	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		92,3	108,0	64,7	41,3	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
* с исключением валютной переоценки

Основные выводы:

1. В феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).
2. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале.
3. Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках.

4. Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России.
5. В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе.
6. В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.
7. В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения.
8. В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился.
9. В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения.

9.2 Прогноз социально экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (декабрь 2017 г.)⁵

Министерство экономического развития Российской Федерации представило три сценария социально-экономического развития на период с 2018 по 2020 годы. Традиционно сценарии градируются на:

- консервативный;
- базовый;
- целевой.

Все три варианта развития событий для экономики предполагают, что кредитно-денежная политика будет и дальше реализовываться в режиме таргетирования инфляции. Предполагается, что такой подход обеспечит инфляцию на уровне в 4% за каждый год планируемого периода. Одновременно значение базовой цены нефти марки «Юралс» принято за 40 долл. США за один баррель, за исключением консервативного подхода. При этом на протяжении всего периода составления прогноза сохраняется предположение о продолжении действия финансовых и иных санкций, а также контрсанкций.

Так, МЭР прогнозирует сохранение курс евро/доллар США в соотношении 1,18:1. Отметим, что это соответствует существующему консенсусу на валютном рынке. А вот курс рубля рознится в зависимости от конкретного сценария.

Базовый сценарий.

В соответствии с данным сценарием курс рубля ослабнет в 2018 году до 64,7 руб. за 1 долл. США. Это должно произойти под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций.

В 2019 и 2020 годах ожидается стабилизация рубля в реальном выражении, но ослабление в номинальном до 68 руб. за 1 долл. США.

Одновременно будет происходить постепенное увеличение темпов роста экономики вплоть до 2,3% в 2020-м году. Данное ускорение произойдет преимущественно за счет увеличения инвестиций в основной капитал (примерно на уровне 5,3% в год). Обеспечить рост инвестиций призваны следующие меры российского правительства:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа «6,5»), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;
- создание на базе ВЭБа «фабрики проектного финансирования»;
- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах «инфраструктурной ипотеки».
- Принципиальное отличие целевого варианта развития экономических событий от базового состоит в принятии в расчет позитивного демографического прогноза Росстата. Он предполагает:
 - во-первых, повышенный коэффициент рождаемости;
 - во-вторых, высокий коэффициент миграционного прироста.

⁵ <http://consultantpuls.ru>

Прогресс в демографии позитивно скажется, в частности, на росте производительности труда. В конечном итоге, это скажется, в том числе на валютном курсе, который к 2020-му году будет составлять 67,4 руб./долл. США.

Кроме того, целевой сценарий предполагает большую эффективность реализации мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов. Темпы роста экономики при реализации целевого сценария, соответственно, будут выше, нежели в базовом варианте и к 2020-му году составят 3,1%.

Консервативный сценарий.

Консервативный прогноз определяется предположением о существенном замедлении мирового экономического роста. Что приведет, в свою очередь, к падению цен на «Юралс» до 35 долл./барр. к концу 2018-го года с сохранением этого значения вплоть до окончания прогнозного периода.

Среднегодовой курс рубля при консервативном сценарии – 70,3 руб./долл. США. Инфляция также может превысить целевой уровень.

Темп роста ВВП в 2018-м году упадет до 0,8%, а в 2020-м году составит 1,5%.

9.3 Определение сегмента рынка объекта оценки

Объект оценки принадлежит к рынку коммерческой недвижимости г.Москвы, сегменту офисных объектов класса «В».

Классификация офисных зданий (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2014-goda/63-popravki-na-klass-kachestva-torgovykh-i-ofisnykh-zdaniy-i-pomeshchenij>)

Класс качества	Люкс (Класс А)	Премиум (Класс В)	Стандарт (Класс С)	Эконом (Класс D)
Характеристика качества конструкций и отделки	Самое высокое качество: например, капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	Высокое качество: не все элементы Люкс (между Стандарт и Люкс)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)	Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер

Согласно выше приведенной классификации объект оценки расположен в здании бизнес центра класса «В».

Планировка оцениваемого помещения свободная, на дату проведения оценки помещение без отделки, подготовлено к проведению внутренних отделочных работ.

В процессе осмотра установлено соответствие фактических характеристик Объекта оценки характеристикам, указанным в правоустанавливающих/правоудостоверяющих и технических документах, представленных Заказчиком.

9.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области

Классификация рынка офисной недвижимости, разработанная международной консалтинговой компанией Knight Frank.

В практике управления коммерческой недвижимостью принята следующая классификация офисных помещений в зависимости от месторасположения, качества помещений, систем жизнеобеспечения и предлагаемого сервиса.

Таблица 9-1 Классификация офисных помещений

Классы	Характеристика
Класс А	Вновь построенные офисные многофункциональные комплексы. Расположение в деловом центре города с удобными подъездными путями. Развитая инфраструктура. Системы видеонаблюдения всех входных групп, система электронных пропусков. Круглосуточная охрана здания. Отделка площадей общего пользования и фасада с использованием высококачественных материалов, заранее предусмотренной возможностью установки полноценного фальшпола. Современное высококачественное остекление обеспечивающее достаточно естественное освещение. Высота потолков не менее 2,7-2,8 метров и выше. Центральная система управления зданием. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Централизованное обеспечение арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникаций, средствами бытового обслуживания и отдыха. Наличие гесертiон, конференц-залов. Собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Современные высококачественные скоростные лифты. Наличие наземной и подземной парковки или крытой многоуровневой. правление осуществляется профессиональной компанией (собственником), управляющей несколькими офисными зданиями или обладающей международным опытом. Фиксированная или свободная планировка офисных помещений под цели арендатора.
Класс В+	Офисное здание, бизнес-центр, многофункциональные комплексы. Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади. Системы видеонаблюдения всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Система вентиляции, отопления, кондиционирования и увлажнения. Современные системы пожарной безопасности. Высокоскоростные лифты. Эффективная планировка. Отделка здания с использованием качественных материалов. Расположение в престижном районе, удобный подъезд и транспортное сообщение. Должным образом организованное управление зданием. Наличие телекоммуникационных услуг.
Класс В-	Офисное здание, бизнес- центр, многофункциональные комплексы. Современные системы пожарной безопасности. Видеонаблюдение, круглосуточная охрана здания. Отделка площадей общего пользования и фасада с использованием качественных материалов. Местоположение не имеет принципиального значения. Организованное управление зданием.
Класс С	Реконструированные и переоборудованные под офисы бывшие административные здания и общежития. Современные системы пожарной безопасности. Круглосуточная охрана. Выполнен стандартный косметический ремонт. Морально устаревшее инженерное оборудование. В бизнес-центрах этого класса нет единых требований к месторасположению, и набору услуг. Сервис для арендаторов ограничен.
Класс D	Переоборудованные под офисы бывшие административные здания. Находятся вдали от делового центра. Инженерные коммуникации устарели. Автостоянки стихийны. Отсутствие специализированных систем жизнеобеспечения. Специализированное обслуживание отсутствует или сведено к минимуму.
Класс Е	Здания не приспособлены для размещения офисов и требуют реконструкции. Полуподвальные помещения. Квартиры в жилых зданиях, переведенные в нежилой фонд. Автостоянки стихийны. Качество ремонта не регламентируется. Сервисное обслуживание отсутствует.

Общая ситуация на рынке офисной недвижимости⁶

По итогам I квартала 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн м², из которых 25% соответствует офисам класса А и 75% – класса В.

Основные показатели. Динамика*

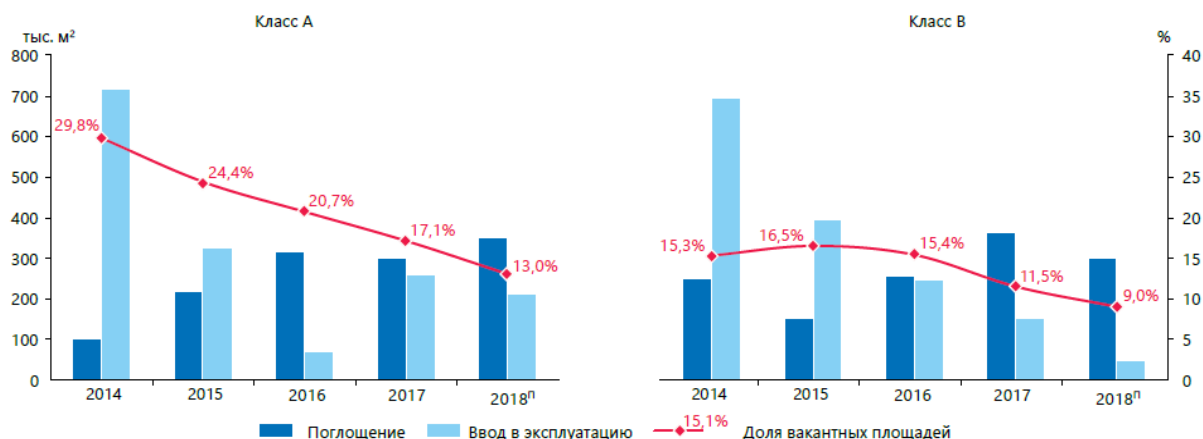
			I квартал 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²			16 300
в том числе:	Класс А		4 149
	Класс В		12 151
Введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г., тыс. м ²			37
в том числе:	Класс А		-
	Класс В		37
Объем чистого поглощения в I квартале 2018 г., тыс. м ²			174
в том числе:	Класс А		84
	Класс В		90
Доля свободных площадей, %	Класс А		15,2 ▼
	Класс В		10,9 ▼
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А		23 479 ▲
	Класс В		14 412 ▲
Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./м ² , без НДС	Класс А		246 277 ▲
	Класс В		150 079 ▲
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А		6 750 ▲
	Класс В		4 700 ▲

В I квартале 2018 г. в эксплуатацию было введено 37 тыс. м² качественных офисных площадей, что в 1,8 раз больше, чем за аналогичный период 2017 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2018 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на рост нового строительства в I квартале 2018 г., в целом в течение года ввод в эксплуатацию новых офисных площадей будет на минимальном уровне.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется в том числе уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 10 тыс. м², доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2017 года снизилась на 1,9 п. п. и по итогам I квартала 2018 г. составила 15,2%, или 631 тыс. м². Уровень свободных площадей в офисах класса В также сохранил прошлогоднюю тенденцию к снижению и по итогам I квартала 2018 г. составил 10,9%. Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В составляет 1,96 млн м². До конца 2018 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В.

