

ООО «Альянс - Инвест»

г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1
Тел./факс: 8(499)746-93-55, e-mail: info@alians-invest.ru

Экз. № 1

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

И. Л. Симонова



Дата составления отчета:
«31» августа 2018 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № А-180814/1

**нежилых помещений общей площадью 1 236,7 кв. м,
расположенных по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1**

по состоянию на 14.08.2018

ЗАКАЗЧИК: Банк Экономический Союз (акционерное общество)

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Инвест»

Москва, 2018 г.

Содержание

1. Основные факты и выводы.....	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения	5
2. Задание на оценку.....	8
3. Сведения о Заказчике, Исполнителе и Оценщике	9
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
5. Описание объекта оценки.....	11
5.1. Документы, определяющие количественные и качественные параметры объекта оценки.....	11
5.2. Описание правового статуса объекта оценки	11
5.3. Описание месторасположения объекта оценки.....	12
5.4. Описание характеристик объекта оценки.....	13
6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки	14
6.1. Обзор социально-экономической и политической обстановки в стране	14
6.2. Обзор рынка помещений свободного назначения г. Москвы	20
7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	23
8. Описание процесса оценки объекта оценки	25
8.1. Методология процесса оценки.....	25
8.2. Понятие рыночной стоимости	26
8.3. Процедура оценки	26
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	26
8.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	28
8.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	35
9. Согласование результатов определения рыночной стоимости	42
Заключение	44
Список использованных источников	46
Приложение	47

1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценки является Договор № 2018-4829/52 об оказании услуг по оценке от 14.08.2018.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в следующем составе:

Таблица 1

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 1-10)	337,8	77:09:005001:7271	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	52 941 400,00
Нежилое помещение, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 11-21, 23-25)	396,9	77:09:005001:7270		60 000 000,00
Нежилое помещение, 1 этаж, пом. IX (комнаты 2-3)	388,7	77:09:005001:7273		59 950 000,00
Нежилое помещение, 1 этаж, пом. X (комнаты 3-6)	113,3	77:09:005001:7272		34 000 000,00
Итого	1 236,7			206 891 400,00

Объект оценки принадлежит на праве собственности Банку Экономический Союз (акционерное общество) (ОГРН: 1127711000010, дата гос. регистрации: 12.05.2012).

Подробное описание объекта оценки приведено в Разделе 5 Отчета.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся	129 400 000	112 600 000

Отказ от применения затратного подхода к оценке объекта оценки приведен в Разделе 8.4 Отчета и соответствует Федеральным стандартам оценки.

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки (14.08.2018) составляет 121 000 000 (Сто двадцать один миллион) рублей, НДС не облагается¹, в том числе:

Таблица 3

Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение площадью 337,8 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 1-10)	77:09:005001:7271	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	31 002 090
Нежилое помещение площадью 396,9 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 11-21,	77:09:005001:7270		36 426 075

¹ п. 15 ст. 146 «Объект налогообложения» Налогового кодекса РФ: «Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)»

23-25)			
Нежилое помещение площадью 388,7 кв. м, 1 этаж, пом. IX (комнаты 2-3)	77:09:005001:7273		41 480 820
Нежилое помещение площадью 113,3 кв. м, 1 этаж, пом. X (комнаты 3-6)	77:09:005001:7272		12 091 015
Итого			121 000 600

Генеральный директор

Оценщик I категории



И.Л. Симонова

И.Л. Симонова

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения

1. В рамках подготовки данного Отчета не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, а была использована информация, предоставленная Заказчиком.

2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Исполнителем, оценщиками и Заказчиком оценки, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.

3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика оценки, Исполнителя и на оценщиков.

5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиками анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

7. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель и оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8. Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

9. Исполнитель и оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет директорат, управляющий объектом оценки.

10. В своих действиях Исполнитель и оценщики поступали как независимые исполнители. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

11. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и оценщиков и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и

умышленно неправомочных действий Исполнителя и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

12. От Исполнителя и оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

13. Исполнитель и оценщики не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

14. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания, если иное не оговорено специально. Исполнитель и оценщики исходят из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

15. Исполнитель и оценщики не несут ответственность за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.

16. При проведении оценки Исполнитель и оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.

17. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.

18. Мнение Исполнителя и оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены в момент подготовки Отчета.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией отчуждения имущества по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

20. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

21. В промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст Отчета отражает величины с округлением. Возможны расхождения между результатами расчетов Оценщика и результатами расчетов на основе текста Отчета. Данное расхождение является несущественным, и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

2. Задание на оценку

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Информация		
1	Объект оценки			
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики²	Нежилое помещение площадью 337,8 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 1-10)	77:09:005001:7271	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1
		Нежилое помещение площадью 396,9 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 11-21, 23-25)	77:09:005001:7270	
		Нежилое помещение площадью 388,7 кв. м, 1 этаж, пом. IX (комнаты 2-3)	77:09:005001:7273	
		Нежилое помещение площадью 113,3 кв. м, 1 этаж, пом. X (комнаты 3-6)	77:09:005001:7272	
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав не зарегистрированы		
2	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
3	Правообладатель объекта оценки	Банк Экономический Союз (акционерное общество) (ИНН: 7750005690, КПП: 774301001, ОГРН: 1127711000010, дата гос. регистрации: 12.05.2012)		
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров		
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость		
6	Дата оценки	14.08.2018		
7	Срок проведения оценки	С 14.08.2018 по 31.08.2018		
8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в Отчете об оценке) ³		

² Раздел 5.1 «Документы, определяющие количественные и качественные параметры объекта оценки»

³ Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения приведены в Разделе 1.4 Отчета

3. Сведения о Заказчике, Исполнителе и Оценщике

Информация о Заказчике

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Банк Экономический Союз (акционерное общество)
Сокращенное наименование	Банк Экономический Союз (АО)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1127711000010
Дата присвоения ОГРН	12.05.2012
Место нахождения	125252, город Москва, улица Алабяна, д. 13, корп. 1

Информация об Оценщике, Исполнителе

Оценщик I категории Симонова Ирина Леонидовна	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, оф. 606), Свидетельство № 1043 от 06.02.2013. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 6/н от 02.07.2018
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322676 от 15.10.2001, выданный Институтом профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Реквизиты квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 001735-1 от 29.12.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 000402-2 от 20.10.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 000824-3 от 22.11.2017
Сведения о страховании	Полис страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001602/18 от 19.01.2018 действует с 07.02.2018 по 06.02.2019, выдан ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма составляет 7 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 года
Место нахождения	Москва, Волгоградский проспект, д. 116/10, к.1
Адрес электронной почты	info@alians-invest.ru
Номер контактного телефона	+7 (499) 746-93-55
Исполнитель	
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047796144219
Дата присвоения ОГРН	09.03.2004
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	109443, г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1, этаж 1, помещение XII, комната № 7
Страхование гражданской ответственности	Страховая компания ООО «Абсолют Страхование». Полис № 022-073-001398/17 от 17.10.2017, срок действия с 15.11.2017 по 14.11.2018. Страховая сумма составляет 10 000 000 рублей
Основание для проведения оценки	Договор № 2018-4829/52 об оказании услуг по оценке от 14.08.2018
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщики не имеют вещных или обязательных прав вне договора. Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором, страховщиком оценщика.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (ассоциация «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016).

Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (ассоциация «МСО») применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

5. Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в следующем составе:

Таблица 5

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 1-10)	337,8	77:09:005001:7271	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	52 941 400,00
Нежилое помещение, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 11-21, 23-25)	396,9	77:09:005001:7270		60 000 000,00
Нежилое помещение, 1 этаж, пом. IX (комнаты 2-3)	388,7	77:09:005001:7273		59 950 000,00
Нежилое помещение, 1 этаж, пом. X (комнаты 3-6)	113,3	77:09:005001:7272		34 000 000,00
Итого	1 236,7			206 891 400,00

Объект оценки принадлежит на праве собственности Банку Экономический Союз (акционерное общество) (ОГРН: 1127711000010, дата гос. регистрации: 12.05.2012).

5.1. Документы, определяющие количественные и качественные параметры объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН от 04.07.2018 на помещение площадью 337,8 кв. м;
2. Выписка из ЕГРН от 04.07.2018 на помещение площадью 396,9 кв. м;
3. Выписка из ЕГРН от 04.07.2018 на помещение площадью 388,7 кв. м;
4. Выписка из ЕГРН от 04.07.2018 на помещение площадью 113,3 кв. м;
5. поэтажные планы 1 и 3 этажей здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1.

5.2. Описание правового статуса объекта оценки

Описание правового статуса объекта оценки с указанием правоудостоверяющих и правоустанавливающих документов приведено в нижеследующей таблице:

Таблица 6

№ п/п	1	2	3	4
Объект права	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Адрес	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1			
Кадастровый номер	77:09:005001:7271	77:09:005001:7270	77:09:005001:7273	77:09:005001:7272
Площадь, кв. м	337,8	396,9	388,7	113,3
Вид права	Собственность			
Правообладатель	Банк Экономический Союз (акционерное общество) (ИНН: 7750005690, КПП: 774301001, ОГРН: 1127711000010, дата гос. регистрации: 12.05.2012)			
Правоустанавливающий документ	Определение суда от 13.07.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы; Договор купли-продажи нежилого помещения от	Определение суда от 13.07.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы; Договор купли-продажи нежилого помещения от	Определение суда от 13.07.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы; Договор купли-продажи нежилого помещения от	Определение суда от 13.07.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы; Договор купли-продажи нежилого помещения от

	23.05.2013	31.05.2013	10.07.2013	13.09.2013
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 04.07.2018	Выписка из ЕГРН от 04.07.2018	Выписка из ЕГРН от 04.07.2018	Выписка из ЕГРН от 04.07.2018
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано			

5.3. Описание месторасположения объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Сокол (САО) по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1. Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже.

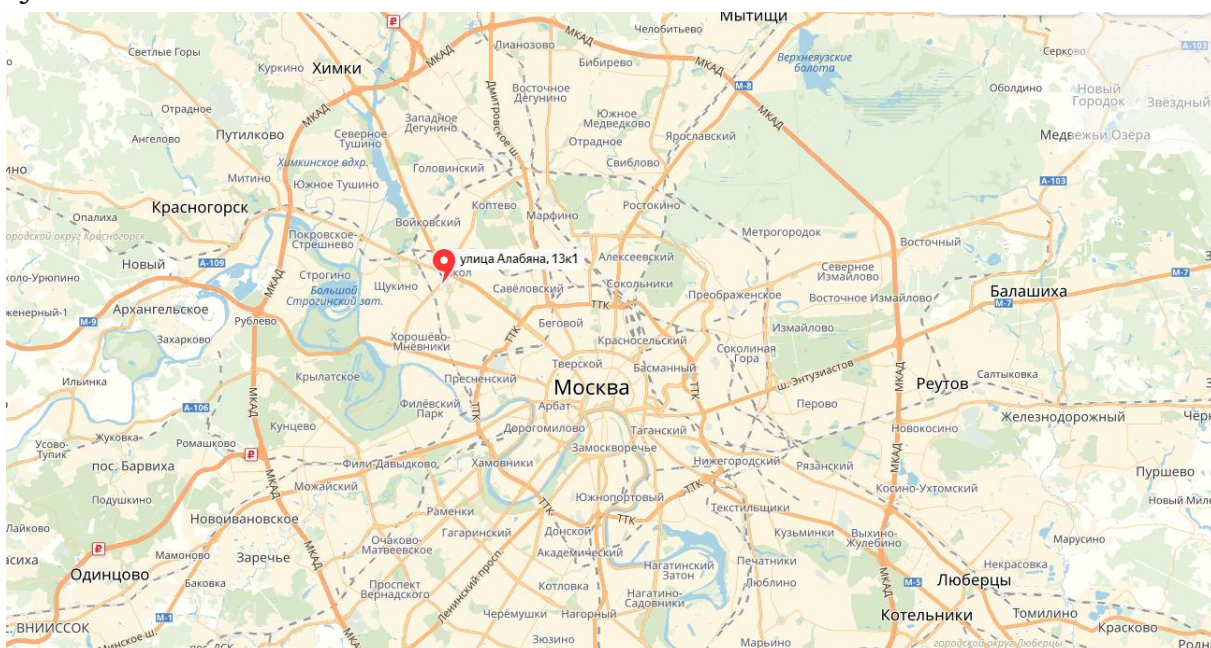


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки в масштабе города

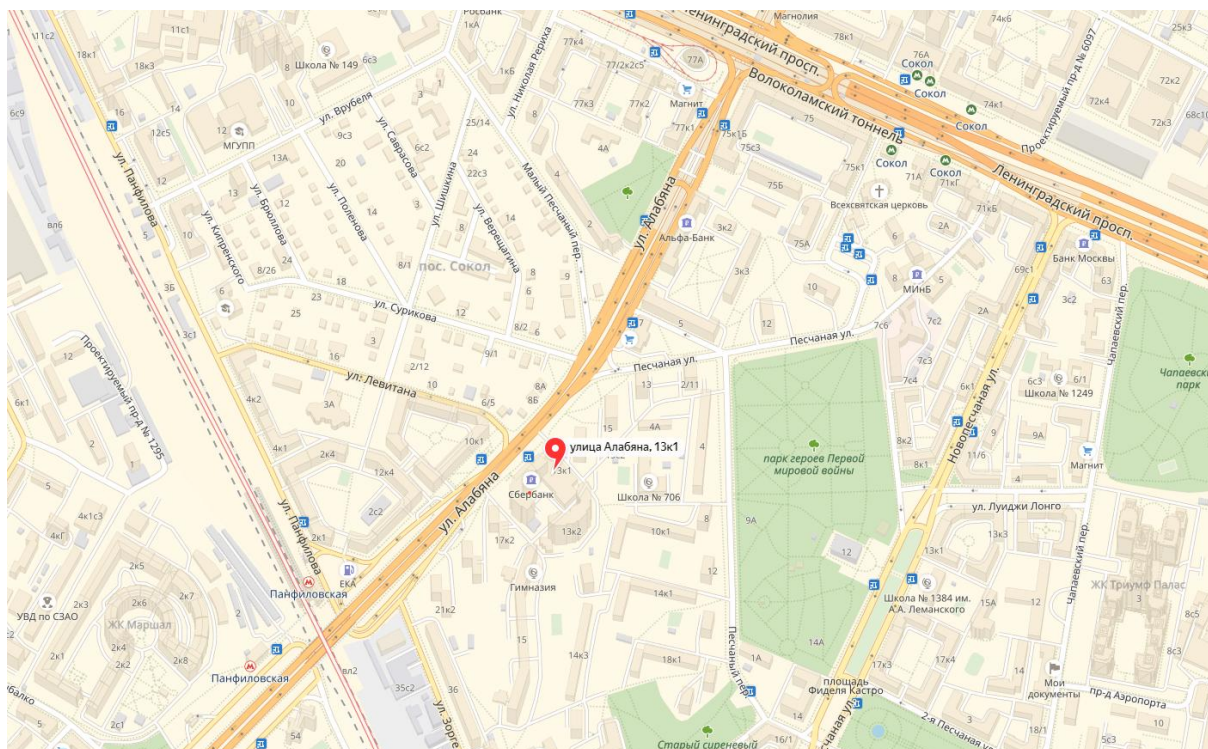


Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки в районе Сокол г. Москвы

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и ее субъект – 12 506 468 чел., самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире, является популярным туристическим центром России. Центр Московской городской агломерации.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями. Является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). Площадь – 2 561,5 кв. км.