⁶ Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-i-2018-5499.pdf>

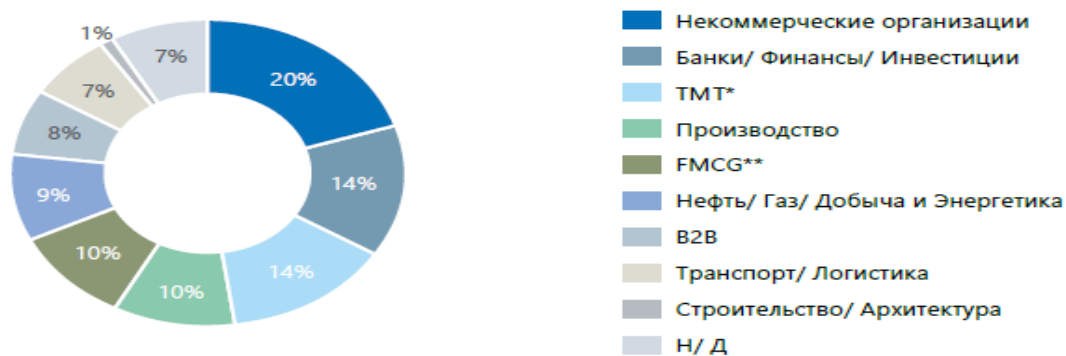
Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

В I квартале 2018 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло на юго-западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Лотос» доля вакантных площадей в офисах класса А снизилась на 12 п. п. и составила 15,6%, или 19,5 тыс. м2. □□ На западе МКАД за счет сделки структур Правительства Московской области в БЦ «Паллау-РБ» доля вакантных площадей в офисах класса А уменьшилась на 10 п. п. и составила 17,3 тыс. м2, что соответствует доле свободных площадей, равной 7,4%. □□ На западе Садового кольца за счет крупной сделки в БЦ «Демидов» доля вакантных площадей в офисах класса А снизилась на 7 п. п. и составила 15,5%, или 10,6 тыс. м2.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2018

Несмотря на поступающие с рынка положительные сигналы о возобновлении роста, большинство девелоперов пока не готовы к новому строительству крупных бизнесцентров площадью 70 000–100 000 м2. Девелоперы предпочитают развивать вторые – третьи фазы уже существующих проектов или диверсифицируют свои риски за счет строительства многофункциональных центров. При этом арендопригодные офисные площади в таких проектах не превышают 30 000–50 000 м2. Альтернативной стратегией развития своих активов некоторые девелоперы видят обновление существующих офисных зданий за счет их капитального ремонта, в том числе повышая за счет этого класс здания. Например, в начале 2018 г. была завершена реконструкция БЦ «РТС Земляной Вал», которая повысила класс здания до В+. В 2018 г. девелопер Епка также планирует реновацию офисного комплекса «Павелецкая Плаза» за счет обновления входной группы, лифтовых лобби, инженерных коммуникаций.

Спрос

I квартал 2018 г. сохранил высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, который начался во II полугодии 2017 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 174 тыс. м², что в 2,3 раза превышает показатель за аналогичный период 2017 г.

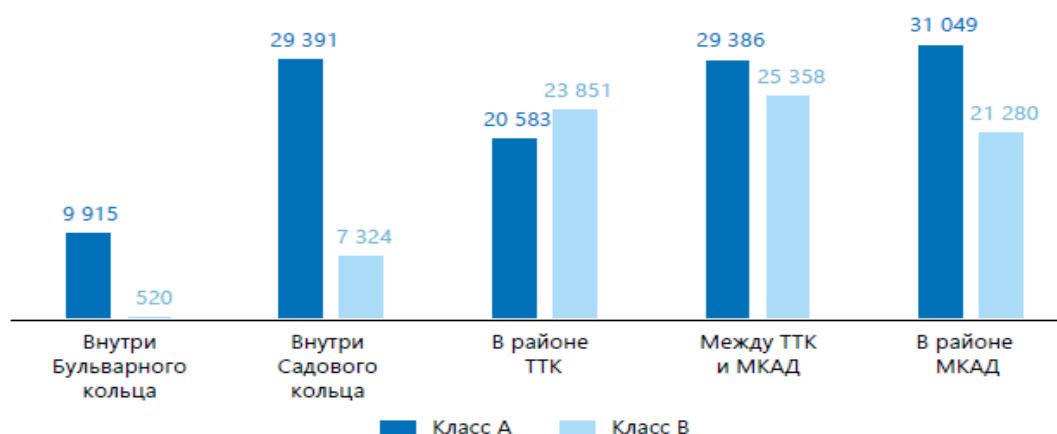
Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2018 г.

Компания	Площадь, м ²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Структуры Правительства Московской области	29 900	Паллау-РБ	A	Рублево-Успенское ш., 1-й км	Продажа
Банк «ЗЕНИТ»	12 817	Лотос	A	Одесская ул., д. 2	Продажа
Danone	11 209	Рига Лэнд	B+	Новорижское ш., 9-й км	Аренда
X5 Retail Group	9 701	Оазис	A	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда
Стройтрансгаз*	8 766	Верейская Плаза III	B+	Верейская ул., д. 29, стр. 134	Аренда
Банк «Российский капитал»	7 000	Воздвиженка Центр	A	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
ФГУП «Почта России»*	6 785	Парижская Коммуна	B-	Кожевническая ул., д. 7, стр. 1	Аренда
Sreda	6 000	Федерация (Восток)	B	Пресненская набережная, д. 12	Аренда
Mitsubishi Motors	4 756	Кругозор	B+	Обручева улица, д. 30/1	Аренда
Wildberries	4 580	Куликовский	B	Ленинская Слобода ул., д. 26, стр. 3	Аренда
Mail.Ru*	4 503	Скайлайт	A	Ленинградский пр-т, д. 39	Аренда
Норильский Никель*	4 253	Северная Башня	A	Тестовская ул., д. 10	Аренда

* Knight Frank – консультант сделки

По итогам I квартала доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 66%, что в 2 раза больше, чем в I квартале 2017 г. Компании, имеющие государственное участие, как и по итогам 2017 г., продолжают оставаться в числе основных арендаторов качественных офисных площадей. В I квартале 2018 г. их доля в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей составила 20%. В числе лидеров по-прежнему находятся компании банковского и финансового сектора, секторов технологии/медиа/ телекоммуникации. Их доля составила по 14% от общего объема сделок. I квартал 2018 г. был отмечен ростом доли сделок на офисные помещения в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАД. Около 50% от общего объема сделок в данном районе составила сделка структур Правительства Московской области. Однако говорить о том, что это может стать новым трендом, нельзя.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, м²



Источник: Knight Frank Research, 2018

В I квартале 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью более 1 000 м². Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла менее 50%, то сейчас она выросла до 60%.

Тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который в I квартале 2018 г. продолжил рост и Источник: Knight Frank Research, 2018 составил 2 393 м². Рынок продаж офисных помещений Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 5 п. п. и по итогам I квартала 2018 г. составила 27% от общего объема сделок. Объем купленных офисных площадей в I квартале 2018 г. составил 52,8 тыс. м², 56% от которого составила сделка структур Правительства Московской области. Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в I квартале 2018 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2017 г. Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 246 277 руб./м², в офисах класса В – 150 079 руб./м², в особняках – 220 171 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 292 003 руб./м².

По итогам I квартала 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве на продажу составляет 600 тыс. м², из которых 51% соответствует офисам класса А.

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*.

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	–	305 099	353 761
Садовое кольцо	278 570	207 887	337 686	357 852
ТТК	250 750	148 287	178 665	273 508
ТТК-МКАД	225 206	154 677	89 907	151 076
За МКАД	–	111 733	–	–
Итого	246 277	150 079	220 171	292 003

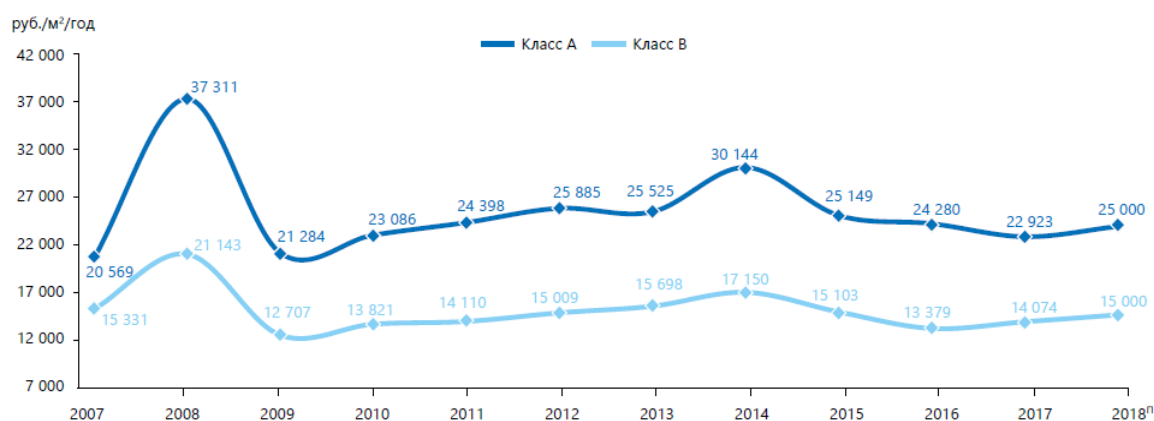
В I квартале 2018 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продемонстрировали рост на 2,4%. Однако если в классе А на фоне спроса, превышающего предложение, и снижения объема свободных площадей собственники пересматривают ставки аренды, а также другие условия договоров, то в классе В основные колебания средневзвешенной арендной ставки в большей части по-прежнему обусловлены уходом с рынка недорогих объектов и закрытием крупных сделок. По итогам I квартала 2018 г. средневзвешенная ставка аренды в офисах класса А достигла значения 23 479 руб./м²/год, а в офисах класса В – 14 412 руб./м²/год.

В I квартале 2018 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы. □□ На 4% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А в районе Садового кольца за счет повышения ставок в таких бизнес-центрах, как «Эрмитаж Плаза», «Ситидел», «Демидов».

Выросли ставки в бизнес-центрах класса В «Light Tower» и «Интеграл» в деловом районе Лефортово, за счёт чего средневзвешенная запрашиваемая ставка изменилась на 8%. □□ На юге в районе между ТТК и МКАД средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В выросла на 7% за счет ухода с рынка блоков в Нагатино i-Land. Вместе с ростом ставок в наиболее ликвидных офисных объектах меняются и другие коммерческие условия в договорах аренды. Собственники занимают более жесткую позицию в переговорах по условиям аренды: собственники не готовы предоставлять скидки от запрашиваемой цены, однако готовы рассмотреть увеличение арендных каникул на 1–2 месяца. Практика выполнения отделки за счет арендодателя также уходит в прошлое, вынуждая арендаторов проводить отделку за счет собственных средств. Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на 5 лет. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к ИПЦ РФ, но составляет не более 5%.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Кредо»

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А		Класс В	
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год	Уровень вакантных площадей, %
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	38 284	17,0	24 889	7,4
Садовое кольцо	СК Юг	985	26 119	8,0	20 151	1,7
	СК Запад	546	37 354	23,1	26 049	10,7
	СК Север	660	27 587	9,8	21 197	5,1
	СК Восток	407	25 000	8,7	17 637	7,1
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	–	13 955	8,5
	ТТК Запад	785	29 500	11,4	16 811	12,9
	ТТК Север	928	29 201	12,1	19 985	5,2
	ТТК Восток	1 121	20 924	70,1	15 544	4,9
	ММДЦ «Москва-Сити»	1153	30 015	13,1	–	–
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	17 034	1,5	12 288	8,7
	ТТК-МКАД Северо-Запад	741	26 287	11,0	15 667	22,3
	ТТК-МКАД Запад	1 997	21 344	13,6	12 927	11,8
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	11 137	10,5
	ТТК-МКАД Юго-Запад	583	15 773	16,0	15 121	16,6
	ТТК-МКАД Восток	992	14 283	60,4	10 757	7,2
За МКАД	Химки	266	11 319	22,4	8 162	26,7
	Запад	405	18 686	8,0	8 739	26,0
	Новая Москва	342	10 041	42,8	6 452	9,3
Итого		16 300	23 479	15,2	14 412	10,9

Источник: Knight Frank Research 2018

Выводы и прогнозы

До конца 2018 г. прогнозируются минимальные объемы ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей на уровне 250 тыс. м². По-прежнему сохраняется вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на 2018–2019 гг., на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее объектов. В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. На фоне сохранения текущих объемов поглощения доля вакантных площадей в офисных центрах класса А и В продолжит снижаться. Как следствие,

ожидается рост ставок аренды. К концу 2018 г. ожидается, что доля свободных площадей в офисах класса А снизится до 13%, а в офисах класса В – до 9%. Значения средневзвешенного показателя запрашиваемой арендной ставки будут расти и составят в офисах класса А 25 000 руб./м2/год, в офисах класса В – 15 000 руб./м2/год. Объем чистого поглощения в 2018 г. останется на уровне 2017 и составит 600–700 тыс. м2.

Таблица 9-5 Фактические цены предложения на рынке продаж офисных помещений в ЮАО г. Москвы

Наименование	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб./ руб. кв. м	Источник информации
Офисное помещение	г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, 5/1	106,0	14 057 725,0/132 620,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_bts_106_m_441025941
Офисное помещение	г. Москва, ул. Нагатинская д 2к2	63,0	9 600 000,0/152 381,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_63_m_883673010
Офисное помещение	г. Москва, Андропова пр-кт, 18к1	118,0	22 900 000,0/194 068,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_118_m_1356066416
Офисное помещение	г. Москва, улица Ленинская Слобода, 19	383,0	78 000 000,0/203 655,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_383_m_1317504830
Офисное помещение	г. Москва, ул. Нагатинская , 10к3	212,0	24 599 000,0 /116 033,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_212_m_1150600075
Офисное помещение	г. Москва, Павелецкая наб, Вл8	224,3	50 520 000,0/225 234,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_224.30_m_946751469
Офисное помещение	г. Москва, проезд Проектируемый № 4062, 6	127,0	17 777 688,00/139 982 000,0	https://www.cian.ru/sale/commercial/190447455/
Офисное помещение	г. Москва, пр-кт Андропова, д.18, корп. 1	285,0	47 990 000,0/ 168 386,0	https://realty.yandex.ru/offer/7569449207998242703/
Офисное помещение	г. Москва, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7	294,0	55 000 000,0/187 075,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_ofisnogo_bloka_ploschadyu_294_m2_1021514078
Офисное помещение	г. Москва, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7	2 036,0	240 250 000,0/118 001,0	https://realty.yandex.ru/offer/5516079589983950257/
Офисное помещение	г. Москва, Андропова пр-кт, д. 18, корп. 5	685,0	102 750 000,0/ 150 000,0	https://www.cian.ru/sale/commercial/189514619/
Офисное помещение	г. Москва, Ленинская Слобода ул, 19	970,9	194 180 000,0/200 000,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_ofisa_9709m_bts_omega_plaza_1217866155

Наименование	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб./ руб. кв. м	Источник информации
Офисное помещение	г. Москва, 1-я улица Машиностроения, 10	373,0	67 000 000,0/ 179 625,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_373_m_1494152830
Цена предложения объекта с учетом НДС, руб. кв.м., максимальное значение			225 234,0	
Цена предложения объекта с учетом НДС, руб. кв.м., минимальное значение			116 033,0	

Таблица 9-6 Предложения по аренде офисных помещений в ЮАО г. Москвы

Наименование	Месторасположение	Площадь	Арендная ставка, руб. кв.м/ в год	Источник информации
Офисное помещение	г. Москва, Нагорный проезд, 7с5	40,0	11 300,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_711556763
Офисное помещение	Г. Москва, ш. Варшавское 35 стр 1	884,0	11 888,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_884_m_1024911925
Офисное помещение	г. Москва, Электролитный проезд, 3с11	200,0	12 000,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_1363521678
Офисное помещение	г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, 9	15,0	12000,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_1262055432
Офисное помещение	г. Москва, проспект Андропова, 18к 7	195,0	12712,0	https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108096527/
Офисное помещение	г. Москва, проспект Андропова, 35	От 23,0 до 130,0	14 028,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/171511690/
Офисное помещение	г. Москва, Проектируемый 4062-й проезд, 6с16	212,0	16 500,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_212_m_1181997500
Офисное помещение	г. Москва, проспект Андропова, 22	200,0	15 000,0	https://realty.yandex.ru/offer/7569554881400905573/
Офисное помещение	г. Москва, проспект Андропова, 18, к. 5	200,0	16 000,0	https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108126225/
Офисное помещение	г. Москва, проспект Андропова, 18к 1	430,0	17797,0	https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_430_kv_m_oskva_prospekt_andropova_18k1_6809574592/
Офисное помещение	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19	120,0	19 200,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_1444801696
Офисное помещение	г. Москва, Андропова пр-кт, д. 18, корп. 5	155,0	20 000,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/188740883/
Офисное помещение	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 26С5	200,0	20900,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_1646113171
Офисное помещение	г. Москва, Андропова пр-кт, д. 18, корп. 1	118,0	24 000,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/189579072/
Офисное помещение	г. Москва, Андропова	107,0	35 282,0	https://www.cian.ru/rent/comme

Наименование	Месторасположение	Площадь	Арендная ставка, руб. кв.м/ в год	Источник информации
	пр-кт, д. 18, корп. 6			rcial/184823080/
Минимальное значение арендной ставки, руб. кв.м. в месяц			11 300,0	
Максимальное значение арендной ставки, руб. кв.м. в месяц			35 282,0	

9.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Экономические характеристики Объекты предлагаемые на открытом рынке могут включать или не включать в свою стоимость налог на имущество, НДС и т.д.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости к реализации. Так к примеру на рынке коммерческой недвижимости существует два основных типа данных прав: наиболее распространенное - право аренды, и реже встречающееся, особенно в центральных районах города, - право собственности на земельный участок.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Право собственности - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Условия рынка (изменение цены за период между датой сделки и оценки) Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

Условия рынка (скидка к цене предложения) Реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

В результате переговоров с представителями риэлтерских компаний было выявлено, что скидка на торг для коммерческой недвижимости может находиться в диапазоне от 10% до 35%, в зависимости от вида, назначения, технических характеристик объектов.

Месторасположение.

Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов; удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность); принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям; расположение выхода на красную линию.

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Качественно-техническое состояние/класс объекта. Корректировка на качественно-техническое состояние учитывает класс и состояние отделки здания.

Данная корректировка вводится на основании данных по рыночным стоимостям различных классов объектов недвижимости (А,В,С) и уровней отделок («Эконом», «Стандарт», «Преимум», «Люкс» и пр.) на дату оценки или по статистическим данным аналитических обзоров недвижимости, в т.ч. по разнице в стоимости различных классов недвижимости. Корректировка вводится как разница стоимости объекта оценки и его аналога.

Площадь

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

Этаж расположения

Этаж расположения существенно влияет на стоимость торгово-офисной недвижимости. Самые дорогие арендные ставки в помещениях на 1 этаже; стоимость на цокольном и в подвальном этаже как правило дешевле на 15-30%, из-за неудобства в эксплуатации. Стоимость арендных ставок на 2 этаже и выше так же ценится дешевле на 13-15%, но это связано уже не с техническими неудобствами в эксплуатации, а с меньшей проходимость населения.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения, наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования по следующим критериям:

Потенциал местоположения – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентную способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта оценки, таких как:

- Торговые помещения;
- Офисные помещения;
- Складские помещения;

Поскольку объект имеет нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение этого объекта, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектом функциональному назначению. Далее рассматриваются критерии наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Учитывая целевое назначение объекта оценки (офисное помещение), его месторасположение (близость от центра г. Москвы), наиболее возможным и максимально эффективным использованием объекта оценки будет являться нежилые помещения офисного назначения.

Также необходимо отметить, что целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства. Объект недвижимости оценивается в текущем состоянии, при этом оценке подлежит конкретный объект в состоянии «как есть», а не возможные гипотетические объекты улучшений земельного участка, которые могли бы дать другую стоимость объекту недвижимости.

С учетом цели и задачи оценки, был сделан вывод о том, что в данном случае наиболее эффективным использованием объекта следует принять использование его в качестве помещений офисного назначения.

11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, а также Стандарты ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);
- затратного подхода;
- сравнительного подхода (рыночного подхода к оценке недвижимости).

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

11.2 Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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.

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;
- для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;
- оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, с учетом предпринимательской прибыли и налога на добавленную стоимость. Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий.

Объектами оценки в настоящем отчете выступают встроенные помещения, т.е. не целое здание, а его часть. Было принято решение отказаться от затратного подхода, так как результаты оценки будут неточными и основываться на большом количестве допущений.

11.3 Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, *оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости нежилых помещений, учитывая достаточное количество предложений схожих объектов на открытом рынке.*

11.4 Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, *оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для оценки объекта оценки.*

12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

12.1 Выбор метода оценки и последовательность проведения расчетов

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В данном случае сравнительным подходом рассчитываются только здания, в отношении которых у собственника имеются правоустанавливающие и правоподтверждающие документы (за исключением сторожевой будки), в отношении которых в открытых источниках информации имеются данные о продаже аналогичных объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим

факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

12.2 Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом

Объектами оценки являются нежилые помещения офисного назначения в здании БЦ, расположенные по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18 корп.7.

Из имеющихся на рынке предложений по продаже объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов для проведения расчета были отобраны объекты сопоставимые по целевому назначению, площади, физическим характеристикам, по месторасположению. Объекты-аналоги не имеющие сопоставимых характеристик с объектом оценки не использовались в расчетах.

Таблица 12-1. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Описание	Офисное помещение в БЦ класса В, 6 этаж, с отделкой. Крытый отапливаемый паркинг. Кабинетной планировки. Современные инженерные системы, центральное кондиционирование, вентиляция. Охрана, огороженная благоустроенная территория.	Продается офисное помещение. 5 этаж. Класс В. В помещении выполнен высококачественный ремонт, установлены все инженерные системы: вентиляция, кондиционирование, система контроля, управления доступом и пр. Офисный блок разделен следующим образом: 2 больших open space, 2 серверных/кладовых, прихожая, кухня с мебелью, переговорная, кабинет руководителя или, по желанию, дополнительная переговорная. Охрана, огороженная благоустроенная территория, бесплатная парковка для гостей.	Продается офисный блок площадью на территории БП Nagatino i-Land , 11/22 этажного офисного здания, 8 лифтов. Помещение класса В, с отделкой после ремонта. Кабинетная планировка. Круглосуточный доступ. Современные системы жизнеобеспечения: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование и т.д. Охрана, огороженная благоустроенная территория, бесплатная парковка для гостей.	Офисное помещение в БЦ "Нагатино ай-Лэнд-Ломоносов-Лобачевский". 9 этаж. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны проспекта Андропова и ТТК. Шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, развитая инфраструктурная насыщенность района, охраняемая многоярусная подземная парковка на прилегающей территории.
Место расположения	г. Москва, Даниловский район, проезд Проектируемый № 4062, 6 (м. Технопарк (300 м))	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 1 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Андропова пр-кт, д. 18, корп. 5 (м.Технопарк 200м.)
Общая площадь, кв.м.	127	285,00	294,00	685,00
Цена предложения, руб.	17 777 688,00 (без учета НДС)	47 990 000,00 (с учетом НДС)	55 000 000,00 (с учетом НДС)	102 750 000,00 (с учетом НДС)
Цена предложения, руб. кв.м. с учетом НДС		168 386	187 075	150 000
Цена предложения, руб. кв.м. без учета НДС	139 982	142 700	158 538	127 119
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/190447455/	https://realty.yandex.ru/offer/7569449207998242703/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnogo_bloka_ploschady_u_294_m2_1021514078	https://www.cian.ru/sale/commercial/189514619/