Сокол – район в Северном административном округе г. Москвы. На юге граничит с Хорошевским районом, на востоке – с районом Аэропорт, на севере – с Войковским районом, на западе – с районом Щукино.

Улица Алабяна – улица в Северном административном округе города Москвы на территории района Сокол. Пролегает от Ленинградского проспекта до улицы Панфилова. После Песчаного путепровода переходит в улицу Народного Ополчения. Протяженность – 1 100 м.

Объект оценки расположен на 1-й линии ул. Алабяна (крупной улицы города, являющейся частью Северо-Западной хорды) в 580 м от ст. м. Панфиловская (МЦК), в 900 м от ст. м Сокол, в 800 м от Ленинградского и Волоколамского шоссе.

Окружение представлено преимущественно объектами жилого назначения.

5.4. Описание характеристик объекта оценки

Описание характеристик объекта оценки представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 7

№ п/п	1	2	3	4
Объект права	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Адрес	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1			
Район расположения	Сокол			
Кадастровый номер	77:09:005001:72 71	77:09:005001:72 70	77:09:005001:72 73	77:09:005001:72 72
№№ помещений / комнат	пом. XXVIIIa (комнаты 1-10)	пом. XXVIIIa (комнаты 11-21, 23-25)	пом. IX (комнаты 2-3)	пом. X (комнаты 3-6)
Тип здания, в котором расположены помещения	жилое (современный дом)			
Текущее использование	не используется (ранее – офис банка)			
Площадь, кв. м	337,8	396,9	388,7	113,3
Высота потолков, м⁴	3,1			
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Этаж расположения	3	3	1	1
Наличие отдельного входа	нет			
Расположение относительно красной линии	1-я линия			

⁴ <http://arkrealty.ru/houses/zhk-monomah/>

6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки

6.1. Обзор социально-экономической и политической обстановки в стране⁵

Таблица 8. Индикаторы инфляции

Наименование показателя	июн.18	май18	апр.18	мар.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,4	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,4	1,1	1,3	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	-0,1	0,3	0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,4	2,7	2,4	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,9	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,9	0,4	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,0	4,0	3,9	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,4	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-	-
Базовая инфляция (Ростат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,0	1,9	1,8	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,1	-	-	-
Инфляция за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,8	2,7	2,5	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,1	-	-	-

В июне годовые темпы потребительской инфляции снизились до 2,3 % г/г по сравнению с 2,4 % г/г в марте-мае. В то же время в помесечном выражении (с устранением сезонности) рост потребительских цен ускорился (до 0,45 % м/м SA⁶ после 0,35-0,40 % м/м SA в предыдущие три месяца). Июньская инфляция оказалась несколько выше, чем прогнозировало Минэкономразвития России. Кроме того, данные в целом за месяц отклонились вверх от оценок, полученных на основе недельной статистики цен (2,15 % г/г по состоянию на 25 июня), что связано с различиями в методологии расчета показателей инфляции разной частотности.

Цены на продовольственные товары в июне выросли на 0,6% м/м SA после майской дефляции (-0,1% м/м SA). Увеличение продовольственной инфляции было связано в первую очередь с ценовой ситуацией на рынке плодоовощной продукции: в июне цены на нее сохранились на уровне предыдущего месяца (с коррекцией на сезонность) после снижения на 2,8 % м/м SA в мае. По оценке Минэкономразвития России, в июле по мере расширения предложения отечественной плодоовощной продукции нового урожая дефляция в данной товарной группе возобновится. Рост цен на

⁵ [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c/180712.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c;](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c/180712.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c)
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/09bc3b81-2733-46d3-8878-a31628f1370e/180719.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=09bc3b81-2733-46d3-8878-a31628f1370e;>
http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

⁶ Сезонная корректировка ставки (SA) – корректировка ставок, используемая для экономических данных с целью смягчения сезонного различия между сезонными колебаниями.

продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в июне продолжил ускоряться. При этом наблюдалось значительное увеличение темпов роста цен на мясопродукты – до 1,0 % м/м SA в июне после 0,3-0,4 % м/м SA в апреле-мае.

Рост цен на непродовольственные товары в июне замедлился до 0,5 % м/м SA после всплеска в мае (0,9 % м/м SA). Как и ожидалось, темп роста цен на бензин в июне снизился до 2,1 % м/м с 5,6 % м/м в мае, что было связано с реализацией мер по стабилизации ценовой ситуации на рынке нефтепродуктов. Цены на непродовольственные товары с исключением подакцизной продукции в июне третий месяц подряд росли темпом около 0,3 % м/м SA.

Темп роста цен на услуги в июне увеличился до 0,4 % м/м SA по сравнению с 0,3 % м/м SA в мае. На фоне роста спроса ускорение инфляции в июне было особенно выраженным в сегменте услуг, связанных с туризмом и отдыхом (услуги пассажирского транспорта, санаторно-оздоровительные услуги, услуги гостиниц и прочих мест проживания).

Динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, согласуется с данными об активизации потребительского спроса. В июне продолжилось постепенное увеличение годовых темпов монетарной⁷ инфляции (2,9 % г/г после 2,8 % г/г в мае). Помесячная монетарная инфляция в аннуализированном выражении (с устранением сезонности) в мае-июне стабилизировалась вблизи целевого уровня (4,1 % м/м SAAR⁸ и 4,0 % м/м SAAR соответственно).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае⁹ и апреле. Темпы роста объема строительных работ в июне снизились (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной. Темпы роста промышленного производства и грузооборота транспорта в июне также снизились. При этом рост оборота розничной торговли в июне ускорился до 3,0 % г/г с 2,4 % г/г месяцем ранее, что было связано как с активизацией потребительского спроса, так и с дополнительным позитивным эффектом от проведения чемпионата мира по футболу.

С учетом статистики за апрель-май темп роста ВВП во II квартале 2018, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за I квартал 2018 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4-0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и

⁷ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

⁸ Сезонно скорректированная годовая ставка (SAAR) – корректировка ставок, используемая для экономических данных с целью смягчения сезонного различия между сезонными колебаниями.

⁹ Оценка была скорректирована с учетом пересмотра данных Росстатом за май.

чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с I кварталом 2018 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г¹⁰.

Таблица 9. Показатели производственной активности

Наименование показателя	2кв18	июн.18	май18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Показатели производственной активности (в % к соотв. периоду предыдущего года)											
ВВП	1,8*	1,1*	2,2*	2,2*	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	3,3	2,0	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	5,5	8,5	6,2	1,8
Промышленное производство	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,5	4,5	2,9	2,2
Добыча полезных ископаемых	2,2	2,8	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,5	4,0	2,5	2,3
Обрабатывающие производства	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,5	2,9	5,1	3,5	2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	1,3	3,4	0,5	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,9	2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	-5,0	-2,0	2,8	0,8

* Оценка Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 10. Основные показатели развития экономики

Наименование показателя	май 18	апр. 18	1кв 18	мар. 18	фев. 18	январ. 18	2017	4кв 17	3кв 17	2016	
Показатели потребительской активности											
Оборот розничной торговли											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6	
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3	-	0,7	0,7	-	
Продовольственные товары											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0	
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1	-	0,5	1,2	-	
Непродовольственные товары											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	3,8	1,5	3,0	1,8	-4,2	
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,6	-	0,8	0,5	-	
Платные услуги											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	0,7	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,7	0,8	0,4	-0,4	0,4	-	0,6	0,4	-	
<i>Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России</i>											
Показатели инвестиционной активности											
Инвестиции в основной капитал											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,6	-	-	-	4,4	6,4	2,2	-0,2	
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,4	-	-	-	-	1,9	0,4	-	
Строительство											
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2	
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,5	-	-0,8	-0,2	-	
Производство инвестиционных товаров											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	8,4	6,8	1,3	10,0	11,4	12,9	10,5	8,0	4,0	
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	1,0	0,9	3,1	1,0	-1,0	-	1,8	-2,2	-	
Импорт инвестиционных товаров из дальнего зарубежья											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9	17,2	25,0	18,1	35,4	23,6	28,5	25,9	25,6	2,6	
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,3	0,6	5,4	-0,7	3,7	-2,0	-	1,1	7,2	-	
Индекс физического объема импорта инвестиционных товаров											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,3	28,9	16,7	35,3	38,8	40,6	52,7	58,8	5,5	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-8,1	-6,6	1,3	-8,7	-7,2	-	4,2	13,8	-	
Грузоперевозки инвестиционных товаров											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,2	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	5,2	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,3	-0,6	-0,9	-7,8	-1,8	0,5	-	3,6	1,7	-	
<i>Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России</i>											
Показатели рынка труда											
Реальная заработная плата¹¹											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	7,6	10,2	8,7	10,5	11,0	2,9	5,9	3,1	0,8	

¹⁰ Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

¹¹ В мае Росстат уточнил данные по заработной плате работников организаций за 2017 год. Средняя зарплата составила 39 167 руб., что превышает предварительные данные на 23 руб., номинальный рост составил 6,7% (-0,6 п.п. к предварительным данным), реальный рост – 2,9% (-0,6 п.п. к предварительным данным).

Наименование показателя	май 18	апр. 18	1кв 18	мар. 18	фев. 18	январь. 18	2017	4кв 17	3кв 17	2016
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,4	-0,1	3,9	-0,2	0,9	2,5	-	2,4	0,7	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	10,2	12,7	11,3	12,9	13,4	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,7	0,4	3,9	0,2	0,9	2,3	-	2,8	1,6	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	5,7	1,2/ 3,3 ¹	4,7	4,4	-6,9/ 0,0 ²	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,4	0,5	1,6	-0,1	0,9	0,8	-	0,5	0,3	-
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	0,0	4,6	0,9/ 3,0 ²	4,5	4,0	-7,3/ -0,2 ²	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,6	-0,1	0,1
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,2	76,3	-	76,2	76,0	-
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,6	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,6	72,6	72,6	72,6	72,6	-	72,3	72,0	-
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,5	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	-	3,9	4,0	-
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,8	65,7	65,8	65,8	65,7	-	65,7	65,4	-
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,7/ 4,8	4,9/ 4,8	5,1/ 4,8	5,0/ 4,8	5,0/ 4,7	5,2/ 4,9	5,2/-	5,1/ 5,1	5,0/ 5,3	5,5/ 5,5
* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».										
** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».										
¹ С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.										
² Оценка скорректирована с учетом пересмотра данных по промышленному производству в мае 2018 года.										
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России										

Таблица 11. Показатели банковского сектора

Наименование показателя	май 18	апр. 18	1кв 18	мар. 18	фев. 18	январь. 18	4кв 17	3кв 17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,25	7,25	7,25	7,50	7,75	7,75	8,50	10,00
Процентные ставки, % годовых									
по рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	8,5	9,0	9,2	9,2	8,6	9,7	10,2	13,0
по рублевым жилищным кредитам	9,6	9,6	9,8	9,7	9,8	9,9	9,8	10,5	12,5
по рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	5,8	6,4	6,2	6,4	6,7	6,5	6,8	8,4
Кредит экономике, г/г %*	6,7	7,1	6,6	7,4	6,5	5,8	3,1	1,3	0,0
жилищные кредиты, г/г, %*	21,9	19,7	17,6	18,8	17,7	16,4	14,1	12,4	12,4
потребительские кредиты, г/г %*	15,1	14,1	12,7	13,3	12,5	12,2	9,4	4,8	-9,5
кредиты организациям, г/г, %*	2,6	3,7	3,6	4,4	3,5	2,9	0,1	-1,0	0,7
Выдачи ипотечных рублевых кредитов, % г/г	62,3	66,4	80,9	59,8	92,3	108,0	64,7	41,3	26,7
* Данные с исключением валютной переоценки									
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России									

Прогноз социально-экономического развития

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ Президента РФ № 204 от 07.05.2018). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время

существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений 1 полугодия 2018 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020- 2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9%. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет

достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76%. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18% до 20% оценивается в 1,3 п.п. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4% (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1% г/г ко II кварталу 2019, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4%. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами.

В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году. Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3% в 2018 году до менее 1% в 2019 году, а реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств – с 3,5% г/г в текущем году до 2,6% г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в I квартале 2018 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года.

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№ 204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека.

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3% в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

Таблица 12. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд. руб.)	92 037	100 519	106 154	111 558	119 385	128 074	137 715	148 258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4	4	4	4
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68
Инвестиции в основной капитал (млрд. руб.)	15 967	17 339	18 775	21 088	23 498	26 135	29 039	32 183
Оборот розничной торговли (млрд. руб.)	29 813	31 354	33 325	35 357	37 641	40 086	42 757	45 667
Реальная з/п, % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % г/г	6,7	9	5,1	5,2	6,4	7	6,9	6,9
Номинальная з/п бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6	5,9	5,9
Номинальная з/п частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд. руб.)	20 821	22 635	23 800	25 057	26 656	28 495	30 473	32 597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл.)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл.)	10	18	14	4	0	-1	-1	1
Экспорт товаров (млрд. долл.)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд. долл.)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл.)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Выводы:

- В июне 2018 инфляция снизилась до 2,3% г/г по сравнению с 2,4 % г/г в марте и мае.
- В июне 2018 ВВП увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае и апреле.
- Прогноз инфляции в среднесрочном периоде находится на уровне 3-4% с ожидаемой стабилизацией на уровне 4%.
- При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики ожидается ускорение темпа роста ВВП до уровня выше 3% в период 2021-2024 годов.