Таблица 12-2. Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 571,7 кв.м.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения, руб./ кв.м. без учета НДС		139 982	142 700	158 538	127 119
Условия финансирования	Типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Кредо»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		139 982	142 700	158 538	127 119
Условия продажи	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		139 982	142 700	158 538	127 119
Условия рынка, изменение цен за период между датой сделки и оценки	23 июля 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		139 982	142 700	158 538	127 119
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи (скидка на торг)		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-20,70%	-20,70%	-20,70%	-20,70%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		111 006	113 161	125 721	100 805
Площадь, кв. м	571,7	127,0	285,0	294,0	685,0
Корректировка, %		-17,02%	-8,27%	-7,92%	11,06%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		92 115	103 803	115 769	111 952
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Даниловский район, проезд Проектируемый № 4062, 6 (м. Технопарк (300 м))	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 1 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Андропова пр-кт, д. 18, корп. 5 (м.Технопарк 300м.)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		92 115	103 803	115 769	111 952
Техническое состояние зданий, качество отделки	хорошее/ без отделки	хорошее/ качественный ремонт	хорошее/ качественный ремонт	хорошее/ качественный ремонт	хорошее/ качественный ремонт
Корректировка, %		-35,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		59 875	67 472	75 250	72 769
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		59 875	67 472	75 250	72 769
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		59 875	67 472	75 250	72 769
Класс здания, в котором расположен объект оценки	В	В	В	В	В

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Кредо»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		59 875	67 472	75 250	72 769
Этаж расположения	2	6	5	11	9
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		59 875	67 472	75 250	72 769
Среднее значение рыночной стоимости, руб./кв.м. без учета НДС за 1 кв.м (округленно)				68 842,00	
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб. без учета НДС (округленно)				39 356 971,00	

Источник информации: Расчет Оценщика

Таблица 12-3. Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 116,0 кв.м.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения, руб./ кв.м. без учета НДС		139 982	142 700	158 538	127 119
Условия финансирования	Типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		139 982	142 700	158 538	127 119
Условия продажи	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		139 982	142 700	158 538	127 119
Условия рынка, изменение цен за период между датой сделки и оценки	23 июля 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		139 982	142 700	158 538	127 119
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи (скидка на торг)		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-20,70%	-20,70%	-20,70%	-20,70%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		111 006	113 161	125 721	100 805
Площадь, кв. м	116,0	127,0	285,0	294,0	685,0
Корректировка, %		1,13%	11,79%	12,22%	11,06%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		112 260	126 504	141 088	111 952
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7 (м. Технопарк)	г. Москва, Даниловский район, проезд Проектируемый № 4062, 6	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18,	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18,	г. Москва, Андропова пр-кт, д. 18, корп. 5 (м.Технопарк 300м.)

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Кредо»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
	(200 м))	(м. Технопарк (300 м))	корп. 1 (м. Технопарк (200 м))	корп. 7 (м. Технопарк (200 м))	
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		112 260	126 504	141 088	111 952
Техническое состояние зданий, качество отделки	хорошее/ без отделки	хорошее/ качественный ремонт	хорошее/ качественный ремонт	хорошее/ качественный ремонт	хорошее/ качественный ремонт
Корректировка, %		-35,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		72 969	82 228	91 707	72 769
Назначение	вспомогательное для офисного помещения (проход к лестничным маршам, лифтам, обеспечение вида лестничных пролетов)	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		-34,00%	-34,00%	-34,00%	-34,00%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		48 160	54 270	60 527	48 027
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		48 160	54 270	60 527	48 027
Класс здания, в котором расположен объект оценки	В	В	В	В	В
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		48 160	54 270	60 527	48 027
Этаж расположения	2	6	5	11	9
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м.		48 160	54 270	60 527	48 027
Среднее значение рыночной стоимости, руб./кв.м. без учета НДС за 1 кв.м (округленно)				52 746,00	
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб. без учета НДС (округленно)				6 118 536,00	

Источник информации: Расчет Оценщика

Обоснование вносимых поправок.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Условия финансирования сделки

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Так как особые условия продажи не зарегистрированы, размер корректировки 0%.

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (июль 2018), корректировка не требуется.

Объем передаваемых прав. В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Условия предложения. Корректировка на торг.

Путем устного общения с представителями риэлтерских компаний АН «Бест Недвижимость» тел: +7 (495) 7770032 Светлана, АН «Планета Недвижимости» тел: +7 (968) 6642846 Елена, АН «ИНКОМ-недвижимость» тел: +7 (910) 4251656 Виктор в устной форме получена информация, что практически во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости в 2018 году происходит превышение предложения над спросом. В результате переговоров было выявлено, что скидка на торг для нежилых помещений офисно-административного назначения может находиться в диапазоне от 10% до 35%, а в отдельных случаях и более. При реализации низко ликвидных объектов скидки на торг преобладают в размере максимального значения.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике расчетных данных СРД 21, «Справочнике оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Источник информации: Сборник расчетных данных СРД 21 ноябрь 2017г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр.273 .

Таблица 12-4 Расчет корректировки на торг

Наименование источника информации	Минимальное значение корректировки, %	Среднее значение корректировки, %	Максимальное значение корректировки, %
СРД 2017	11,00%	12,00%	13,00%
Справочник оценщика недвижимости 2017	5,70%	9,7%	13,7%
Мнение специалистов риэлтеров	10,00%	22,5%	35,00%
Значения	8,97%	14,80%	20,70%

Источник информации: Расчет Оценщика

Оценщиком принято максимальное значение скидки на торг в размере -20,7%, учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, а также наличие большого количества предложений на рынке аналогичных объектов.

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение. Месторасположение объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо, корректировка не вводилась.

Площадь (масштаб). Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого объекта, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади объекта аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Корректировка введена на основании «Справочника оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., рис. 57, стр. 185.

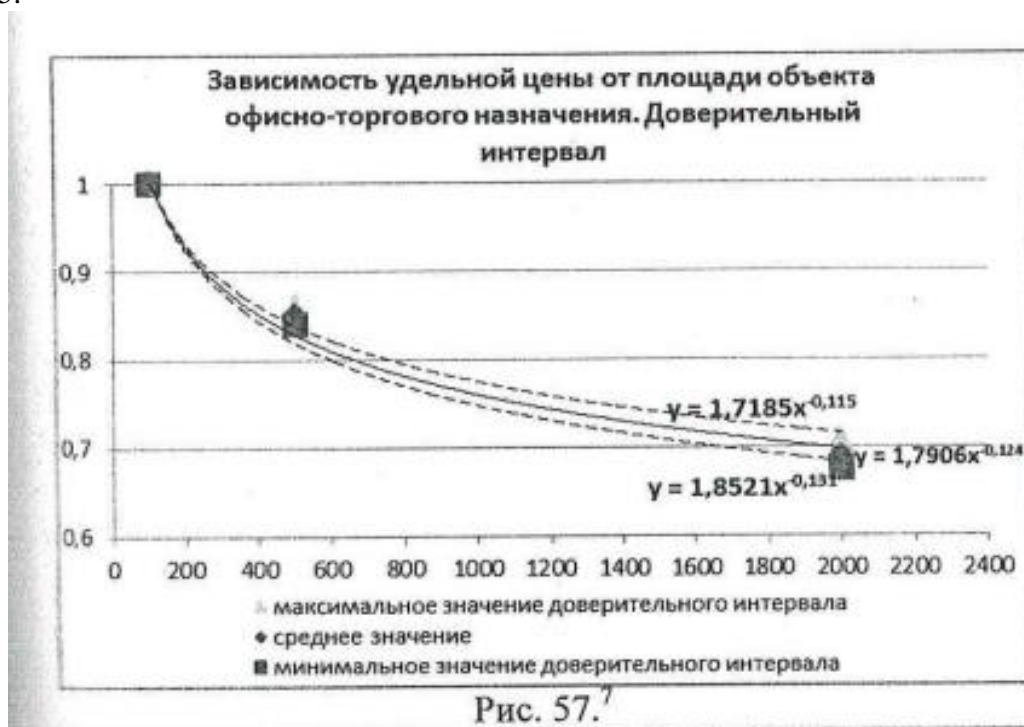


Рис. 57.¹

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 185.

Наиболее точно зависимость стоимости торгово-офисного объекта от площади описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,7906 * S^{(-0,124)}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь объекта, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь объекта;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 12-5 Расчет корректировки на площадь для нежилого помещения площадью 571,7 кв.м

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	571,7	0,81491014	
Аналог №1	127,0	0,98203489	-17,02%
Аналог №2	285,0	0,88837805	-8,27%
Аналог №3	294,0	0,88495974	-7,92%
Аналог №4	685,0	0,79684334	11,06%

Источник информации: Расчет Оценщика

Таблица 12-6 Расчет корректировки на площадь для нежилого помещения площадью 116,0 кв.м

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	116,0	0,99312929	
Аналог №1	127,0	0,98203489	1,13%
Аналог №2	285,0	0,88837805	11,79%
Аналог №3	294,0	0,88495974	12,22%
Аналог №4	685,0	0,79684334	11,06%

Источник информации: Расчет Оценщика

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние не вводится, т.к. оцениваемые объекты и объекты-аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.

Корректировка на качество отделки

Корректировка на качество отделки вводится для всех объектов-аналогов, учитывая, что объекты оценки нежилые помещения без внутренней отделки.

Размер корректировки введен в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., табл. 147, стр. 240.

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 240

Для объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 0,65 или -35%.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка не вводилась, учитывая сопоставимость по данному элементу сравнения.

Корректировка на назначение.

Корректировка на назначение вводилась при расчете рыночной стоимости нежилого помещения площадью 116,0 кв.м., так как данное помещение не возможно использовать для основного вида деятельности. Нежилое помещение площадью 116,0 кв.м. имеет вспомогательное назначение, используется для полноценного функционирования офисного помещения площадью 571,7

кв.м., обеспечивает вид лестничных пролетов, возможности прохода к лестничным маршам и лифтам. Так как собственник помещения не может использовать помещение с максимальной выгодой, оценщиком введена понижающая корректировка.

Ниже представлена информация из Справочника Оценщика недвижимости 2017 таблица 15 стр. 246, приведены коэффициенты отношения цен административно-офисной части и производственно-офисной части здания. Оценщик исходил из допущения, что аналогичная зависимость сохранится в отношении цен офисной и вспомогательной части нежилого помещения.

Таблица 15.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов стр. 246

Для всех объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере -34% ($1/1,51=0,66$) при определении рыночной стоимости нежилого помещения вспомогательного назначения площадью 116,0 кв.м.

Корректировка на класс помещения.

Объекты-аналоги и объекты оценки являются частью здания БЦ класса В. Корректировка не вводится.

Рыночная стоимость нежилого помещения к/н 77:05:0002007:3555 общей площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет без учета НДС:

39 356 971,00 (Тридцать девять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят один) рубль

Рыночная стоимость нежилого помещения (вспомогательное назначение) к/н 77:05:0002007:3553 общей площадью 116,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет без учета НДС:

6 118 536,00 (Шесть миллионов сто восемнадцать тысяч пятьсот тридцать шесть) рублей

13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания для данного подхода является основным метообразующим принципом. Он гласит, что стоимость (V) актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. presentvalue) всех его будущих доходов (I), где (k) — период владения активом.

Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

- Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для объектов-аналогов;

- Рассчитываются потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка;

- Рассчитанную величину вычитают из ПВД и определяют действительный валовой доход (ДВД);

- Рассчитывается стоимость операционных расходов (ОР) возникающих при эксплуатации недвижимости;

- Далее, стоимость ОР вычитается и из ДВД. В результате получают величину чистого операционного дохода (ЧОД);

На последнем этапе, величина чистого операционного дохода ЧОД пересчитывается в текущую стоимость одним из двух методов:

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные доходы в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$V=I / R$, где:

V – рыночная стоимость объекта недвижимости;

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объекты находятся в стадии генерации типичных доходов и в дальнейшем будет приносить стабильный доход.

13.1. Определение потенциального валового дохода

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

В качестве единицы сравнения по всем аналогам выбрана цена за единицу площади - 1 кв.м. в год, как наиболее удобной и общепринятой параметр для выбранных объектов сравнения.

Расчет средневзвешенной ставки арендной платы за помещения объекта оценки основывался на арендных ставках приведенных аналогов с учетом внесения корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов, с последующим присвоением каждому объекту весового коэффициента.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к объекту оценки: торг (условия предложения); условия рынка (время публичной оферты); местоположение; размер (площадь); этаж; состояние.

Для расчета объектов оценки взяты цены предложения арендных ставок офисного назначения сопоставимые по техническим характеристикам и месторасположению.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

А_{кор} – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

S_{ПВД} – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей с учетом мест общего пользования оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Для расчета использовались арендные ставки в состав которых входят операционные и эксплуатационные расходы на содержание нежилых помещений (на основании информации, представленной в извещении и устного общения с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений).

Таблица 13-1 Объекты-аналоги

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	офис в БЦ класса В	офис в БЦ класса В	офис в БЦ класса В	офис в БЦ класса В
Описание	<p>В аренду предлагается офисное помещение, расположенное на 2 этаже в 20-этажном здании, в 5 мин. пешком от метро Коломенская. Планировка – смешанная. Налогообложение – НДС включён. Эксплуатационные расходы - включены. Централизованная система приточно-вытяжной вентиляции с подогревом воздуха в зимний период, современные системы пожаротушения и пожарного оповещения, два независимых источника электроснабжения. Для арендаторов и их посетителей предоставляется наземная охраняемая парковка на 800 машиномест.</p>	<p>Предлагаем отличный офис Open Space в БЦ "Нагатино Айленд" рядом с м.Технопарк. 5 этаж, возможно деление от 136 кв.м. Эффективная планировка, много окон по периметру помещения. Арендная ставка включает НДС и эксплуатационные расходы.</p>	<p>Аренда помещения свободного назначения, расположенного на 2-ом этаже БЦ «Ломоносов» бизнес-парка Нагатино Айленд. Свободный доступ в помещения, минуя турникеты. Открытая планировка. Под отделочные работы. Инженерные коммуникации проведены. Ставка включает НДС и эксплуатационные расходы. Охрана, высокая степень пожарной безопасности, гостевой паркинг. Благоустроенная территория. Возможно использовать под общепит.</p>	<p>Аренда офисного помещения площадью 200 кв.м., расположенное на 3-ем этаже БЦ "Лобачевский" бизнес-парка Нагатино Айленд. Коридорно-кабинетная планировка. На территории Бизнес-парка расположена станция метро Технопарк. Благоустроенная охраняемая территория с цветниками, зонами отдыха и парковочными местами. Арендная ставка включает НДС и эксплуатационные расходы.</p>
Место расположения	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 22 (м. Коломенская 300 м)	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 18к 1 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 18к 7 (м. Технопарк 200 м)	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 18, к. 5 (м. Технопарк (200 м))
Площадь, кв.м.	200	430	195	200
Предложенная арендная ставка, руб. кв.м. в год с учетом НДС	15 000	17797	12712	16000
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/7569554881400905573/	https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_430_kv_m_moskva_prospekt_andropova_18k1_6809574592/	https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108096527/	https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108126225/

Таблица 13-2 Расчет рыночной стоимости размера арендной платы нежилого помещения площадью 571,7 кв.м.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги			
		1	2	3	4
Предложенная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м.в год		15000	17797	12712	16000
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м. в год		15000	17797	12712	16000
Разница между стоимостью предложения и ценой сделки (скидка на торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		-8,60%	-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированная ставка, руб./кв.м. в год		13710	16266	11619	14624
Условия рынка, изменение цен за период между датой сделки и оценки	июль 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м. в год		13710	16266	11619	14624
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 22 (м. Коломенская 300 м)	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 18к 1 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 18к 7 (м. Технопарк 200 м)	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 18, к. 5 (м. Технопарк (200 м))
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м. в год		13710	16266	11619	14624
Техническое состояние	хорошее/без отделки	хорошее/качественная отделка	хорошее/качественная отделка	хорошее/без отделки	хорошее/качественная отделка
Корректировка, %		-37,00%	-37,00%	0,00%	-37,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м. в год		8637	10248	11619	9213
Этаж расположения	2	2	3	2	3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м. в год		8637	10248	11619	9213
Площадь, кв.м.	571,7	200,0	430,0	195,0	200,0
Корректировка, %		-12,21%	-3,47%	-12,49%	-12,21%
Скорректированная ставка, руб./кв.м. в год		7583	9892	10168	8088

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги			
		1	2	3	4
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		7583	9892	10168	8088
Целевое назначение здания	офисное	офис	офис	офис	офис
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		7583	9892	10168	8088
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		7583	9892	10168	8088
Класс здания, в котором расположен объект оценки	В	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		7583	9892	10168	8088
Рыночная годовая арендная ставка офисного помещения с учетом НДС, руб./кв.м.	8 933				

Источник информации: расчет оценщика

Таблица 13-3 Расчет рыночной стоимости размера арендной платы нежилого помещения площадью 116,0 кв.м.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги			
		1	2	3	4
Предложенная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м.в год		15000	17797	12712	16000
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		15000	17797	12712	16000
Разница между стоимостью предложения и ценой сделки (скидка на торг)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		-8,60%	-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		13710	16266	11619	14624
Условия рынка, изменение цен за период между датой сделки и	июль 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Кредо»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги			
		1	2	3	4
оценки					
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		13710	16266	11619	14624
Адрес местоположения, транспортная доступность	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 22 (м. Коломенская 300 м)	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 18к 1 (м. Технопарк (200 м))	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 18к 7 (м. Технопарк 200 м)	г. Москва, Даниловский район, проспект Андропова, 18, к. 5 (м. Технопарк (200 м))
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		13710	16266	11619	14624
Техническое состояние	хорошее/без отделки	хорошее/качественная отделка	хорошее/качественная отделка	хорошее/без отделки	хорошее/качественная отделка
Корректировка, %		-37,00%	-37,00%	0,00%	-37,00%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		8637	10248	11619	9213
Этаж расположения	2	2	3	2	3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		8637	10248	11619	9213
Площадь, кв.м.	116,0	200,0	430,0	195,0	200,0
Корректировка, %		6,99%	17,64%	6,65%	6,99%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		9241	12056	12392	9857
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		9241	12056	12392	9857
Целевое назначение здания	вспомогательное для офисного помещения (проход к лестничным маршам, лифтам, обеспечение вида лестничных пролетов)	офис	офис	офис	офис
Корректировка, %		-34%	-34%	-34%	-34%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		6099	7957	8179	6506
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Кредо»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги			
		1	2	3	4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		6099	7957	8179	6506
Класс здания, в котором расположен объект оценки	B	B	B	B	B
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м. в год		6099	7957	8179	6506
Рыночная годовая арендная ставка офисного помещения с учетом НДС, руб./кв.м.	7 185				

Источник информации: расчет оценщика

Обоснование вносимых поправок для объектов оценки

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Условия предложения. Корректировка на торг.

Путем устного общения с представителями риэлтерских компаний АН «Бест Недвижимость» тел: +7 (495) 7770032 Светлана, АН «Планета Недвижимости» тел: +7 (968) 6642846 Елена, АН «ИНКОМ-недвижимость» тел: +7 (910) 4251656 Виктор в устной форме получена информация, что практически во всех сегментах коммерческой недвижимости в 2018 года происходит превышение предложения над спросом. В результате переговоров было выявлено, что скидка на торг для арендных ставок нежилых помещений офисного назначения может находиться в диапазоне от 5% до 15%, а в ряде случаев и более.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике расчетных данных СРД 21, «Справочнике оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Источник информации: Сборник расчетных данных СРД 21 ноябрь 2017г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр.274 .

Таблица 13-4 Расчет корректировки на торг

Наименование источника информации	Минимальное значение корректировки, %	Среднее значение корректировки, %	Максимальное значение корректировки, %
СРД 2017	7,00%	7,50%	8,00%
Мнение специалистов риэлтеров	5,00%	10,00%	15,00%
Справочник оценщика недвижимости 2017	4,80%	8,20%	11,60%
Значения	5,60%	8,60%	11,50%

Источник информации: Расчет Оценщика

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -8,6%, учитывая текущую ситуацию на рынке, площадь и месторасположение объектов.

Объем передаваемых прав. Т.к. заключается сделка прямой аренды, данная корректировка равна нулю.

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия совершения сделки по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время совершения сделки)

Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги (июль 2018 г.) сопоставим с датой оценки, корректировка не вводится.

Местоположение

Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение.

Месторасположение объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не вводится.

Площадь (масштаб). Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого объекта, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади объекта аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Корректировка введена на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., рис. 57, стр. 185.

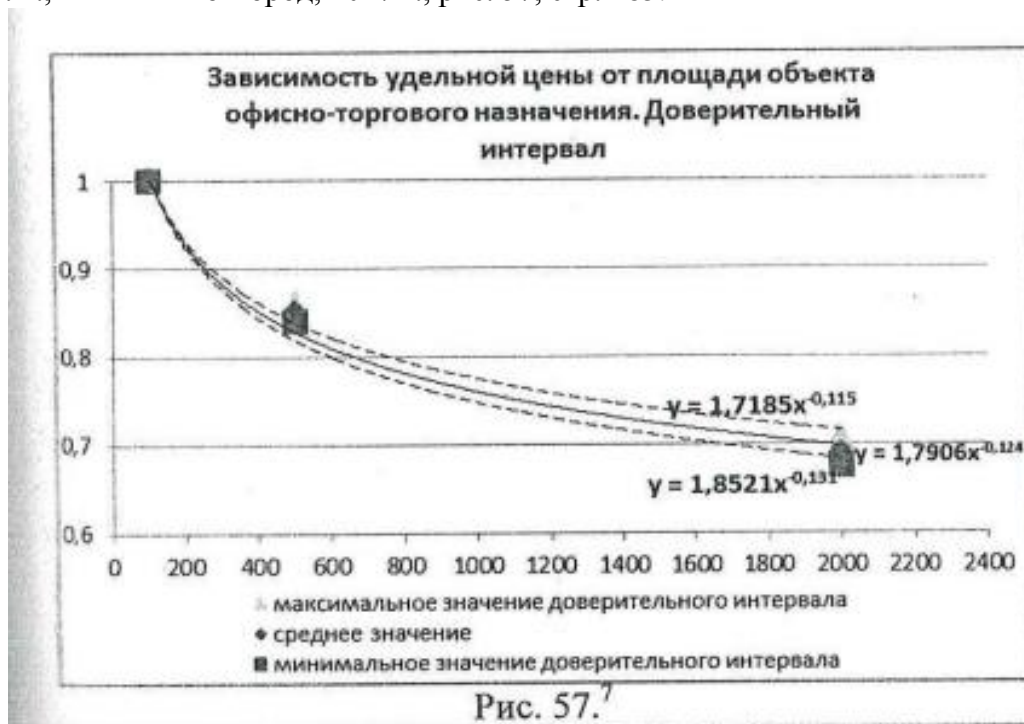


Рис. 57.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 185.