6.2. Обзор рынка помещений свободного назначения г. Москвы¹²

На рынке помещений свободного назначения по-прежнему наблюдается дефицит качественного предложения. Уровень вакантных площадей на рынке помещений свободного назначения в 1-м полугодии 2018 снизился до 4,5%.

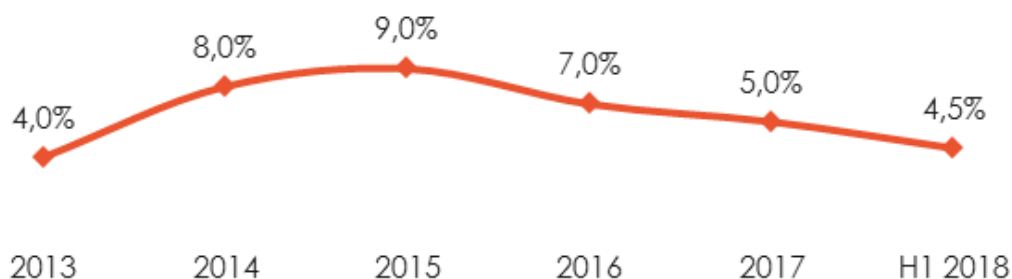


Рисунок 3. Уровень вакантных площадей на рынке помещений свободного назначения г. Москвы, %

¹² <https://www.retail-loyalty.org/news/strit-ritevl-moskvj-itogi-pervogo-polugodiya-2018-goda/>;
<https://realty.rbc.ru/news/5aa658469a794711fdb8f512>

К концу 2018 года может иметь место незначительное увеличение вакансии в связи с окончанием Чемпионата мира по футболу и, как следствие, сокращение числа туристов в столице.

Стоимость аренды помещений в среднем выросла на 13%. При этом на некоторых улицах стоимость аренды помещений выросла до 18% (ул. Тверская, ул. Новый Арбат). Это произошло на фоне дефицита свободных площадей и высокой конкуренции среди арендаторов – представителей сегмента общественного питания и продуктового ритейла.

Арендные ставки помещений на первых этажах зависят от класса объекта и интенсивности трафика. Минимальные ставки составляют 3–8 тыс. руб./кв. м/год. Среднее значение арендных ставок – 20–25 тыс. руб./кв. м/год.

До конца 2018 года ожидается сохранение уровня арендных ставок.

Цены на нежилые помещения на первых этажах зависят от многих факторов: района, расположения дома в рамках микрорайона или квартала (соответственно, и пешеходного трафика), интересов жителей, конкурентной среды. Средняя удельная цена продажи помещений свободного назначения составляет 180–220 тыс. руб./кв. м.

На цену влияет ликвидность объекта. Наибольшим спросом пользуются помещения от 50 до 120 кв. м и с определенными технологическими и конструктивными особенностями.

Скидка при заключении сделки по аренде, продаже коммерческой недвижимости составляет 5-10%¹³.

Доля предприятий общественного питания составляет 33% в общем количестве запросов ритейлеров на аренду помещений свободного назначения.



Рисунок 4. Структура запросов ритейлеров на аренду помещений свободного назначения, %

Арендный бизнес от сдачи помещений свободного назначения даже в непростых условиях в экономике приносит доход в 10% годовых¹⁴.

Диапазон операционных расходов в Московском регионе представлен в таблице ниже¹⁵:

¹³ <https://realty.rbc.ru/news/597ac4679a794774723277da>

¹⁴ <http://www.forbes.ru/biznes/362511-biznes-pervogo-etazha-kak-zarabatyvayut-vladelcy-nezhilyh-kvartir>

¹⁵ Rway № 279, стр. 67

Таблица 13

Тип объекта	Минимальное значение, руб./кв. м/год без НДС	Максимальное значение, руб./кв. м/год без НДС	Среднее значение, руб./кв. м/год без НДС
Бизнес-центры	2 700	7 000	4 850
Торговые центры	2 000	10 000	6 000
Среднее			5 425

Следует отметить, что основными факторами формирования цены / арендной ставки для помещений свободного назначения являются: местоположение, достижимость метро, тип объекта, этаж расположения / этажность, наличие отдельного входа, состояние здания, в котором расположено помещение, состояние отделки, площадь, расположение относительно красной линии.

Выводы:

- На рынке помещений свободного назначения по-прежнему наблюдается дефицит качественного предложения.
- Уровень вакантных площадей на рынке помещений свободного назначения в 1-м полугодии 2018 снизился до 4,5%.
- Среднее значение арендных ставок составляет 20–25 тыс. руб./кв. м/год. Средняя удельная цена продажи помещений свободного назначения составляет 180–220 тыс. руб./кв. м.
- Скидка при заключении сделки по аренде, продаже коммерческой недвижимости составляет 5-10%.
- Доходность от сдачи в аренду помещений свободного назначения составляет в среднем 10% годовых.
- Операционные расходы для офисной и торговой недвижимости в Московском регионе в среднем составляют 5 425 руб./кв. м/год (без учета НДС).
- Основными факторами формирования цены / арендной ставки для помещений свободного назначения являются: местоположение, достижимость метро, тип объекта, этаж расположения / этажность, наличие отдельного входа, состояние здания, в котором расположено помещение, состояние отделки, площадь, расположение относительно красной линии.

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Одним из важнейших принципов оценки недвижимости является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Согласно п.п. 12-13, 15, 17 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Таким образом, имеются 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ: физическая возможность, экономическая оправданность, соответствие требованиям законодательства, финансовая осуществимость.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные на 1 и 3 этажах жилого дома.

Оценщик проанализировал 4 критерия наиболее эффективного использования объекта оценки:

- юридическую разрешенность: функциональное назначение объекта оценки – нежилое (согласно выпискам из ЕГРН от 04.07.2018);
- физическую возможность: площадь, проектные характеристики (высота потолков и планировка) позволяют использовать объект оценки в качестве помещения свободного назначения (согласно фотоматериалам и поэтажным планам);
- экономическую оправданность и финансовую осуществимость с учетом текущего состояния рынка недвижимости: Оценщиком проведен анализ цен предложений и ставок аренды на рынке помещений свободного назначения г. Москвы (Раздел 6.2 Отчета).

С учетом анализа критериев наиболее эффективного использования, а также исходя из характеристик оцениваемых объектов недвижимости,

наиболее эффективным является использование в качестве помещения свободного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве помещения свободного назначения (ПСН).

8. Описание процесса оценки объекта оценки

8.1. Методология процесса оценки

Для оценки рыночной стоимости имущества в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, используются три подхода:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

8.2. Понятие рыночной стоимости

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», **рыночная стоимость** объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный 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:

- 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 открытый рынок в форме 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.

8.3. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (ФСО № 1, п. 23):

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

В соответствии с Заданием на оценку (см. Раздел 2 Отчета) в данном Отчете определяется рыночная стоимость для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Согласно п. 18, 19 ФСО № 1 «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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует

достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Согласно п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1. затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
2. затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
3. затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Следует отметить, что цены на недвижимость в рассматриваемом сегменте рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локального местоположения, окружения, наличия платежеспособного спроса и предложения.

Таким образом, Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода.

8.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Согласно п. 12, 13 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет. Согласно п. 10 ФСО № 1 «Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно п. 22 ФСО № 7:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей

для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был применен метод корректировок, исходя из состава имеющейся рыночной информации.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Оценщик может ориентироваться на цены предложений с применением необходимых корректировок. Возможность использовать именно цен предложений подтверждается приведенными выше положениями ФСО.

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 14

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	Адрес местоположения	ул. Зорге, д. 28	просп. Маршала Жукова, д. 76, корп. 2	ул. Народного Ополчения, д. 29, корп. 3	проезд Большой Коптевский, д. 6	ул. Демьяна Бедного, д. 7
Сокол	Район расположения	Сокол	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Аэропорт	Хорошево-Мневники
Панфиловская (МЦК), Сокол	Ближайшая ст. метро	Зорге (МЦК)	Октябрьское поле	Октябрьское поле	Аэропорт	Хорошево (МЦК)
пешая	Достижимость метро	пешая	транспортная	транспортная	пешая	пешая
ПСН	Тип объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
1 (502,0 кв. м), 3 (734,7 кв. м)	Этаж расположения / этажность	1	2	1	3	подвал (115 кв. м), 1 (380 кв. м), 2 (285 кв. м)
нет	Наличие отдельного входа	да	да	да	нет	да
хорошее (современный дом)	Состояние дома	удовлетворительное (старый дом)	хорошее (современный дом)	хорошее (современный дом)	удовлетворительное (старый дом)	удовлетворительное (старый дом)
рабочее	Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
1 236,7	Площадь, кв. м	464,3	653,7	168,0	558,0	780,0
1-я линия	Расположение относительно красной линии	1-я линия	внутри квартала	внутри квартала	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
-	Цена предложения, руб.	61 426 890	65 000 000	21 000 000	56 000 000	92 040 000
-	Удельная цена предложения, руб./кв. м	132 300	99 434	125 000	100 358	118 000

-	Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/186881289/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188374871/	https://www.cian.ru/sale/commercial/184785078/	https://www.cian.ru/sale/commercial/160613259/	https://www.cian.ru/sale/commercial/191670064/
---	----------------------------	---	---	---	---	---

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 15

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Цена предложения	руб./кв. м	132 300	99 434	125 000	100 358	118 000
Корректирующие поправки						
Поправка на цену предложения	%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	руб.	-9 923	-7 458	-9 375	-7 527	-8 850
Скорректированная цена	руб./кв. м	122 378	91 976	115 625	92 832	109 150
Поправка на местоположение	%	0,0%	3,1%	3,1%	0,0%	3,1%
	руб.	0	2 889	3 632	0	3 428
Скорректированная цена	руб./кв. м	122 378	94 865	119 257	92 832	112 578
Поправка на достижимость метро	%	0,0%	8,1%	8,1%	0,0%	0,0%
	руб.	0	7 692	9 669	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	122 378	102 557	128 926	92 832	112 578
Поправка на тип объекта	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	122 378	102 557	128 926	92 832	112 578
Поправка на этаж расположения	%	-8,3%	6,6%	-8,3%	6,6%	0,9%
	руб.	-10 178	6 777	-10 723	6 134	965
Скорректированная цена	руб./кв. м	112 199	109 334	118 203	98 966	113 543
Поправка на наличие отдельного входа	%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	0,0%	-15,0%
	руб.	-16 830	-16 400	-17 730	0	-17 031
Скорректированная цена	руб./кв. м	95 369	92 934	100 473	98 966	96 512
Поправка на состояние дома	%	14,0%	0,0%	0,0%	14,0%	14,0%
	руб.	13 352	0	0	13 855	13 512
Скорректированная цена	руб./кв. м	108 721	92 934	100 473	112 821	110 023
Поправка на состояние отделки	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	108 721	92 934	100 473	112 821	110 023
Поправка на площадь	%	-11,4%	-7,6%	-21,9%	-9,4%	-5,6%
	руб.	-12 437	-7 064	-22 031	-10 602	-6 112
Скорректированная цена	руб./кв. м	96 284	85 870	78 441	102 219	103 911
Поправка на расположение относительно красной линии	%	0,0%	25,0%	25,0%	14,9%	0,0%
	руб.	0	21 467	19 610	15 274	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	96 284	107 337	98 052	117 493	103 911
Вес аналогов	-	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Средневзвешенная цена	руб./кв. м	104 616				
Площадь единого объекта	кв. м	1 236,7				
Рыночная стоимость единого объекта (округленно)	руб.	129 400 000				
Площадь объекта оценки № 1	кв. м	337,8				
Коэффициент этажа расположения объекта оценки № 1	-	0,86				
Вес объекта оценки № 1	-	290,5				
Рыночная стоимость объекта оценки № 1 (округленно)	руб.	33 154 300				
Площадь объекта оценки № 2	кв. м	396,9				
Коэффициент этажа расположения объекта оценки № 2	-	0,86				
Вес объекта оценки № 2	-	341,3				
Рыночная стоимость объекта оценки № 2 (округленно)	руб.	38 954 830				
Площадь объекта оценки № 3	кв. м	388,7				
Коэффициент этажа расположения объекта оценки № 3	-	1,00				
Вес объекта оценки № 3	-	388,7				
Рыночная стоимость объекта оценки № 3 (округленно)	руб.	44 360 480				
Площадь объекта оценки № 4	кв. м	113,3				
Коэффициент этажа расположения объекта оценки № 4	-	1,00				
Вес объекта оценки № 4	-	113,3				
Рыночная стоимость объекта оценки № 4 (округленно)	руб.	12 930 390				

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на уторговывание. Согласно выводам анализа рынка (Раздел 6.2 Отчета) скидка при заключении сделки по аренде, продаже коммерческой недвижимости составляет 5-10%. К расчету принимается среднее значение в размере 7,5%.

Поправка на местоположение. Величина поправки на местоположение вводилась на основе соотношения цен на жилую недвижимость¹⁶ в г. Москве. Данное допущение, на наш взгляд, в достаточной мере обосновано, так как привлекательность района в значительной степени определяется уровнем транспортной доступности, деловой активности и ограниченностью предложений, которые также отражаются в ценах на жилье.

Наличие корреляции относительного изменения цен на жилую и коммерческую недвижимость подтверждается результатами независимых исследований рынков недвижимости, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости»¹⁷.

Расчет поправки на местоположение представлен в таблице ниже:

Таблица 16

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Адрес местоположения	ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	ул. Зорге, д. 28	просп. Маршала Жукова, д. 76, корп. 2	ул. Народного Ополчения, д. 29, корп. 3	проезд Большой Коптевский, д. 6	ул. Демьяна Бедного, д. 7
Район расположения	Сокол	Сокол	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Аэропорт	Хорошево-Мневники
Ближайшая ст. метро	Панфиловская (МЦК), Сокол	Зорге (МЦК)	Октябрьское поле	Октябрьское поле	Аэропорт	Хорошево (МЦК)
Ценовой индикатор, руб./кв. м	199 986	199 986	193 896	193 896	199 986	193 896
Корректировка, %	-	0,0%	3,1%	3,1%	0,0%	3,1%

Поправка на достижимость метро. Удаленность от метро является одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. Согласно независимым аналитическим данным¹⁸ при пешей доступности от метро в пределах 15 минут поправка на удаленность не вводится. Если объект расположен в транспортной доступности от метро, разница в цене составит 5–10%. К расчету принято среднее значение в размере 7,5%.