Наиболее точно зависимость стоимости торгово-офисного объекта от площади описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,7906 * S^{(-0,124)}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь объекта, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь объекта;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 13-5 Расчет корректировки на площадь для нежилого помещения площадью 571,7 кв.м

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	571,7	0,81491014	
Аналог №1	200	0,92826262	-12,21%
Аналог №2	430	0,84420611	-3,47%
Аналог №3	195	0,93118139	-12,49%
Аналог №4	200	0,92826262	-12,21%

Источник информации: Расчет Оценщика

Таблица 13-6 Расчет корректировки на площадь для нежилого помещения площадью 116,0 кв.м

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	116,0	0,99312929	
Аналог №1	200	0,92826262	6,99%
Аналог №2	430	0,84420611	17,64%
Аналог №3	195	0,93118139	6,65%
Аналог №4	200	0,92826262	6,99%

Источник информации: Расчет Оценщика

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние не вводится, т.к. объекты оценки и бъекты-аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.

Корректировка на качество отделки

Корректировка на качество отделки вводится для объектов-аналогов №1,2,4, учитывая, что объект оценки нежилое помещение без внутренней отделки.

Размер корректировки введен в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., табл. 148, стр. 240.

Таблица 148

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 240

Для объектов-аналогов №1,2,4 введена понижающая корректировка в размере 0,63 или - 37%.

Корректировка на наличие коммуникаций. Учитывая сопоставимость по данному элементу исследования, корректировка не вводилась.

Корректировка на состав арендной ставки

В состав арендной ставки включены операционные и эксплуатационные расходы (информация получена путем устного общения с лицами, разместившими объявления в открытых источниках).

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения объектов-аналогов и объекта оценки сопоставим (средний), корректировка не вводится.

Корректировка на класс помещений

Объект оценки и объекты-аналоги офисные помещения, расположенные в зданиях БЦ класса «В», корректировка не вводится.

Корректировка на назначение.

Корректировка на назначение вводилась при расчете рыночной стоимости нежилого помещения площадью 116,0 кв.м., так как данное помещение не возможно использовать для

основного вида деятельности. Нежилое помещение площадью 116,0 кв.м. имеет вспомогательное назначение, используется для полноценного функционирования офисного помещения площадью 571,7 кв.м., обеспечивает вид лестничных пролетов, возможности прохода к лестничным маршам и лифтам. Так как собственник помещения не может использовать помещение с максимальной выгодой, оценщиком введена понижающая корректировка.

Ниже представлена информация из Справочника Оценщика недвижимости 2017 таблица 15 стр. 246, приведены коэффициенты отношения арендных ставок административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов стр. 246

Для всех объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере -34% ($1/1,51=0,66$) при определении рыночной стоимости арендной ставки нежилого помещения площадью 116,0 кв.м.

13.2 Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – определяется как ПВД за вычетом потерь от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

Для офисной недвижимости класса В уровень недозагрузки определен в размере 10,9% на основании анализа рынка и исследований.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

I квартал 2018		
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 300
в том числе:	Класс А	4 149
	Класс В	12 151
Введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г., тыс. м ²		37
в том числе:	Класс А	-
	Класс В	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2018 г., тыс. м ²		174
в том числе:	Класс А	84
	Класс В	90
Доля свободных площадей, %	Класс А	15,2 ▼
	Класс В	10,9 ▼
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	23 479 ▲
	Класс В	14 412 ▲
Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./м ² , без НДС	Класс А	246 277 ▲
	Класс В	150 079 ▲
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 750 ▲
	Класс В	4 700 ▲

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-i-2018-5499.pdf>

13.3 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов определяется по формуле:

$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ$, где:

ОР – операционные расходы;

РЗ - отчисления в фонд замещения.

ОР – это периодические ежегодные эксплуатационные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно постоянных и условно переменных расходов.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на постоянные и переменные.

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

налог на имущество и землю;

эксплуатационные расходы;

расходы на текущий ремонт;

Условно-переменные:

расходы на управление объектом.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2017 для доходного подхода «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», уровень расходов на содержание объектов офисного назначения класса «В» составляет в среднем 18,6%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости для доходного подхода – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 62 таблица 25

13.4 Определение ставки дисконтирования и капитализации

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода. Ставка капитализации определяется как сумма нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками и нормы возврата инвестированного капитала. Из-за отсутствия информации по сопоставимым объектам, достаточной для применения метода рыночной экстракции, ставка капитализации определялась суммированием ставки дисконтирования (нормы отдачи на вложенный капитал) и нормы возврата инвестированного капитала.

Расчет ставки дисконтирования производится методом кумулятивного построения (суммирования). Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки и премий за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, ликвидности данного типа недвижимости и рисками управления этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46023 со сроком погашения 23.07.2026 года, которая на дату оценки составила 4,746%.⁷

<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46023&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=10.08.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdu r=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>



Премия за риск вложения в недвижимость Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги являются долгосрочными.

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

Ясно одно, чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

При этом очевидно, для инвестора существует какой-то минимальный уровень доходности, ниже которого он даже не будет рассматривать возможность вложений денежных средств в какой-либо актив.

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска. Буквально, при покупке того или иного доходного актива инвестор, сознавая, что существует какая-то вероятность потери будущих доходов или издержек на устранение негативных последствий нежелательного события, если оно произойдет, потребует для себя премии в виде снижения цены покупки в размере текущей стоимости будущих издержек на устранение этих последствий в будущем.

Несмотря на все риски, инвестиции в бизнес недвижимости имеют множество преимуществ, особенно если сравнивать их с общепринятыми активами, такими, как акции и облигации. В отличие от инвестирования в данные активы, инвестиции в бизнес недвижимости более стабильны: Объект недвижимости относится к фиксированному активу, и цена на объект недвижимости возрастает параллельно с ростом инфляции, что обеспечивает более стабильный уровень получаемого дохода.

Стоит особо отметить и тот факт, что при той ситуации, которая сложилась сегодня на рынке недвижимости, можно смело рассчитывать на достаточно высокий и стабильный коэффициент получаемой прибыли от инвестиционных вложений.

В целом, инвестиции в недвижимость подвержены рискам, которые вызываются как внешними, так и внутренними по отношению к собственности факторами.

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации: риск присутствует (степень риска около среднего), т.к. в мире наблюдается напряженная экономическая ситуация (в Европе и США, а соответственно не останутся в стороне и остальные страны).

- Увеличение конкурирующих объектов ;
- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства;
- Риски, связанные с инфляцией;
- Неэффективное управление недвижимостью;
- Неполучение арендных платежей.
- Непрофессионализм инвестора – от уровня профессионализма инвестора зависит и стоимость объектов недвижимости;
- Криминальные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).
- Финансовые проверки.
- Неправильное оформление договоров аренды.

Кроме того, практически во всех случаях большое значение имеют физические характеристики объекта – его местоположение, доступность. Эти факторы могут сказаться на арендном доходе и возможности его изменения, затратах на строительство и т.п.

Если говорить о юридическом аспекте – большое значение имеет то, в чей юрисдикции актив, как он структурирован с точки зрения перехода прав.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в таблице ниже. Возможное значение премии по каждому фактору принималось в диапазоне от 0 до 10 баллов.

Таблица 13-7 Расчет величины премии за риск

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов					1					
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Риски, связанные с инфляцией	1									
Неэффективное управление недвижимостью	1									
Неполучение арендных платежей			1							

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора	1									
Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	8	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	8	0	3	0	5	0	0	0	0	0
Сумма	16									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение округленно, балла	1,60									
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)	1,60%									

Премия за низкую ликвидность. Ликвидность (от лат. liquidus — жидкий, перетекающий) — экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный — обращаемый в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Премия за низкую ликвидность — это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец, выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L) / Q, \text{ где}$$

П — премия за низкую ликвидность,

R_p — безрисковая ставка,

L — период экспозиции,

Q — общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в Московской области, можно отнести объект оценки к объектам со средней ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять от 3-х до 12-ти месяцев. На основании проведенных интервью с представителями одних из крупнейших агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер. Сивцев Вражек, 29/16, этаж 6), период экспозиции для объектов оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определен в размере 10ти месяцев. Таким образом, поправка на низкую ликвидность для объектов оценки:

$$П = (4,746\% \times 10) / 12 = 3,96\%$$

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Учитывает тот факт, что инвестиции, связанные с недвижимостью, требуют более интенсивного управления, чем инвестиции, например, в ценные бумаги. В мировой практике премия за менеджмент составляет от 0,5 до 2%. Для расчетов, учитывая специфику рынка России, принимаем величину в размере 1,0%.

Таблица 13-8 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	4,746%
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,600%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	3,960%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,000%
5.	Ставка дисконтирования, %	11,306%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$R = k + N$, где:

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала;

Норму возврата определяется с учетом возмещения капитальных затрат по ставке дисконтирования (по методу Инвуда).

Главная особенность метода Инвуда в том, что формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме отдачи на собственный капитал.

Для этого метода, улучшения генерируют снижающийся во времени поток дохода: 1-й год - X д.е., 2-й год - $(X - n)$ д.е., 3-й год - $((X - n) - n)$ д.е. и т.д. С экономической точки зрения снижение потока дохода объясняется тем, что в процессе эксплуатации объекта недвижимости его улучшения, являющиеся источником дохода, изнашиваются и физически и морально (теряют доходные свойства). Однако, откладывая часть дохода, который генерирует объект недвижимости, в фонд возмещения, собственник, используя его аккумулирующие свойства, компенсирует эти потери полностью.

Совокупный доход собственника формируется из двух составляющих: из дохода, который генерирует объект недвижимости, и дохода фонда возмещения.

Это значит, что при формировании фонда возмещения по ставке процента, равной ставке дохода на капитал (в нашем случае номинальной ставки дисконтирования), имеет место равновеликий (постоянный) поток совокупного дохода. Именно это имеют в виду, когда говорят о том, что метод Инвуда используется для оценки активов, генерирующих постоянный по величине поток доходов.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$N = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}, \text{ где}$$

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n – оставшийся срок экономической жизни здания (в нашем случае он составляет: $100 - 8 = 92$ год, где 100 лет – общий срок службы аналогичных зданий (<http://www.sehndvichpaneli.ru/srok-sluzhbyi-sendvich-paneley-skolko-mogut-prosluzhit-paneli/>), 8 – фактический срок службы с даты окончания строительства 2010 г по дату оценки).

Тогда норма возврата составит $N = 0,00059\%$

Таким образом, **ставка капитализации составит:** $11,306\% + 0,00059\% = 11,307\%$

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом приведен далее на альбомном листе.

Таблица 13-9 Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

№.№	Наименование	Адрес	Площадь общая, кв.м.	Стоимость аренды, руб. кв.м. в год	ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	ДВД(действительный валовой доход), руб.	Операционные и эксплуатационные расходы	ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	Единая ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, с НДС	Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС
1	Нежилое помещение (вспомогательное назначение) этаж №2 к/н 77:05:0002007:3553	г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7	116,00	7 185,00	833 460,00	10,90%	742 613	155023,56	587589	11,307%	5196874	4404131
2	Нежилое помещение этаж №2 к/н 77:05:0002007:3555		571,70	8 933,00	5 106 996,10	10,90%	4 550 334	949901,27	3600433	11,307%	31843655	26986148

Рыночная стоимость нежилого помещения к/н 77:05:0002007:3555 общей площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7, полученная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет без учета НДС:

26 986 148,00 (Двадцать шесть миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч сто сорок восемь) рублей

Рыночная стоимость нежилого помещения (вспомогательное назначение) к/н 77:05:0002007:3553 общей площадью 116,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7, полученная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет без учета НДС:

4 404 131,00 (Четыре миллиона четыреста четыре тысячи сто тридцать один) рубль

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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 оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал сравнительный и доходный подходы. Результаты, полученные в рамках указанных подходов, представлены в таблице ниже

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

Затратный подход

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

В данном случае затратный подход обоснованно не использовался. Весовой коэффициент - 0.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

По мнению Оценщика, доходный подход в данном случае является достаточно объективным, т.к. рынок аренды аналогичных объектов активно развит, что позволяет с высокой долей точности спрогнозировать будущие доходы от эксплуатации объекта оценки, удельный вес по доходному подходу составляет 0,5.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. По мнению Оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости в достаточной мере отражает ситуацию на рынке аналогичных объектов. Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,5.

Итоги расчетов рыночной стоимости объектов оценки различными методами, а также окончательный расчет рыночной стоимости объектов, округленно, представлен ниже в таблице.

Таблица 14-1. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.
			Затратный, руб.	вес	Сравнительный, руб.	вес	Доходный, руб.	вес	
1	Нежилое помещение этаж №2 к/н 77:05:0002007:3553	116,0	Обоснованно не использовался	0,0	6 118 536	0,50	4 404 131	0,50	5 261 333
2	Нежилое помещение (вспомогательное назначение) этаж №2 к/н 77:05:0002007:3555	571,70	Обоснованно не использовался	0,0	39 356 971	0,50	26 986 148	0,50	33 171 560

Источник: расчеты Оценщика

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании вышеприведенных расчетов, можно сделать вывод:

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения к/н 77:05:0002007:3555 этаж №2, общей площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7, по состоянию на 23 июля 2018 г., округленно составляет⁸:

33 171 560,0 (Тридцать три миллиона сто семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек РФ

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения (вспомогательного назначения) к/н 77:05:0002007:3553 этаж №2, общей площадью 116,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Даниловский район, пр-кт Андропова, д.18, корп. 7, по состоянию на 23 июля 2018 г., округленно составляет⁹:

5 261 333,0 (Пять миллионов двести шестьдесят одна тысяча триста тридцать три) рубля 00 копеек РФ

В конце мы хотим обратить ваше внимание на то, что сделанный нами вывод о рыночной величине стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины стоимости

Действительный член Российского Общества
Оценщиков, оценщик

Шиганов Владислав Анатольевич _____

⁸ НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

⁹ НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Документы оценщика







ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005360 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005360 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Шиганов Владислав Анатольевич
Паспортные данные: Сер. 4510 №756683 выдан Отделением по району Внуково ОУФМС России по гор. Москве в ЗАО (код подразделения - 770-061) 28.01.2011 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петниковая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года , обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (5 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей .
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате (по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет плательщика.
10.2. При результате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шиганов Владислав Анатольевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования, лицензия и профессиональный риск Архангельской С.Ю. на основании свидетельства № 523/12-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от С.Ю. «АльфаСтрахование»)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, в/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@storo.ru; http://www.storo.ru



Член Международной федерации
участков рынка недвижимости
(IFARE)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EARE)



Член
Публичной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(ISCA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шиганова Владислава Анатольевича

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

о том, что Шиганов Владислав Анатольевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 005360

« 02 » февраля 2009г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

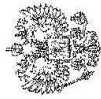
Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 июля 2017 г.

Дата составления выписки « 27 » июля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411561

Настоящий диплом выдан

Медведеву Владимиру Владимировичу

в том, что он(а) с «27» апреля 2003 г. по «19» декабря 2002 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) *Медведевской государственной академии менеджмента и бизнеса* (образовательное учреждение (подразделение) дополнительного профессионального образования)

по *Профессии «Оценка собственности»* (образовательная программа дополнительного профессионального образования) *«Оценка собственности»* (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от *19 мая 2003 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Медведева Владимира Владимировича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки собственности»* (бизнеса) *«Оценки собственности»* (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П. Рector (директор)

Медведева год *2003*

Регистрационный номер *246*

Миря Галина, 1976

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38
ИНН 7728178
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001284/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001284/17 от 28.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул.Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 28.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава



(Перелечко О.В.)

Источник информации

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом:

Аналог №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/190447455/

от 17 777 688 до 538 090 000 ₽
139 982 ₽ за м²

PRO
Knight Frank - Offices
Агентство недвижимости
485 объявлений
+7 495 151-24-96

Площадь от 127 до 3 844 м²
Этаж 6 из 6
Помещение Свободно
Класс В+

Здание современного бизнес-центра Port Plaza расположено в Южном административном округе, в активно развивающемся деловом районе Нагатинского затона. Деловое окружение крупнейший московский бизнес-комплекс Nagatino-Land, общей площадью около 800 тыс. кв.м, с собственной сервисной и транспортной инфраструктурой. Территория бизнес-центра Port Plaza прилегает непосредственно к территории Nagatino-Land и имеет прямой доступ к объектам инфраструктуры, сохраняя при этом независимость и индивидуальность.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 151-24-96

Условия сделки

Цена	от 17 777 688 до 538 090 000 ₽
Ставка	139 981 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

<https://www.cian.ru/sale/commercial/190447455/>

Аналог №2

Найдите в Price.ru или введите адрес

Офис, 285 м²
Москва, проспект Андропова, 16к1
Технопарк 3 мин., Коломенская 7 мин., Автозаводская 8 мин.

47,99 млн ₽
168 390 ₽ за м²
+7 985 263-31-70
+7 916 469-95-16
Зайдулина Татьяна
агентство

285 м²
общая

5 этаж

Описание от продавца

Продается офисное помещение. Площадь - 280 кв.м. В помещении выполнен высококачественный ремонт, установлены все инженерные системы: вентиляция, кондиционирование, система контроля, управления доступом и пр. Офисный блок разделен следующим образом: 2 больших орел срае, 2 серверных/кладовых, прихожая, кухня с мебелью, переговорная, кабинет руководителя или, по желанию, дополнительная переговорная. В бизнес-парке есть все для эффективного ведения вашего бизнеса. Офисное помещение готово на 100% к въезду. Бесплатная парковка для гостей!

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
+7 985 263-31-70
+7 916 469-95-16
Зайдулин...
агентство

<https://realty.yandex.ru/offer/7569449207998242703/>

Аналог №3

Продажа офисного блока площадью 294 м2 55 000 000 Р

№ 1021514078 размещено 13 июля в 11:18 ⬇️ 279 (+)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 903 154-22-09

Написать сообщение

Частное лицо
Агентство
на сайте с августа 2014
Завершено 82 объявления

4 объявления пользователя

Контактное лицо
Собственник

Адрес:
Москва, м. Технопарк, Андропова пр-кт, 18к5

Площадь: 294 м², Класс здания: b

Адрес: Москва, Андропова пр-кт, 18к5
м. Технопарк (200 м) → ЗИЛ (1.1 км) → Автозаводская (1.6 км)
[Посмотреть карту](#)

Предложение от собственника! Продается офисный блок площадью 294 м² на территории БП! Nagatno Island по адресу: г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 5, метро Технопарк, 2 минуты пешком, 11/22 этажного офисного здания, 8 этажа. Помещение класса B+, с отделкой после ремонта. Кабинетная планировка. Круглосуточный доступ. Современные системы жизнеобеспечения: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование и т.д. Офис рассчитан на 14 рабочих мест + место секретаря + место для личного помощника + места для руководства. Удобная и

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnogo_bloka_ploschadyu_294_m2_1021514078

Аналог №4

Офис (B+), 685 м² 102 750 000 Р

в бизнес-парке «Лобачевский»
Москва, ЮАО, р-н Даниловский просп. Андропова, 18к5 [На карте](#)

Технопарк, 3 мин. пешком Автозаводская, 11 мин. на транспорте

В избранное [Написать сообщение](#)

PRO

office podklyuch
Превидиум

+7 903 755-14-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Площадь: 685 м² Этаж: 9 из 20 Помещение: Свободно Класс: B+

Продажа готового арендного бизнеса.
Пр-т Андропова д. 18 кор. 5. Корпус Лобачевский. Этаж 9.
Офисный блок 685 кв.м. 4 арендатора.
Ставки аренды более 20 000 руб. за кв. м. в год.
Окупаемость до 8 лет.
Стабильный арендный поток.
Схема сделки договор купли-продажи.
150 000 руб. за кв.м., НДС включен. ТОРГ.

Минимальный бизнес-парк Nagatno Island, 2 минуты пешком от станции метро Технопарк

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189514619/>

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной нежилого помещения доходным подходом:

Аналог №1

Офис, 200 м²
Москва, проспект Андропова, 22

Колонская 7 мин. Технопарк 9 мин.

250 000 Р в месяц
2 этаж из 20, КУ, клининг — включены

Показать телефон

Viragenda агентство

КРЕДИТ КОГДА ГОРИТ
ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

Надежный кредит. Сумма кредита от 30 000 до 700 000 рублей. Срок возврата от 24 до 60 месяцев. Годовая ставка 11.9% - 24.1%. Размер процентной ставки по кредиту определяется индивидуальными поведенческими факторами заемщика (по результатам анализа кредитной истории и платежеспособности клиента). Показатель ставки кредита 11.90% - 24.10%. Выдача кредита производится по паспорту РФ и иным документам, предоставленным Банком.

Безопасное развитие — наш стандарт. Не объект. ИС "Ренессанс Кредит" ООО, лицензия Банка России № 2554 от 28.04.2013 Ренессанс.

КРЕДИТ НАЛИЧНЫМИ
Ренессанс Кредит

Описание от арендодателя

Лот № 295. Бизнес-центр Нагатинский. Класс В. Офис 200.0 кв.м. В аренду предлагается офисное помещение площадью 200.0 кв.м. Расположен в 5 мин. пешком от метро Колонская. 2 этаж. Планировка - смешанная. Арендная ставка – 15000.00 RUB за кв.м в год. Налогообложение – НДС включен. Эксплуатационные расходы - включены. Договор аренды – прямая аренда. Бизнес-Центр «Нагатинский» – 20-ти этажный офисный центр, общей площадью 73 000 кв.м, расположенный в Южном административном округе, на территории района Нагатинно-Садовники в пяти минутах пешком от станции Колонская. Централизованная система приточно-вытяжной вентиляции с подогревом воздуха в зимний период, современные системы пожаротушения и пожарного оповещения, два независимых источника электроснабжения.

Для арендаторов и их посетителей предоставляется наземная охраняемая парковка на 800 машиномест.

<https://realty.yandex.ru/offer/7569554881400905573/>

Аналог №2

Сдам офис, 430 м², Москва, проспект Андропова, 18к1

17 797 Р в месяц
41 Р за м²

Москва, метро Колонская
Технопарк 14 мин.

13 июля 22 (15 за неделю) Опубликовано 19 июля

Квартиры с отделкой от 3.5 млн руб. – лучшее начало лета. Узнать больше. Узнать больше

Контактное лицо: Анастасия
+7 (903) 720-02-99
Сообщите продавцу, что Вы читали объявление на портале move.ru

Продайте быстрее!
Премии размещения
Поставить объявление

Премиум-объявление

Сдам коммерческую недвижимость
170 000 Р в месяц
Сдам офис, 181 м² Москва, улица Улора Пальме, 1

Офис в аренду

Цена:	17 797 Р в месяц	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	41 Р	Общая площадь:	430 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	13 июля
Тип объекта:	офис	Дата обновления:	19 июля

Описание

Предлагаем отличный офис: Спринг Спейс в БЦ "Нагатинно Айленд" рядом с м. Технопарк. Площадь 430, возможно деление от 136

https://move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_430_kvm_moskva_prospekt_andropova_18k1_6809574592/

Аналог №3

Офис, 195 м²
 Москва, проспект Андропова, 18к7
 Технопарк 4 мин. Коломенская 10 мин. Автозаводская 11 мин.