Поскольку объекты-аналоги № 2, 3 расположены на удалении от метро, поправка для данных объектов составит: $1/(1-7,5\%)-1 = 8,1\%$.

Поправка на тип объекта не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги представляют собой помещения.

¹⁶ <https://www.irn.ru/rating/moscow/>

¹⁷ Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2014, стр. 29, 36

¹⁸ <http://www.metrinfo.ru/articles/41655.html>

Поправка на этаж расположения вводилась согласно независимым аналитическим данным¹⁹, представленным в таблице ниже:

Таблица 17

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Таким образом, поправка на этаж расположения составит:

Таблица 18

Этаж	Объект оценки	Корректирующий коэффициент	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Подвал	0,0%	0,73	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,7%
1 этаж	40,6%	1,00	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	48,7%
Выше 1-го	59,4%	0,86	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	36,5%
Корректирующий коэффициент	0,917	-	1,000	0,860	1,000	0,860	0,909
Корректировка, %	-	-	-8,3%	6,6%	-8,3%	6,6%	0,9%

Поправка на наличие отдельного входа вводилась согласно независимым аналитическим данным²⁰, представленным в таблице ниже:

Таблица 19

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Таким образом, поправка на наличие отдельного входа составит:

Таблица 20

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Площадь, кв. м	нет	да	да	да	нет	да
Корректирующий коэффициент	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
Корректировка, %	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	0,0%	-15,0%

Поправка на состояние дома вводилась согласно независимым аналитическим данным²¹, представленным в таблице ниже:

Таблица 21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31

К расчету принимается минимальное значение в размере 1,14 ввиду незначительного влияния состояния жилого дома на стоимость ПСН.

Таким образом, поправка на состояние дома составит:

Таблица 22

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Состояние дома	хорошее (современный дом)	удовлетворительное (старый дом)	хорошее (современный дом)	хорошее (современный дом)	удовлетворительное (старый дом)	удовлетворительное (старый дом)
Корректирующий коэффициент	1,14	1,00	1,14	1,14	1,00	1,00
Корректировка, %	-	14,0%	0,0%	0,0%	14,0%	14,0%

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 217)

²⁰ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 213)

²¹ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 230)

Поправка на состояние отделки не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое состояние.

Поправка на площадь. В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты²², отражающие соотношение цен / ставок аренды офисно-торговых объектов, различающихся по величине площади:

Таблица 23. Офисно-торговая недвижимость

Площадь, кв. м		Объекты-аналоги							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1 000	1 000-1 500	1 500-2 000	>2 000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1 000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1 000-1 500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1 500-2 000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2 000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Учитывая, что оцениваемый объект и аналоги отличаются по площади, считаем необходимым для последующих расчетов произвести анализ корректировки по данному признаку на основе результатов корреляционно-регрессионного анализа, отраженных в указанном выше источнике информации.

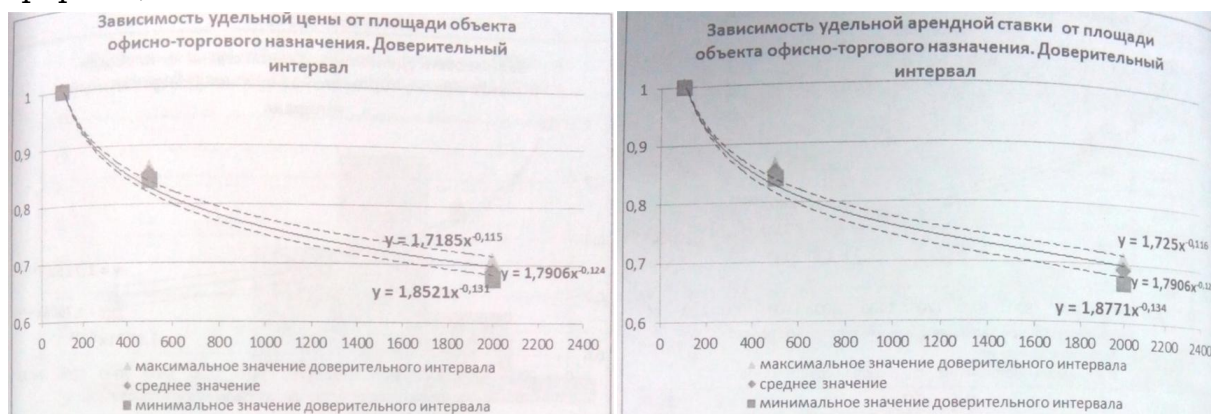


Рисунок 5. Зависимость удельной цены / ставки аренды от площади объекта офисно-торгового назначения

Как видно из рисунков выше, зависимость удельной цены / ставки аренды офисно-торговых объектов от площади описывается следующей формулой:

$$y = 1,7906x^{-0,124}.$$

Исходя из доступной аналитической информации, расчет коэффициента зависимости осуществлялся для площади не менее 100 кв. м. При этом, оценщик исходил из допущения, что для объектов площадью менее 100 кв. м разница в площади не оказывает влияния на цену / ставку аренды объекта.

Учитывая вышеизложенное, поправка на площадь составит:

²² Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 184-186)

Таблица 24

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Площадь, кв. м	1 236,7	464,3	653,7	168,0	558,0	780,0
Корректирующий коэффициент	0,741	0,836	0,801	0,949	0,817	0,784
Корректировка, %	-	-11,4%	-7,6%	-21,9%	-9,4%	-5,6%

Поправка на расположение относительно красной линии вводилась согласно независимым аналитическим данным²³, представленным в таблице ниже:

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87

Таким образом, поправка на расположение относительно красной линии составит:

Таблица 26

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	внутри квартала	внутри квартала	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	0,80	0,80	0,87*	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	25,0%	25,0%	14,9%	0,0%

* Поскольку объект-аналог № 4 расположен на 1-й линии второстепенной улицы города (улице с низкой интенсивностью движения), к расчету принят корректирующий коэффициент в размере верхней границы расширенного интервала (0,87).

Каждой скорректированной цене объектов-аналогов присваивались равные веса.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 129 400 000 (Сто двадцать девять миллионов четыреста тысяч) рублей, в том числе:

Таблица 27

Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Результат сравнительного подхода, руб.
Нежилое помещение площадью 337,8 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 1-10)	77:09:005001:7271	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	33 154 300
Нежилое помещение площадью 396,9 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 11-21, 23-25)	77:09:005001:7270		38 954 830
Нежилое помещение площадью 388,7 кв. м, 1 этаж, пом. IX (комнаты 2-3)	77:09:005001:7273		44 360 480
Нежилое помещение площадью 113,3 кв. м, 1 этаж, пом. X (комнаты 3-6)	77:09:005001:7272		12 930 390
Итого			129 400 000

²³ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 158)

8.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Согласно п. 15, 16 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно п. 23 ФСО № 7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации, исходя из имеющейся рыночной информации.

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 28

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	Адрес местоположения	ул. Алабяна, д. 3, корп. 1	ул. Песчаная, д. 8	бул. Ходынский, д. 5, корп. 4	Ленинградский просп., 52
Сокол	Район расположения	Сокол	Сокол	Хорошевский	Аэропорт
Панфиловская	Ближайшая ст.	Сокол	Сокол	ЦСКА (МЦК)	Аэропорт

(МЦК), Сокол	метро				
пешая	Достижимость метро	пешая	пешая	пешая	пешая
ПСН	Тип объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
1 (502,0 кв. м), 3 (734,7 кв. м)	Этаж расположения / этажность	1	1	2	1
нет	Наличие отдельного входа	да	да	нет	да
хорошее (современный дом)	Состояние дома	удовлетворительное (старый дом)	удовлетворительное (старый дом)	хорошее (современный дом)	хорошее (современный дом)
рабочее	Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
1 236,7	Площадь, кв. м	841,0	690,9	230,0	329,5
1-я линия	Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия
-	Арендная ставка, руб./год	18 502 008	12 436 200	5 267 004	7 799 928
-	Арендная ставка, руб./кв. м/год	22 000	18 000	22 900	23 672
-	Состав арендной ставки из предложения	все включено	все включено	все включено	все включено
-	Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/192131603/	https://www.cian.ru/rent/commercial/188766964/	https://www.cian.ru/rent/commercial/192573514/	https://www.cian.ru/rent/commercial/192105774/

Расчет арендной ставки объекта оценки приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 29

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	руб./кв. м/год	22 000	18 000	22 900	23 672
Корректирующие поправки					
Поправка на ставку аренды	%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	руб.	-1 650	-1 350	-1 718	-1 775
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год	20 350	16 650	21 183	21 897
Поправка на местоположение	%	0,0%	0,0%	-2,5%	0,0%
	руб.	0	0	-519	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	20 350	16 650	20 664	21 897
Поправка на достижимость метро	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год	20 350	16 650	20 664	21 897
Поправка на тип объекта	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год	20 350	16 650	20 664	21 897
Поправка на этаж расположения	%	-8,3%	-8,3%	6,6%	-8,3%
	руб.	-1 693	-1 385	1 365	-1 821
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год	18 657	15 265	22 029	20 075
Поправка на наличие отдельного входа	%	-15,0%	-15,0%	0,0%	-15,0%
	руб.	-2 799	-2 290	0	-3 011
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год	15 859	12 975	22 029	17 064
Поправка на состояние дома	%	13,0%	13,0%	0,0%	0,0%
	руб.	2 062	1 687	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год	17 921	14 662	22 029	17 064
Поправка на состояние отделки	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год	17 921	14 662	22 029	17 064
Поправка на площадь	%	-4,7%	-7,0%	-18,8%	-15,1%
	руб.	-837	-1 021	-4 147	-2 581
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год	17 084	13 641	17 882	14 483
Поправка на расположение относительно красной линии	%	0,0%	13,6%	0,0%	0,0%
	руб.	0	1 860	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год	17 084	15 501	17 882	14 483
Вес аналогов	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенная ставка	руб./кв. м/год	16 237			

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на уторговывание. Согласно выводам анализа рынка (Раздел 6.2 Отчета) скидка при заключении сделки по аренде, продаже коммерческой недвижимости составляет 5-10%. К расчету принимается среднее значение в размере 7,5%.

Поправка на местоположение. Порядок расчета и исходные данные для введения поправки приведены в Разделе 8.5 Отчета. Таким образом, поправка на местоположение составит:

Таблица 30

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Адрес местоположения	ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	ул. Алабяна, д. 3, корп. 1	ул. Песчаная, д. 8	бул. Ходынский, д. 5, корп. 4	Ленинградский просп., 52
Район расположения	Сокол	Сокол	Сокол	Хорошевский	Аэропорт
Ближайшая ст. метро	Панфиловская (МЦК), Сокол	Сокол	Сокол	ЦСКА (МЦК)	Аэропорт
Ценовой индикатор, руб./кв. м	199 986	199 986	199 986	205 009	199 986
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-2,5%	0,0%

Поправка на достижимость метро. Удаленность от метро является одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. Согласно независимым аналитическим данным²⁴ при пешей доступности от метро в пределах 15 минут поправка на удаленность не вводится.

Поправка на тип объекта не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги представляют собой помещения.

Поправка на этаж расположения вводилась согласно независимым аналитическим данным²⁵, представленным в таблице ниже:

Таблица 31

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Таким образом, поправка на этаж расположения составит:

Таблица 32

Этаж	Объект оценки	Корректирующий коэффициент	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
1 этаж	40,6%	1	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%
Выше 1-го	59,4%	0,86	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
Корректирующий коэффициент	0,917	-	1,000	1,000	0,860	1,000
Корректировка, %	-	-	-8,3%	-8,3%	6,6%	-8,3%

Поправка на наличие отдельного входа вводилась согласно независимым аналитическим данным²⁶, представленным в таблице ниже:

²⁴ <http://www.metrimfo.ru/articles/41655.html>

²⁵ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 217)

²⁶ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 213)

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Таким образом, поправка на наличие отдельного входа составит:

Таблица 34

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь, кв. м	нет	да	да	нет	да
Корректирующий коэффициент	0,85	1,00	1,00	0,85	1,00
Корректировка, %	-	-15,0%	-15,0%	0,0%	-15,0%

Поправка на состояние дома вводилась согласно независимым аналитическим данным²⁷, представленным в таблице ниже:

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,13	1,30

К расчету принимается минимальное значение в размере 1,13 ввиду незначительного влияния состояния жилого дома на ставку аренды ПСН.

Таким образом, поправка на состояние дома составит:

Таблица 36

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Состояние дома	хорошее (современный дом)	удовлетворительное (старый дом)	удовлетворительное (старый дом)	хорошее (современный дом)	хорошее (современный дом)
Корректирующий коэффициент	1,13	1,00	1,00	1,13	1,13
Корректировка, %	-	13,0%	13,0%	0,0%	0,0%

Поправка на состояние отделки не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое состояние.

Поправка на площадь. Порядок расчета и исходные данные для введения поправки приведены в Разделе 8.5 Отчета.

Таким образом, поправка на площадь составит:

Таблица 37

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь, кв. м	1 236,7	841,0	690,9	230,0	329,5
Корректирующий коэффициент	0,741	0,777	0,796	0,912	0,873
Корректировка, %	-	-4,7%	-7,0%	-18,8%	-15,1%

Поправка на расположение относительно красной линии вводилась согласно независимым аналитическим данным²⁸, представленным в таблице ниже:

²⁷ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 230)

²⁸ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 158)

Таблица 38

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Таким образом, поправка на расположение относительно красной линии составит:

Таблица 39

Наименование	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия	1-я линия
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	0,88*	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	13,6%	0,0%	0,0%

* Поскольку объект-аналог № 2 расположен на 1-й линии второстепенной улицы города (улице с низкой интенсивностью движения), к расчету принят корректирующий коэффициент в размере верхней границы расширенного интервала (0,88).

Каждой скорректированной ставке аренды объектов-аналогов присваивались равные веса.

Для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо использовать следующие параметры: потери от неполной загрузки арендуемых помещений, операционные расходы, ставка капитализации.

Потери от неполной загрузки арендуемых площадей. Согласно выводам анализа рынка (Раздел 6.2 Отчета) уровень вакантных площадей на рынке помещений свободного назначения в г. Москве составляет 4,5%. Данное значение принимается для расчета потерь от неполной загрузки при сдаче в аренду объекта оценки.

Операционные расходы – это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания.

Операционные расходы включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, уборку, организацию системы безопасности, вывоз мусора, обслуживание прилегающей территории, кейтеринг, услуги ресепшн и т.д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Кроме того, если оплата коммунальных услуг не осуществляется по факту, то она может быть включена в общий пакет операционных расходов.

Согласно выводам анализа рынка (Раздел 6.2 Отчета) операционные расходы для офисной и торговой недвижимости в Московском регионе в среднем составляют 5 425 руб./кв. м/год без учета НДС или 6 402 руб./кв.

м/год с учетом НДС. Данное значение принимается для расчета стоимости объекта оценки.

Ставка капитализации. Согласно выводам анализа рынка (Раздел 6.2 Отчета) доходность помещений свободного назначения составляет 10%. Данное значение принимается в качестве ставки капитализации.

Схема расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведена в нижеследующей таблице:

Таблица 40

Наименование	Схема расчета
Площадь объекта оценки, кв. м	см. описание объекта
Ставка аренды для объекта оценки, руб./кв. м/год	см. расчеты выше
Потенциальный валовый доход, руб./год	(стр.1)*(стр.2)
Потери от недозагрузки, %	см. обоснование выше
Потери от недозагрузки, руб./год	(стр.3)*(стр.4)
Действительный валовый доход, руб./год	(стр.3)-(стр.5)
Операционные расходы, руб./кв. м/год	см. обоснование выше
Операционные расходы, руб./год	(стр.1)*(стр.7)
Чистый операционный доход, руб./год	(стр.6)-(стр.8)
Ставка капитализации, %	см. обоснование выше
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	(стр.9)/(стр.10)

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 41

Наименование	Результат
Площадь единого объекта, кв. м	1 236,7
Ставка аренды для объекта оценки, руб./кв. м/год	16 237
Потенциальный валовый доход, руб./год	20 080 772
Потери от недозагрузки, %	4,5%
Потери от недозагрузки, руб./год	903 635
Действительный валовый доход, руб./год	19 177 137
Операционные расходы, руб./кв. м/год	6 402
Операционные расходы, руб./год	7 916 735
Чистый операционный доход, руб./год	11 260 402
Ставка капитализации, %	10,0%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	112 600 000
Площадь объекта оценки № 1, кв. м	337,8
Коэффициент этажа расположения объекта оценки № 1	0,86
Вес объекта оценки № 1	290,5
Рыночная стоимость объекта оценки № 1, руб. (округленно)	28 849 880
Площадь объекта оценки № 2, кв. м	396,9
Коэффициент этажа расположения объекта оценки № 2	0,86
Вес объекта оценки № 2	341,3
Рыночная стоимость объекта оценки № 2, руб. (округленно)	33 897 320
Площадь объекта оценки № 3, кв. м	388,7
Коэффициент этажа расположения объекта оценки № 3	1,0
Вес объекта оценки № 3	388,7
Рыночная стоимость объекта оценки № 3, руб. (округленно)	38 601 160
Площадь объекта оценки № 4, кв. м	113,3
Коэффициент этажа расположения объекта оценки № 4	1,0
Вес объекта оценки № 4	113,3
Рыночная стоимость объекта оценки № 4, руб. (округленно)	11 251 640

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет 112 600 000 (Сто двенадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей, в том числе:

Таблица 42

Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Результат доходного подхода, руб.
Нежилое помещение площадью 337,8 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 1-10)	77:09:005001:7271	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	28 849 880
Нежилое помещение площадью 396,9 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 11-21, 23-25)	77:09:005001:7270		33 897 320
Нежилое помещение площадью 388,7 кв. м, 1 этаж, пом. IX (комнаты 2-3)	77:09:005001:7273		38 601 160
Нежилое помещение площадью 113,3 кв. м, 1 этаж, пом. X (комнаты 3-6)	77:09:005001:7272		11 251 640
Итого			112 600 000

9. Согласование результатов определения рыночной стоимости

В результате примененных подходов были получены следующие величины рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 43

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся	129 400 000	112 600 000

Для выведения итоговых величин стоимости объекта оценки используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов). Оценщиком был приведен обоснованный отказ от применения затратного подхода (Раздел 8.4 Отчета).

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев:

1. Адекватность подходов

Рынок продажи и сдачи в аренду помещений свободного назначения в г. Москве позволил выявить ряд сопоставимых объектов сравнения и учесть существенные факторы стоимости, что дает основание считать результаты, полученные в рамках применения сравнительного и доходного подходов, в полной мере адекватными.

2. Достоверность подходов

При расчете рыночной стоимости объекта оценки различными подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками, ссылки на которые приводятся в данном Отчете.

Таким образом, в случае применения двух подходов к оценке результату каждого из примененных подходов присваиваются равные весовые коэффициенты – 0,5. Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 44

Результат затратного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
не применялся	129 400 000	112 600 000	121 000 000

Руководствуясь п. 30 ФСО № 7, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Данный диапазон был рассчитан исходя из +/- 20% разброса цены от полученной рыночной стоимости. Данный диапазон продиктован ст. 40 «Налогового кодекса РФ»:

«1. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

2. Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях:

...при отклонении более чем на 20% процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени».

Таким образом, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, составляют: 96 800 000 – 145 200 000 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки (14.08.2018) составляет 121 000 000 (Сто двадцать один миллион) рублей, НДС не облагается²⁹, в том числе:

Таблица 45

Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение площадью 337,8 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 1-10)	77:09:005001:7271	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	31 002 090
Нежилое помещение площадью 396,9 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 11-21, 23-25)	77:09:005001:7270		36 426 075
Нежилое помещение площадью 388,7 кв. м, 1 этаж, пом. IX (комнаты 2-3)	77:09:005001:7273		41 480 820
Нежилое помещение площадью 113,3 кв. м, 1 этаж, пом. X (комнаты 3-6)	77:09:005001:7272		12 091 015
Итого			121 000 000

²⁹ п. 15 ст. 146 «Объект налогообложения» Налогового кодекса РФ: «Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)»

ООО «Альянс - Инвест»

г. Москва, просп. Волгоградский, д. 116, корп. 1
Тел./факс: 8(499)746-93-55, e-mail: info@aliants-invest.ru

Заключение

В соответствии с Договором № 2018-4829/52 об оказании услуг по оценке от 14.08.2018 специалисты ООО «Альянс-Инвест» провели работы по определению рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 1 236,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1, для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Оценка проведена по состоянию на 14.08.2018.

Оценка имущества произведена на основании предоставленных сведений об объекте оценки, а также дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика данного имущества приведена в Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объекта оценки определена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ и на основании методов и рекомендаций, изложенных в Федеральных стандартах оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611, а также Стандартах и правилах оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (ассоциация «МСО»), утвержденных Наблюдательным советом ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки (14.08.2018) составляет 121 000 000 (Сто двадцать один миллион) рублей, НДС не облагается³⁰, в том числе:

Таблица 46

Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение площадью 337,8 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 1-10)	77:09:005001:7271	г. Москва, ул. Алабяна, д. 13, корп. 1	31 002 090
Нежилое помещение площадью 396,9 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 11-21, 23-25)	77:09:005001:7270		36 426 075
Нежилое помещение площадью 388,7 кв. м, 1 этаж, пом. IX (комнаты 2-3)	77:09:005001:7273		41 480 820

³⁰ п. 15 ст. 146 «Объект налогообложения» Налогового кодекса РФ: «Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)»

Нежилое помещение площадью 113,3 кв. м, 1 этаж, пом. X (комнаты 3-6)	77:09:005001:7272		12 091 015
Итого			121 000 000

Генеральный директор

Оценщик I категории



Симонова

Л. Симонова

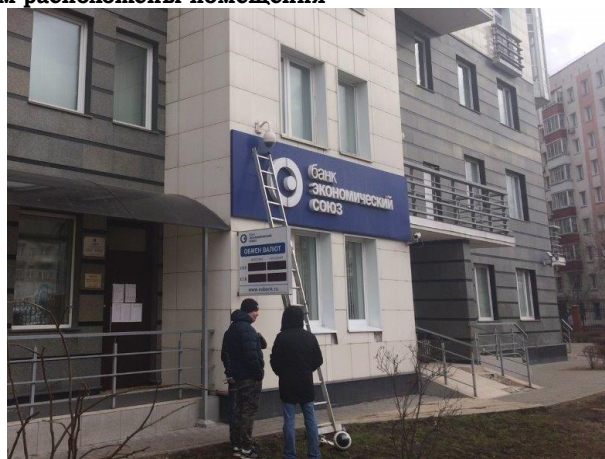
Список использованных источников

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (ассоциация «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016).
7. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. – Нижний Новгород, 2017.
8. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway» № 279, июнь, 2018.
9. Данные из сети Интернет, ссылки на которые приведены в Отчете.

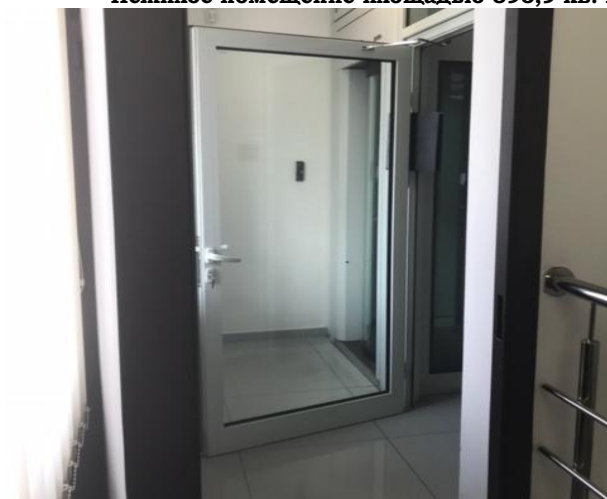
Приложение

Фотографии объекта оценки

Внешний вид здания, в котором расположены помещения



Нежилое помещение площадью 337,8 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 1-10);
Нежилое помещение площадью 396,9 кв. м, 3 этаж, пом. XXVIIIa (комнаты 11-21, 23-25)



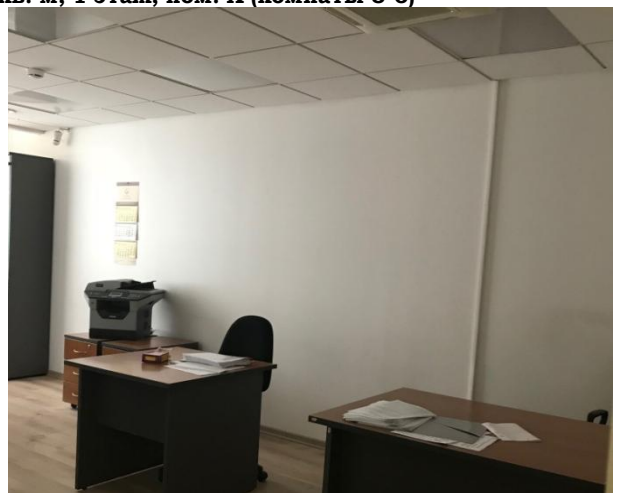


Нежилое помещение площадью 388,7 кв. м, 1 этаж, пом. IX (комнаты 2-3)





Нежилое помещение площадью 113,3 кв. м, 1 этаж, пом. X (комнаты 3-6)



Документы Заказчика

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки
04.07.2018	1	1	
Кадастровый номер: 77:09:0005001:7271			
Номер кадастрового квартала:		77:09:0005002	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 77-77-12/01/4/2009-311, Инвентарный номер: 2177/19	
Адрес:		г.Москва, ул.Давыдова, д.13, корп.1	
Площадь, м²:		337,8	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		8541303,40	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:09:0005002:1061	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищному помещению частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		этаж 3, помещение XXVIII - комната с 1 по 10 Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют Банк Экономический Союз (Акционерное общество)	
Подучетная выписка:			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		ДЕЖУРНЫЙ	
(полное наименование должности)		(полное наименование должности)	
М.П.		М.П.	
(подпись)		(подпись)	
Дежурова О. Ю.		Дежурова О. Ю.	
(подпись)		(подпись)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № 04.07.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
Квартальный номер: _____		Всего листов выписки: _____	
		Квартальный номер: 77:09-0005001:7271	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Банк Экономический Союз (Акционерное общество), ИНН: 7750005690, ОГРН: 1127711000010
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09-0005001-7271-7/009/2018-7 от 04.07.2018
3. Документ-основания:	3.1. Определение суда от 13.07.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы; Договор купли-продажи нежилого помещ. снят от 23.05.2013
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись выдателя выписки)</small>	М.П.	<small>(подпись)</small>	Исхаева О. Ю. <small>(подпись, фамилия)</small>
---	------	--------------------------	--



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

(или объект недвижимости)

Лист № <u>04.07.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>77:09:0005001:7270</u>		

Номер кадастрового квартала:	<u>77:09:0005002</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>17.02.2014</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Условный номер: 77-77-12/014/2009-306, Инвентарный номер: 2177/19</u>
Адрес:	<u>г.Москва, ул.Алибаба, д.13, корп.1</u>
Площадь, м²:	<u>396,9</u>
Наименование:	<u>Нежилое помещение</u>
Назначение:	<u>Нежилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № 3</u>
Вид жилого помещения:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>10035652,22</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:09:0005002:1061</u>
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>
Особые отметки:	<u>этаж 3, помещение XXVШа - комнаты с 11 по 21, с 23 по 25 Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Банк Экономический Союз (Акционерное общество)</u>
Получатель выписки:	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Делегата О. Ю. <small>(полное наименование)</small>
--	--	--

М.П.:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Поименное		<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № 2	Рассла 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
04.07.2018			Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:		77:09:0005001:7270	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Банк Экономический Союз (Акционерное общество), ИНН: 7750005690, ОГРН: 1127711000010
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0005001:7270-77/009/2018-7 от 04.07.2018
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи нежилого помещения от 31.05.2013 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "АКТИВ" и Банком Экономический Союз (открытое акционерное общество); Определение суда от 13.07.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	<small>(подпись)</small>	Лесневя О. Ю.	<small>(инициал, фамилия)</small>
----------------------	--------------------------	---------------	-----------------------------------



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	<small>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>04.07.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:09:0005001:7273		

Номер кадастрового квартала:	77:09:0005002
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/014/2009-314, Инвентарный номер: 2177/19
Адрес:	г.Москва, ул.Давыдова, д.13, корп.1
Площадь, м²:	388,7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	9828314,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0005002:1061
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 1, помещение IX - ямчатый 2, 3 Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Банк Экономический Союз (Акционерное общество)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.ЭКСПЕРТ (подпись)



Дежнева О. Ю. (подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № 04.07.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 77:09:0005001:7273		Всего листов выписки: _____	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Банк Экономический Союз (Акционерное общество), ИНН: 7750005690, ОГРН: 1127711000010		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Собственность, № 77:09:0005001:7273-77/009/2018-7 от 04.07.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Определение суда от 13.07.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы; Договор купли-продажи нежилого помещения от 10.07.2013		
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.ЭКСПЕРТ	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>
	М.П.	Лежнева О. Ю.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Решение 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
04.07.2018			
Кадастровый номер:		77:09:0005001:7272	

Номер кадастрового квартала:	77:09:0005002
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-12/014/2009-308, Инвентарный номер: 2177/19
Адрес:	г.Москва, ул.Алабяна, д.13, корп.1
Площадь, м²:	113,3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2864800,70
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0005002:1061
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилью жилищного фонда социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 1, помещение X - комнаты с 3 по 6. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получателя выписки:	Банк Экономический Союз (Акционерное общество)


ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	(подпись)	Исеньева О. Ю.	(подпись, фамилия)
----------------------	-----------	----------------	--------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

(наименование объекта недвижимости)													
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____												
04.07.2018	Всего разделов: _____												
Кадастровый номер: _____	77:09-0005001-7272												
<table border="1"> <tr> <td>1. Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1. Банк Экономический Союз (Акционерное общество), ИНН: 7750005690, ОГРН: 1127711000010</td> </tr> <tr> <td>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> <td>2.1. Собственность, № 77:09-0005001-7272-77:009/2018-7 от 04.07.2018</td> </tr> <tr> <td>3. Документы-основания:</td> <td>3.1. Определение суда от 13.07.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы; Договор купли-продажи нежилого помещения между Банком Экономический Союз (открытое акционерное общество) и Обществом с ограниченной ответственностью "Поселок художников" от 13.09.2013</td> </tr> <tr> <td>4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не зарегистрировано</td> </tr> <tr> <td>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>		1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Банк Экономический Союз (Акционерное общество), ИНН: 7750005690, ОГРН: 1127711000010	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09-0005001-7272-77:009/2018-7 от 04.07.2018	3. Документы-основания:	3.1. Определение суда от 13.07.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы; Договор купли-продажи нежилого помещения между Банком Экономический Союз (открытое акционерное общество) и Обществом с ограниченной ответственностью "Поселок художников" от 13.09.2013	4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Банк Экономический Союз (Акционерное общество), ИНН: 7750005690, ОГРН: 1127711000010												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09-0005001-7272-77:009/2018-7 от 04.07.2018												
3. Документы-основания:	3.1. Определение суда от 13.07.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы; Договор купли-продажи нежилого помещения между Банком Экономический Союз (открытое акционерное общество) и Обществом с ограниченной ответственностью "Поселок художников" от 13.09.2013												
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано												
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют												
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют												
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small> 	М.П. <small>(подпись)</small> Дегина О. Ю. <small>(подпись, фамилия)</small>												



Объекты-аналоги, использованные в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/186881289/>


7 авг, 14:21 99 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 463 м²

Москва, САО, р-н Сокол, ул. Зорге, 28 [На карте](#)

Зорге, 6 мин. пешком Панфиловская, 11 мин. пешком
Октябрьское поле, 11 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)




БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 642 331 Р/мес
*Предварительный расчет
Оставить заявку

61 426 890 Р
132 671 Р за м²

PRO
ID 15484430

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
463 м ²	1 из 9	Свободно

Назначение: ателье одежды, пекарня, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, кондитерская, бытовые услуги, выставка, цветы, кальянная, медицинский центр, ломбард, продукты, стоматология, аптека, офис, другое, алкомаркет, арендный бизнес, коммерция, бижутерия, шоурум, зоомагазин, детские товары, детский магазин, косметика, косметология, мясо, стрит ритейл, маникюр, интернет магазин, торговая площадь, свободное назначение, салон связи, сувениры, сумки, товары для дома, торговля


Стрит ритейл в Москве 464,3 м² по адресу: ул. Зорге, д.28.
3 нежилых помещения, каждое с отдельным входом 185,3м2 / 129,8м2, / 149,2м2
1 этаж жилого дома, 1-я линия домов
400 метров до метро Зорге, высокий пешеходный трафик.
Можно использовать под: магазин, шоурум, ателье, кондитерскую, парикмахерскую, под бытовые услуги или торговлю, также возможно использование под офисы.

Условия сделки

Цена	61 426 890 Р
Ставка	132 671 Р за м ²
Налог	НДС включен: 9 370 203 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт




DM Tower — БЦ класса «А»
Продажа офисов от 133 тыс. р./м2!
Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Площади от 68 м2!
Тел.: (495) 021-12-65

132 671 Р за м²

PRO
ID 15484430

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)




DM Tower — БЦ класса «А»
Продажа офисов от 133 тыс. р./м2!
Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Площади от 68 м2!
Тел.: (495) 021-12-65

включены НДС

PRO
ID 15484430

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)



DM Tower — БЦ класса «А»
Продажа офисов от 133 тыс. р./м2!
Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Площади от 68 м2!
Тел.: (495) 021-12-65

Яндекс.Карты x ЖК Монс x Мой дом x Я как опер x Купить оф x Купить по x Продаю x Продам x Продам x Продаю x


Защищено <https://www.cian.ru/sale/commercial/188374871/>

Офис, 653 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 76к2 [На карте](#)

Октябрьское поле, <1 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠ Пожаловаться](#)




Ипотека от
от 679 695 Р/мес
*После утверждения расчёт

[Оставить заявку](#)

65 000 000 Р


99 541 Р за м²

Savills - городская недвижимость
Агентство недвижимости
893 объявления




[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



8 фото




Площадь	Этаж	Помещение
653 м²	2 из 25	Свободно

ID 167. Офисное помещение 653.7 кв.м. Частично меблировано. Готовое к въезду, после арендатора сделан косметический ремонт помещения. Планировка смешанная. Офис разделен на две части: зона руководства и зона сотрудников. Свои сан/узлы. Два отдельных входа/выхода. Также в непосредственной близости от офиса четыре места на подземном паркинге.

[Узнайте больше](#)

РЕКЛАМА




STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В августе 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА




STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В августе 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

Свободное назначение, 168 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 29К3 [На карте](#)

М Октябрьское поле, 16 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Ипотека от
от 219 594 **Р/мес**

*После первоначального взноса


[Оставить заявку](#)

21 000 000 Р 125 000 Р за м²

СПЕЦМАРКЕТ
Агентство недвижимости
260 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



13 фото

Площадь	Этаж	Помещение
168 м²	1 из 12	Свободно


Диана. Предлагается помещение свободного назначения с отдельным входом. Сделан качественный ремонт, кабинетная планировка с возможностью объединения в общий зал (нет несущих стен). Высота потолков 3,5 м. Эл. мощность 15 кВт. Помещение идеально подходит под магазин, хостел, бытовые услуги и др. Помещение оборудовано: Домофон, МГТС, Интернет. Во дворе имеется бесплатная парковка с неограниченным количеством машиномест. Тихий двор, рядом расположены детские площадки, магазины, автобусная остановка в 3-х минутах ходьбы. В настоящий момент помещение сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Арендатор Детский центр. 1362.

260 объявлений

[Показать телефон](#)


[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В августе 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА



STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В августе 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07


Офис, 558 м²

в административном здании «в Большом Коптевском проезде, 6»

Москва, САО, р-н Аэропорт, Большой Коптевский проезд, 6 На карте

▲ Аэропорт, 15 мин. пешком ▲ Сокол, 15 мин. пешком
▲ Динамо, 10 мин. на транспорте


[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь	Этаж	Помещение
558 м ²	3 из 5	Свободно

Местоположение здания один из удачных мест района "Аэропорт". Удобная транспортная и пешая доступность от станций метро Аэропорт, Сокол. Год постройки - 1955 год. Продажа офиса 3-ий этаж общей площадью 558 кв.м. В здании 6 уровней: 5-этажей, подвал. Высота 3,2 м. Планировка удобна, коридорная система. Помещение полностью готово к въезду. В здании обустроен пункт охраны, серверная, индивидуальный тепловой пункт. Оборудованы стоянки перед зданием и во внутреннем дворе. В настоящее время полностью сдано в аренду. Возможно продажа без арендных отношений.




Ипотека от
от 585 583 ₽/мес
*После обязательного расчета

[Оставить заявку](#)

56 000 000 ₽ 100 358 ₽ за м²

✔️ PRO


Статус
Агентство недвижимости
39 объявлений



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА




STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В августе 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В августе 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

Свободное назначение, 780 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 7 [На карте](#)
▲ Полежаевская, 20 мин. пешком

[❤ В избранное](#) [↻](#) [✎](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠ Пожаловаться](#)

БАНК ЗЕНИТ
КАПИТАЛЬНАЯ СТРАХОВАНИЕ


Ипотека от
от 962 448 Р/мес
*Примерный расчет

[Оставить заявку](#)

92 040 000 Р ▾

118 000 Р за м²
[✉ Следить за изменением цены](#)

Включены НДС



5 фото

ЮВЕГА-Сити Департамент Недвижимости
 Агентство недвижимости
 62 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Площадь	Этаж	Помещение
780 м²	1 из 5	Свободно

ШОК-ЦЕНА!!! Предлагается на продажу 780 кв.м. нежилое помещение в жилом доме, на пересечении улиц Демьяна Бедного и Мневники. Помещение занимает площадь 1-го и 2-го этажей в левой части дома.
 На первом этаже 380 кв.м., на 2-м этаже 285 кв.м.
 Также есть подвальное помещение 115 кв.м. (На плане сейчас видна только маленькая часть ...)
 Общая площадь -780 кв.м. В нежилом фонде с 1987 года! Оформлено по всем нормам и законам.
 Потолки 2,70 кв.м., выделенная мощность 45 кВт.
 Планировка в данный момент кабинетная.
 Возможность зальной планировки присутствует.
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВХОД: есть 2 входа с центральной части дома со стороны улицы МНЕВНИКИ, также с этой стороны, перед входом есть возможность сделать парковку для посетителей.
ВХОД также 2 входа со стороны двора.
 Отдельный вход в подвальное помещение.
 Сейчас помещение используется как **АРЕНДНЫЙ** бизнес: под мини/хостел и общежитие.
ИДЕАЛЬНО возможно переоборудовать под:
ТОРГОВУЮ площадь, **РЕСТОРАННЫЙ** БИЗНЕС, под **МЕДИЦИНСКИЙ** ЦЕНТР.
 Шикарное предложение для размещения таких торговых сетей как : **ПЕРЕКРЕСТОК, ПЯТЕРОЧКА, ДИКСИ, МАГНОЛИЯ, БИЛЛА** ит.д.
 Удобная транспортная развязка перекресток основных магистралей пр. Маршала Жукова, Мневники, Демьяна Бедного и Народного Ополчения.
 Напротив дома расположен пешеходный переход, остановка общественного транспорта от нескольких станций метро.
 Новая станция **ХОРОШЕВО** в пешей доступности.
 Очень густонаселенный спальный район СЗАО, в котором всегда есть необходимость во всем вышеперечисленном.
 Помещение в собственности у физического лица и желателен продажа целиком. **НО МОЖЕМ** рассмотреть продажу поэтажно- предлагайте стоимость и обсудим все предложения.
 Пакет документов для сделки полностью готов- на сделку можем выйти очень оперативно.
 Стоимость указана, учитывая дисконт в 30% , исходя из аналогичных предложений в районе.
 Презентацию отправим по запросу.

ЮВЕГА-Сити Департамент Недвижимости
 Агентство недвижимости
 62 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)


92 040 000 Р ▾

118 000 Р за м²

ЮВЕГА-Сити Департамент Недвижимости
 Агентство недвижимости
 62 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)




Башня Федерация
 Рекламa
 Старт продаж торговой галереи от 35 до 5200 м2. 23000 резидентов и 8000 гостей ежедневно!
 Тел.: (495) 432-50-75

ЮВЕГА-Сити Департамент Недвижимости
 Агентство недвижимости
 62 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)




Башня Федерация
 Рекламa
 Старт продаж торговой галереи от 35 до 5200 м2. 23000 резидентов и 8000 гостей ежедневно!
 Тел.: (495) 432-50-75

ЮВЕГА-Сити Департамент Недвижимости
 Агентство недвижимости
 62 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Башня Федерация
 Рекламa
 Старт продаж торговой галереи от 35 до 5200 м2. 23000 резидентов и 8000 гостей ежедневно!
 Тел.: (495) 432-50-75

ЮВЕГА-Сити Департамент Недвижимости
 Агентство недвижимости
 62 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Аналог № 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188766964/>

Свободное назначение, 690,9 м²
 Москва, САО, р-н Сокол, Песчаная ул., 8 На карте

1 036 350 ₽/мес.
 18 000 ₽ за м² в год

Minds Capital
 Агентство недвижимости
 579 объявлений

Показать телефон
 Написать сообщение

Площадь: **690,9 м²** | Этаж: **1 из 12** | Помещение: **Свободно**

В аренду предлагается помещение свободного назначения общей площадью 690,9 кв.м с двумя отдельными входами. 100 метров от метро "Сокол". Смежное помещение занимает Банк со своим входом. Кабинетная планировка. Помещение не требует ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. НДС включен в арендную ставку. Возможен небольшой торг.

Аналог № 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/192573514/>

Офис, 230 м²
 Москва, САО, р-н Хорошевский, Ходынский бул., 5к4 На карте
 ▲ Полежаевская, 15 мин. пешком

438 917 ₽/мес.
 22 900 ₽ за м² в год

ID 8771

Показать телефон
 Написать сообщение

Площадь: **230 м²** | Этаж: **2 из 32** | Помещение: **Свободно**

Номер объекта: 748941 Предлагается в аренду офисный блок площадью 230 кв. м на 2 этаже в 32-этажном жилом доме класса В+. Месторасположение - м. Полежаевская. Планировка смешанная, отделка соответствует классу "А", в помещении есть свои санузлы (при необходимости возможна арендовать блок с мебелью). Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Есть подземная парковка. Финансовые условия: Стоимость аренды - 22 900 руб. за 1 кв. м. в год. НДС отсутствует в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Форма договора - договор с собственником.

Яндекс.Карты
Цены на квартиры
как определяются
Снять помещение
Сдам торговую п...
Снять помещение
Снять торговую п...


Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/192105774/>

Торговая площадь, 329,5 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 52 [На карте](#)







▲ Аэропорт, 11 мин. пешком ▲ Петровский Парк, 18 мин. пешком
▲ ЦСКА, 19 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



ЦИАН
ID 18146505

6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
329,5 м²	1 из 10	Свободно

Первая линия, отдельный вход на Ленинградский проспект, витрина.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Тип помещения	street-retail
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет

649 994 ₽/мес.

23 672 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)


Включены НДС; без комиссии

ID 18146505

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА




БЦ «Графит», ВАО, МСК

Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника. Тел.: (903) 106-97-05

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА




БЦ «Графит», ВАО, МСК

Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника. Тел.: (903) 106-97-05

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



БЦ «Графит», ВАО, МСК

Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника. Тел.: (903) 106-97-05

Подтверждение информации, используемой в Отчете

Высота потолков объекта оценки

<http://arkrealty.ru/houses/zhk-monomah/>

The screenshot shows a web browser window displaying the website arkrealty.ru/houses/zhk-monomah/. The page features a navigation menu with links for 'ЖК Москвы', 'Коттеджи', 'О компании', and 'Контакты'. A search bar is present with the text 'Поиск по ЖК или адресу'. A phone number '+7 (495) 215-08-05' and a star icon with 'Избранное: 0 предложений' are also visible. The main heading is 'ЖК «Мономах» — улица Алабяна, 13к1'. Below the heading is a breadcrumb trail: 'Главная страница > Выбрать ЖК > Новостройки и жилые комплексы СЗАО > Мономах'. A large image of the building is shown on the left, with a smaller grid of images below it. On the right, a table lists property details:

Адрес дома	улица Алабяна, 13к1
Метро	Сокол
Этажность	23
Готовность	Экв2006г / Собственность
Количество квартир	280
Высота потолка	3,1
Парковка	Подземный паркинг

Below the table is a yellow button labeled 'Задать вопрос'. At the bottom right, there is a yellow button with a green speech bubble icon and the text 'Напишите нам, мы онлайн!'.

Социально-экономическая и политическая обстановка в стране

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c/180712.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c>

The screenshot shows a web browser window displaying the website economy.gov.ru/wps/wcm/connect/38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c/180712.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c. The page header includes the logo of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation and the text 'Министерство экономического развития Российской Федерации'. The main heading is 'Картина инфляции. Июль 2018 года'. The text of the article is as follows:

В июне годовые темпы потребительской инфляции снизились до 2,3 % г/г по сравнению с 2,4 % г/г в марте–мае. В то же время в помесечном выражении (с устранением сезонности) рост потребительских цен ускорился (до 0,45 % м/м SA после 0,35–0,40 % м/м SA в предыдущие три месяца). Июньская инфляция оказалась несколько выше, чем прогнозировало Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Июнь 2018 года»). Кроме того, данные в целом за месяц отклонились вверх от оценок, полученных на основе недельной статистики цен (2,15 % г/г по состоянию на 25 июня), что связано с различиями в методологии расчета показателей инфляции разной частотности.

Цены на продовольственные товары в июне выросли на 0,6% м/м SA после майской дефляции (-0,1% м/м SA).

Увеличение продовольственной инфляции было связано в первую очередь с ценовой ситуацией на рынке плодоовощной продукции: в июне цены на нее сохранились на уровне предыдущего месяца (с коррекцией на сезонность) после снижения на 2,8 % м/м SA в мае. По оценке Минэкономразвития России, в июле по мере расширения предложения отечественной плодоовощной продукции нового урожая дефляция в данной товарной группе возобновится.

Рост цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в июне продолжил ускоряться. При этом наблюдалось значительное увеличение темпов роста цен на мясопродукты – до 1,0 % м/м SA в июне после 0,3–0,4 % м/м SA в апреле–мае.

Рост цен на непродовольственные товары в июне замедлился до 0,5 % м/м SA после всплеска в мае (0,9 % м/м SA). Как и ожидалось, темп роста цен на бензин в июне снизился до 2,1 % м/м с 5,6 % м/м в мае, что было связано с реализацией мер по стабилизации ценовой ситуации на рынке нефтепродуктов. Цены на непродовольственные товары с исключением подакцизной продукции в июне третий месяц подряд росли темпом около 0,3 % м/м SA.

Темп роста цен на услуги в июне увеличился до 0,4 % м/м SA по сравнению с 0,3 % м/м SA в мае. На фоне роста спроса ускорение инфляции в июне было особенно выраженным в сегменте услуг, связанных с туризмом и отдыхом (услуги пассажирского транспорта, санаторно-оздоровительные услуги, услуги гостиниц и прочих мест проживания).

Динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, согласуется с данными об активизации потребительского спроса. В июне продолжилось постепенное увеличение годовых темпов монетарной¹ инфляции (2,9 % г/г после 2,8 % г/г в мае). Помесечная монетарная инфляция в аннуализированном выражении (с устранением сезонности) в мае–июне стабилизировалась вблизи целевого уровня (4,1 % м/м SAAR и 4,0 % м/м SAAR соответственно).

¹ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

В июле, по оценке Минэкономразвития России, ежемесячные темпы роста потребительских цен вернутся в диапазон 0,3–0,4 % м/м, а в августе снизятся до -0,1–0,0 % м/м. При этом в годовом выражении инфляция ускорится до 2,5–2,6% r/r в июле и 2,9–3,1 % r/r в августе, что связано с низкой базой соответствующих месяцев прошлого года.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

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

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/09bc3b81-2733-46d3-8878-a31628f1370e/180719.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=09bc3b81-2733-46d3-8878-a31628f1370e>

Министерство экономического развития Российской Федерации

Картина деловой активности. Июль 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % r/r после роста на 2,2 % r/r в мае¹ и апреле.

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % r/r) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной. Темпы роста промышленного производства и грузооборота транспорта в июне также снизились. При этом рост оборота розничной торговли в июне ускорился до 3,0 % r/r с 2,4 % r/r месяцем ранее, что было связано как с активизацией потребительского спроса, так и с дополнительным позитивным эффектом от проведения чемпионата мира по футболу.

С учетом сильной статистики за апрель–май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % r/r (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % r/r). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4–0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % r/r².

¹ Оценка была скорректирована с учетом пересмотра данных Росстатом за май.
² Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	июнь.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,8*	1,1*	2,2*	2,2*	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	3,3	2,0	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	5,5	8,5	6,2	1,8
Промышленное производство	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,5	4,5	2,9	2,2
Добыча полезных ископаемых	2,2	2,8	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,5	4,0	2,5	2,3
добыча угля	3,9	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	4,4	3,4	5,0	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	2,7	0,9	1,4	-0,4	0,4	-2,4	0,9	1,9	1,3	2,1
добыча металлических руд	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	2,5	5,6	3,9	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	16,3	22,4	10,8	4,4
Обрабатывающие производства	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,5	2,9	5,1	3,5	2,6
пищевая промышленность	6,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	2,1	0,4	4,4	5,3
легкая промышленность	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	1,1	6,5	8,7	7,2
древесная промышленность	10,9	15,4	8,1	9,7	5,9	3,9	2,1	1,2	5,7	6,5	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	0,8	3,1	0,8	-3,2
химический комплекс	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	3,3	9,2	7,2	11,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,9	11,9	-0,6	0,9	-0,8	11,2	7,9	2,0	14,3	20,7	-1,9
металлургия	-0,8	-12,8	9,7	1,9	5,9	0,8	-6,5	5,6	2,5	1,6	2,4
машиностроение	7,6	6,4	6,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	4,0	13,3	8,5	6,5
прочие производства	3,4	4,8	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	-5,9	0,3	-6,2	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и теплом	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	1,3	3,4	0,5	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,9	-2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	-5,0	-2,0	2,8	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
*Оценка Минэкономразвития России.

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

Врезка: О прогнозе социально-экономического развития

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Евразоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений 1П18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020-2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами.

В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1 % в 2019 году, а реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств – с 3,5 % г/г в текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в 1кв18 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года.

Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019-2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов.

Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как «онлайн-интеграторы»), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня. В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах.

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека.

Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике. Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования).

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % r/r реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % r/r (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п, % r/r	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % r/r	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % r/r	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % r/r	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % r/r	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд. долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Таблица 3. Показатели потребительской активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Инвестиции в основной капитал										
% к соответствующему периоду предыдущего года			3,6				4,4	6,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,4					1,9	0,4	
Строительство										
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,5		-0,8	-0,2	
Производство инвестоваров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	4,9	8,4	6,8	1,3	10,0	11,4	12,9	10,5	8,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	0,3	1,0	0,9	3,1	1,0	-1,0		1,8	-2,2	
Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья										
% к соответствующему периоду предыдущего года	12,9	17,2	25,0	18,1	35,4	23,6	28,5	25,9	25,6	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	1,3	0,6	5,4	-0,7	3,7	-2,0		1,1	7,2	
Индекс физического объема импорта инвест. товаров										
% к соответствующему периоду предыдущего года		0,3	28,9	16,7	35,3	38,8	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-8,1	-6,6	1,3	-8,7	-7,2		4,2	13,8	
Грузообороты инвест. товаров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-1,3	-0,6	-0,9	-7,8	-1,8	0,5		3,6	-1,7	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Показатели рынка труда

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальная заработная плата¹⁰										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	7,6	10,2	8,7	10,5	11,0	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	-0,1	3,9	-0,2	0,9	2,5		2,4	0,7	
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	10,2	12,7	11,3	12,9	13,4	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	3,9	0,2	0,9	2,3		2,8	1,6	
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	5,7	1,2/ 3,3 ¹¹	4,7	4,4	-6,9/ 0,0 ¹²	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,4	0,5	1,6	-0,1	0,9	0,8		0,5	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	0,0	4,6	0,9/ 3,0 ¹³	4,5	4,0	-7,3/ -0,2 ¹⁴	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,2	76,3		76,2	76,0	
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,6	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,6	72,6	72,6	72,6	72,6		72,3	72,0	
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,5	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-8,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7		3,9	4,0	
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,8	65,7	65,8	65,8	65,7		65,7	65,4	
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе (SA)	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,8	5,0/4,8	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5/-

¹⁰ Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

¹¹ Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Показатели банковского сектора


	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)										
	7,25	7,25	7,25	7,25	7,50	7,75	7,75	8,50	10,00	
Процентные ставки, % годовых										
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			8,5	9,0	9,2	9,2	8,6	9,7	10,2	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,6	9,6	9,8	9,7	9,8	9,9	9,8	10,5	12,5	
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			5,8	6,4	6,2	6,4	6,7	6,5	6,8	8,4
Кредит экономике, % гл*	6,7	7,1	6,6	7,4	6,5	5,8	3,1	1,3	0,0	
Жилищные кредиты, % гл*	21,9	19,7	17,6	18,8	17,7	16,4	14,1	12,4	12,4	
Потребительские кредиты, % гл*	15,1	14,1	12,7	13,3	12,5	12,2	9,4	4,8	-9,5	
Кредиты организациям, % гл*	2,6	3,7	3,6	4,4	3,5	2,9	0,1	-1,0	0,7	
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % гл*	62,3	66,4	80,9	59,8	92,3	108,0	64,7	41,3	26,7	

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

*Данные с исключением валютной переоценки.

Обзор рынка помещений свободного назначения г. Москвы

<https://www.retail-loyalty.org/news/strit-riteyl-moskvy-itogi-pervogo-polugodiya-2018-goda/>



Платежные решения и интернет-эквайринг

Система переводов QIWI между физлицами получила высшую награду Frank RG

Звезды Frank RG компания получила за систему...

QIWI запустила сервис проверки платежа с помощью QR-кодов


В QIWI Терминалы внедрены QR-коды для проверки...

подробнее

Стрит-ритейл Москвы: итоги первого полугодия 2018 года

3 Июля 2018 | 586 просмотров


Еще 1 Пользователь сейчас читает этот материал



Уровень вакантных помещений в торговых коридорах Москвы вплотную приблизился к докризисному уровню 2013 года.

К такому выводу пришли аналитики консалтинговой компании «Магазин Магазинов», проведя исследование.

На рынке ритейла по-прежнему наблюдается дефицит качественного предложения, отмечают они. Не исключено, что при сохранении текущих тенденций 2018 год может стать переломным: переходом от рынка арендатора к рынку собственника.




Год	Уровень (%)
2013	4,0%
2014	8,0%
2015	9,0%
2016	7,0%
2017	5,0%
H1 2018	4,5%

По мнению исследователей, к концу 2018 года может иметь место незначительное увеличение вакансии в связи с окончанием Чемпионата мира по футболу и, как следствие, сокращение числа туристов в столице. Некоторые арендаторы могут просить об изменениях условий аренды, другие – покинуть помещения до конца года. Таким образом, мы увидим выход новых помещений на рынок, говорят в «Магазине Магазинов».

Стоимость аренды помещений в среднем выросла на 13%. При этом на некоторых улицах стоимость аренды помещений выросла до 18% (ул. Тверская, ул. Новый Арбат). Это произошло на фоне дефицита свободных площадей и высокой конкуренции среди арендаторов – представителей сегмента общественного питания и продуктового ритейла.

До конца 2018 года ожидается сохранение уровня арендной платы.

Доля предприятий общественного питания составляет 33% в общем количестве запросов ритейлеров на аренду помещений street retail.



Сектор	Доля (%)
Кафе, рестораны	33%
Продукты питания	22%
Одежда и обувь	10%
Услуги	5%
Мебель и предметы интерьера	5%
Аптека, оптика	4%
Банки	2%
Прочие	17%

Яндекс Касса

«Заплатить по частям» с комиссией 0%

Подключите опцию до 31 августа и пользуйтесь до 30 сентября.

Подключить

RETAIL & LOYALTY NEWS

[ЧМ-2018 позволил московским отелям нарастить цены в три раза](#)
13:07, 23 Августа

[Красная рыба дешевеет из-за рекордного улова](#)
12:26, 23 Августа

[Спрос на услуги доставки вырос на 20%](#)
12:16, 23 Августа

[Стали известны лидеры среди дистрибьюторов фармынка](#)
11:13, 23 Августа

[Магнит увеличил число магазинов до 17 000](#)
10:41, 23 Августа

[Сигаретный рынок ждет плохие времена?](#)
10:10, 23 Августа

[Модный транспорт: как выбирают гироскутеры на Яндекс.Маркете](#)
09:48, 23 Августа

[Гаджеты захватывают ритейл: как развивается рынок Daas в 2018 году](#)
08:26, 23 Августа

Анонс номера

RETAIL&LOYALTY №4 (75) 2018

[Российский ритейл консолидируется и уходит в ширь](#)

<httpb8s://realty.rbc.ru/news/5aa658469a794711fdf512>

Магазины и услуги: выгодно ли инвестировать в помещения на первых этажах

Сколько стоят помещения под магазины

Цены на нежилые помещения на первых этажах зависят от многих факторов: района, расположения дома в рамках микрорайона или квартала (соответственно, и пешеходного трафика), интересов жителей, конкурентной среды.

«Востребованные помещения продаются практически по цене квартир – стоимость 1 кв. м может достигать 180–220 тыс. руб., – рассказал руководитель консалтинговой компании «ТОП Идея» Олег Ступеньков. – Цены сильно зависят от ликвидности объекта. На ликвидные помещения торг минимален. А в случае с менее ликвидными можно договориться и на скидку, и на рассрочку до конца строительства».

Ликвидные площади всегда продаются быстро, отмечают эксперты. Наибольшим спросом пользуются помещения от 50 до 120 кв. м и с определенными технологическими и конструктивными особенностями. «Простаивают те помещения, которые находятся в глухой части жилого комплекса, удаленной от пешеходного трафика, а также имеют неудобный вход», – рассказала руководитель отдела коммерческой недвижимости Est-a-Tet Елена Мишина.

Арендные ставки на первых этажах также зависят от класса объекта и интенсивности трафика. Минимальные ставки составляют 3–8 тыс. руб. за 1 кв. м в год. «В среднем можно говорить о затратах на аренду в размере 20–25 тыс. руб. с 1 кв. м в год в типовых проектах комфорт-класса в спальнях районах», – отметил Ступеньков.

Квартал «На Мельникова»
Скидки до 5%! Кварталы бизнес-класса. 2 км до Садового Кольца, м. Пролетарская.
Магистрат

Кленовый Дом
Золотая миля. Готовый 4-этажный клубный особняк от ДОНСТРОЙ всего на 20 квартир!

Башня Федерация.
Премиум-апартаменты от 47 кв. м

Башня Федерация.
Премиум-апартаменты от 47 кв. м

Доля вакантных площадей

<https://www.retail-loyalty.org/news/strit-riteyl-moskvy-itogi-pervogo-polugodiya-2018-goda/>

дефицит качественного предложения, отмечают они. Не исключено, что при сохранении текущих тенденций 2018 год может стать переломным: переходом от рынка арендатора к рынку собственника.

Вакансия снизилась до 4,5%

Год	Вакансия (%)
2013	4,0%
2014	8,0%
2015	9,0%
2016	7,0%
2017	5,0%
H1 2018	4,5%

RETAIL & LOYALTY NEWS

НР представил инновационные решения для розничной торговли
14:10, 15 Августа

eBay раскрыл мобильную статистику
13:43, 15 Августа

Доходность (ставка капитализации)

<http://www.forbes.ru/biznes/362511-biznes-pervogo-etazha-kak-zarabatyvayut-vladelcy-nezhilyh-kvartir>

Как повысить доходность

Арендный бизнес от сдачи помещений свободного назначения даже в непростых условиях приносит доход в 10% годовых. При этом полупустыми могут стоять центральные торговые коридоры: улица Тверская и Кутузовский проспект. Зато помещение у станции метро «Выхино» или «Щелковская»

спортмастер

НА СТАРТ ВНИМАНИЕ

Операционные расходы

Rway № 279, стр. 67

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. I квартал 2018 г. ¹			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2018 г., млн кв.м	15,9–17,6	12,8–13,2	12,3
Прирост площадей за I квартал 2018 г., тыс. кв.м*	33,5	58,0 (30,0)	8,7 ²
Уровень вакансий			
класс «А»	15,7%	9,1% ³	8,7% ⁴
класс «В+»	14,7%		
класс «В»	12,4%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	80 500–550 000	–	25 000–56 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁵	8000–52 500	4000–150 000	2400–6300
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,7–11,8	–	12,2–14,25

Скидка на торг

<https://realty.rbc.ru/news/597ac4679a794774723277da>

на пять лет с правом выхода через три года».

Как вести переговоры?

Торговаться с арендодателем и просить дисконт – неперемное условие любых переговоров, рассказали в компаниях S.A. Ricci, Cushman & Wakefield и Knight Frank. «Запоминаем – торговаться нужно всегда, – советует Дмитрий Жидков. – При этом важно понимать, что собственник недорогого офиса в хорошей локации вряд ли сделает скидку, а вот владелец плохо заполняющегося объекта, скорее всего, пойдет на уступки. **Можно получить скидку от 5 до 10%**».

Поправка на местоположение

<https://www.irm.ru/rating/moscow/>

Рейтинг районов и метро по уровню цен на жильё, руб./кв.м. (www.irm.ru)					руб	USD	EUR
№	изм	районы	метро	Июль 18	Июль 18	Июль 18	Июль 18
18		Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошёвская, ЦСКА	205 009	-1,2%		
19	+2		Динамо, Петровский парк	200 363	+3,2%		
20		Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	199 986	+2,7%		
21	-2	Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	196 721	-0,7%		
22	+1	Академический	Академическая	194 586	+2,7%		
23	+4	Хорошево-Мневники	Октябрьское поле	193 896	+4,0%		

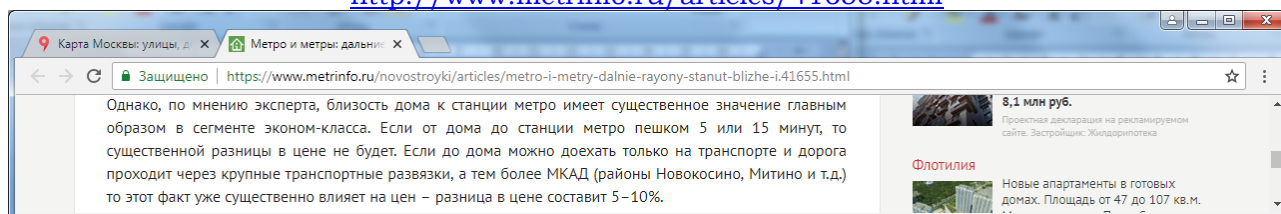
Подтверждение корреляции относительного изменения цен на жилую и коммерческую недвижимость

Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2014, стр. 29, 36

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение			Отношение цен низкоклассных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал			Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,86	0,89	Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,85	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,83	0,82	0,85	Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,78	0,77	0,80
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,76	0,75	0,78	Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,73	0,71	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,66	0,64	0,68	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,68	0,66	0,70
				Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,76	0,74	0,79

Поправка на достижимость метро

<http://www.metrinfo.ru/articles/41655.html>



Поправка на этаж расположения

Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 217)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Поправка на наличие отдельного входа

Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 213)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Поправка на состояние дома

Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 230)

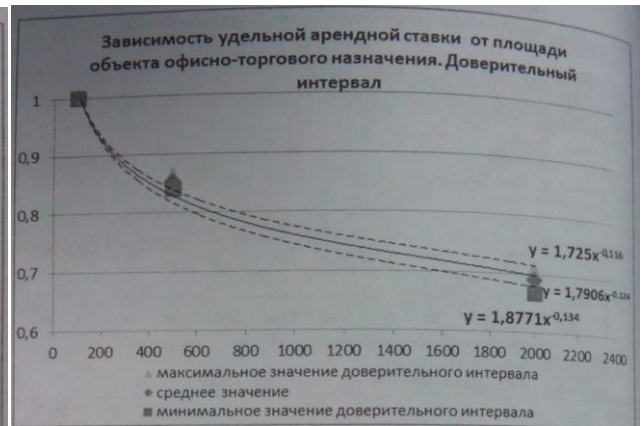
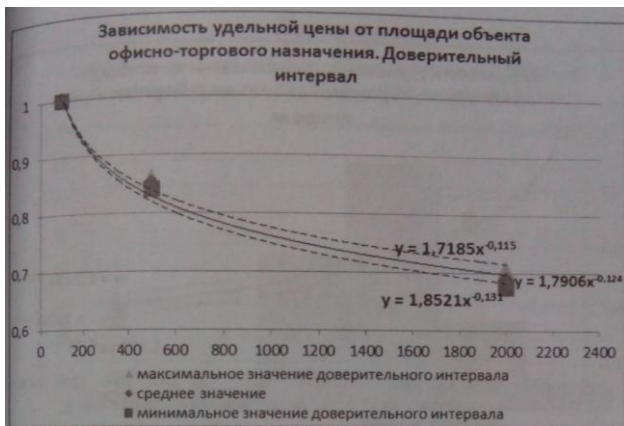
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,13	1,30

Поправка на площадь

Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 184-186)

Площадь, кв. м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69



Поправка на расположение относительно красной линии

Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 158)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Документы Оценщика, Исполнителя



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-001602/18

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001602/18 от 19.01.2018г. 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:	Симонова Ирина Леонидовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Молостовых, д.16, корп.4, кв.122
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	7 000 000 (Семь миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	7 000 000 (Семь миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» февраля 2018 г. по «06» февраля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) 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 причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <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 оценщика от 19.01.2018г.

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



(Потапова Е.Ю.)

«19» января 2018г.

Страхователь:
Симонова Ирина Леонидовна

(Симонова И.Л.)

«19» января 2018г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» февраля 2013 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1043
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Симонова
Ирина Леонидовна

ИНН 772033646100

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2018 года.



Президент Ассоциации «МСО»

Т.В. Годенко

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Симоновой Ирины Леонидовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Симонова Ирина Леонидовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 06.02.2013 года, за регистрационным № 1043.

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02.07.2018 года.

Дата составления выписки 02.07.2018 года.

Виде-Президент Ассоциации «МСО»  И.В. Есина



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001735-1

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Симоновой Ирине Леонидовне

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

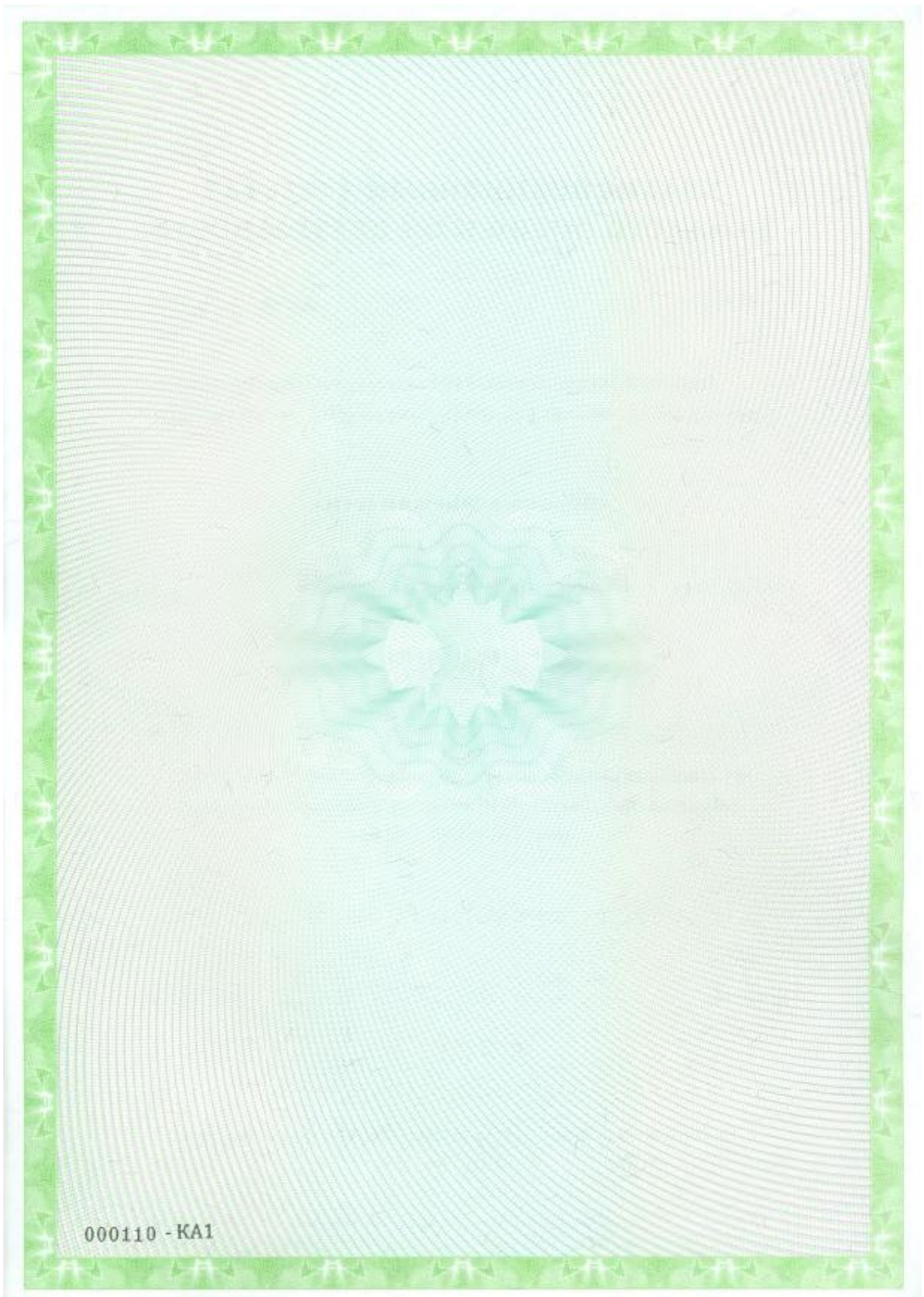
от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 2020 г.





000095 - KA2

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000824-3

« 22 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

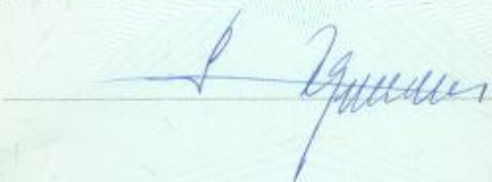
выдан

Симоновой Ирине Леонидовне

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

от « 22 » ноября 2017 г. № 25

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » ноября 2020 г.



ПОЛИС № 022-073-001398/17

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 № 022-073-001398/17 от 17.10.2017г. 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 «Альянс-Инвест»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять 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 «15» ноября 2017 г. по «14» ноября 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 17.10.2017г.

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


М.П.
«17» октября 2017г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Альянс-Инвест»
Генеральный директор на основании Устава


М.П.
«17» октября 2017г.

(Симонова И.Л.)