13 июня Просмотры: 467

206 567 ₽ в месяц
 2 этаж из 11
 +7 916 145-34-75
 Smolenka Estate

195 м²
 общая

2 этаж
 из 11 в здании

Описание от арендодателя
 Аренда помещения свободного назначения площадью расположенного на 2-ом этаже БЦ «Ломоносов» бизнес-парка Нагатино Айленд. Свободный доступ в помещения, минуя турникеты. 3 мин пешком от метро Технопарк. Открытая планировка. Под отделочные работы. Инженерные коммуникации проведены. Ставка включает НДС и эксплуатационные расходы. Охрана, высокая степень пожарной безопасности, гостевой паркинг. Благоустроенная территория. Возможно использовать под общепит. Номер объекта: #5/545551/131

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
 +7 916 145-34-75 Smolenka Estate

<https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108096527/>

Аналог №4

Аналог №4
 Москва, проспект Андропова, 18к5
 Технопарк 3 мин. Коломенская 9 мин. Автозаводская 10 мин.

22 июня Просмотры: 554

266 666 ₽ в месяц
 3 этаж из 18
 +7 916 145-34-75
 Smolenka Estate

200 м²
 общая

3 этаж
 из 18 в здании

Описание от арендодателя
 Аренда офисного помещения площадью 200 кв.м., расположенное на 3-ем этаже БЦ «Лобаневский» бизнес-парка Нагатино Айленд. Коридорно-кабинетная планировка. На территории Бизнес-парка расположена станция метро Технопарк. Благоустроенная охраняемая территория с цветниками, зонами отдыха и парковочными местами. Номер объекта: #5/544581/131

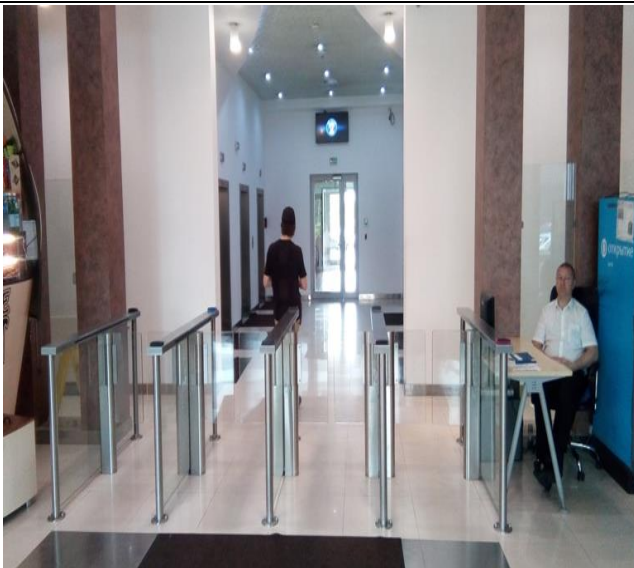
Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
 +7 916 145-34-75 Smolenka Estate

НДС включен, без предоплаты, комиссия 0%, без обеспечительного платежа, без залога, прямая аренда

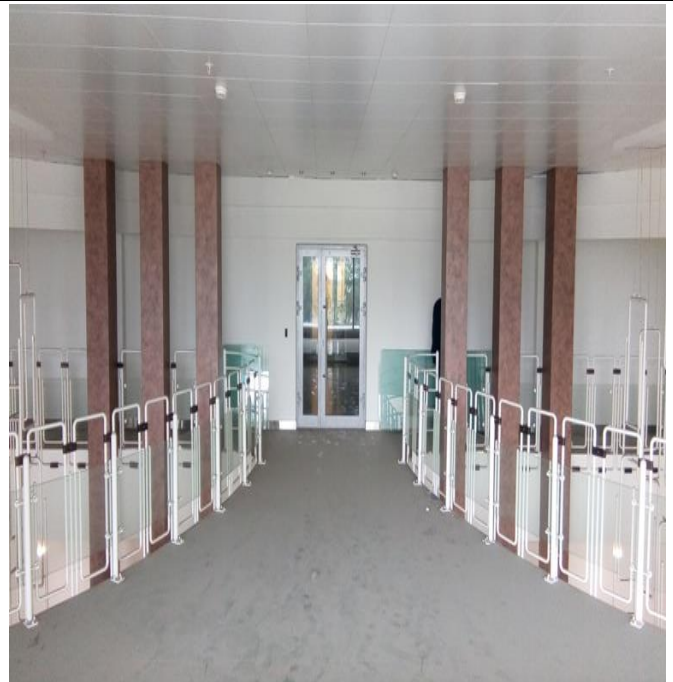
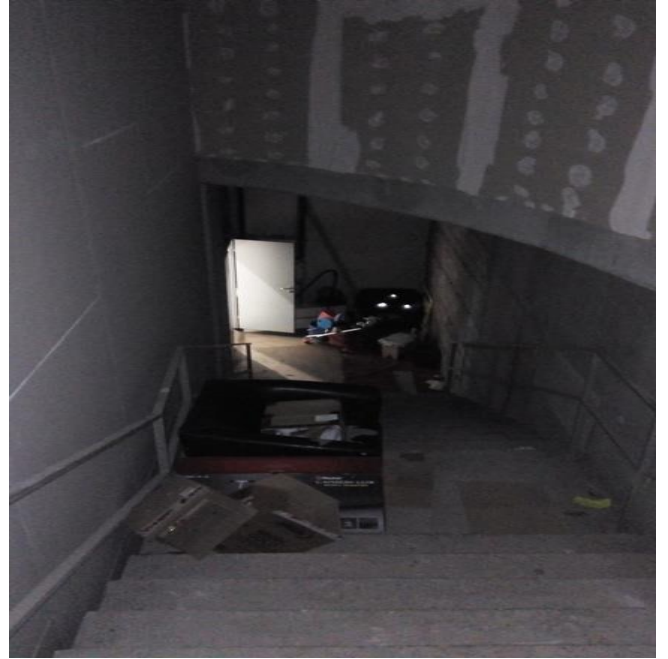
<https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108126225/>

Фотографии объекта оценки

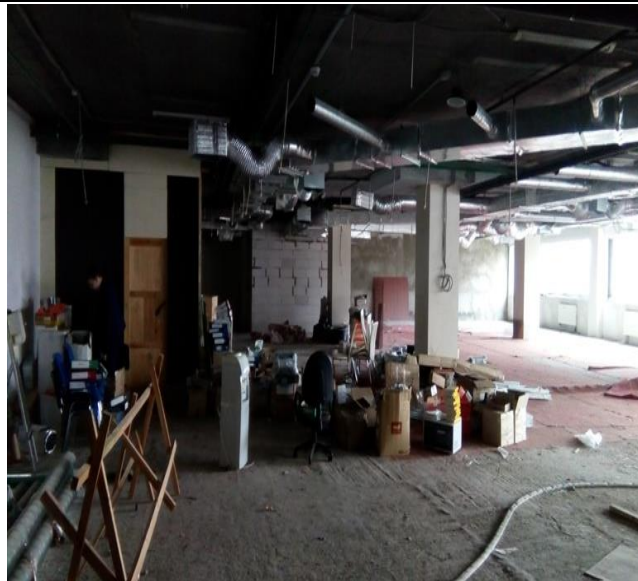
Общий вид здания БЦ, окружение



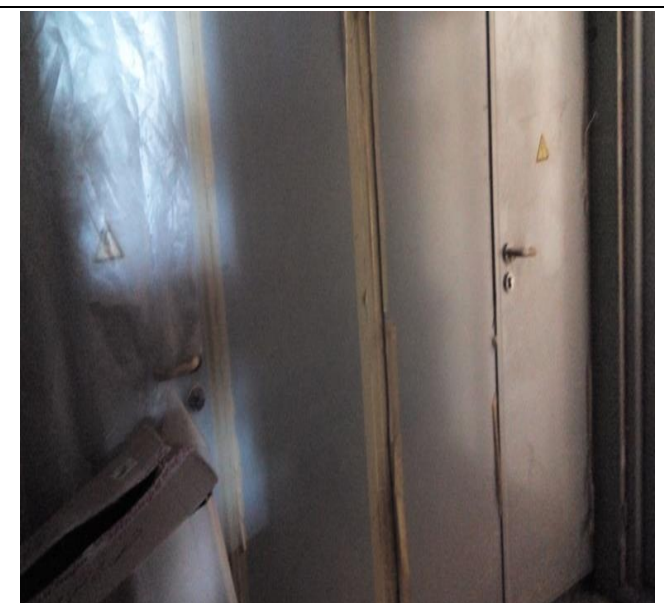
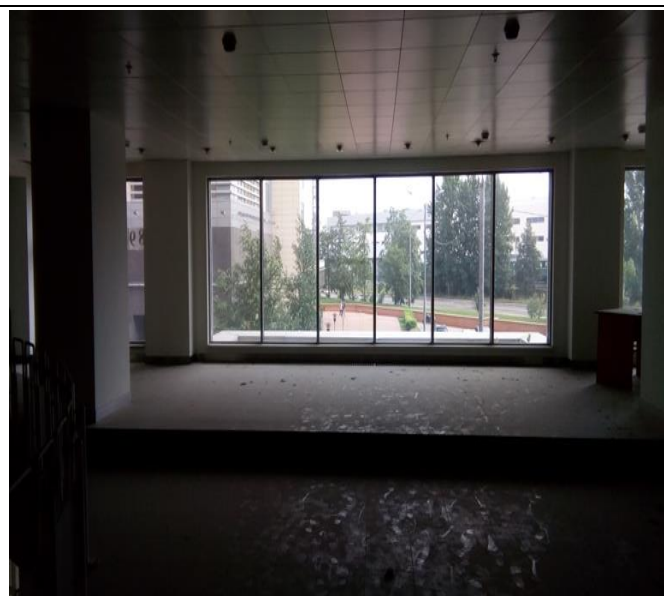
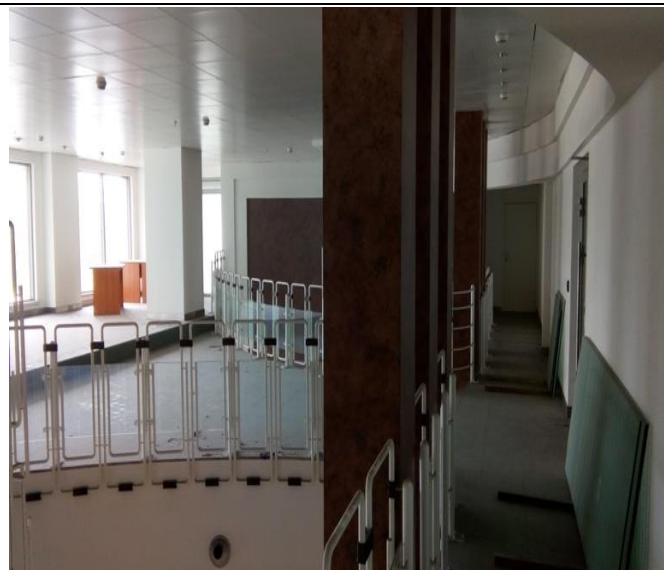
Вид лестничных маршей и пролетов, по которым возможен доступ к нежилым помещениям



Вид нежилого помещения площадью 571,7 кв.м.



Вид нежилого помещения площадью 116,0 кв.м.



ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА