



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости нежилых встроенных помещений в количестве 6 единиц,
расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3,
стр. 1 и стр. 2*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: *181-18/Н*

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: *16 августа 2018г.*

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: *19 июля 2018г.*

ЗАКАЗЧИК: *ООО «Решение» в лице конкурсного управляющего Илларионова Игоря
Станиславовича*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «Ребус»*

2018 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Решение»
Илларионову Игорю Станиславовичу**

Уважаемый Игорь Станиславович!

В соответствии с договором 181-18 от 28 июня 2018 г. и Заданием на проведение оценки №1 от 28 июня 2018 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости нежилых встроенных помещений в количестве 6 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 и стр. 2

Дата оценки – 19 июля 2018 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведённого анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий, с общепринятым округлением, составляет:

1 804 094 000 (Один миллиард восемьсот четыре миллиона девяносто четыре тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Адрес расположения	Рыночная стоимость, руб. ¹
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267	3674	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	492 243 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 7:01:0004031:2266	3462,9	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	487 898 000
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2406	617,8	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	127 810 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2272	1227,5	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	231 778 000
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2408	1250,4	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2	234 747 000

¹ Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Адрес расположения	Рыночная стоимость, руб. ¹
6	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2410	1217,2	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2	229 618 000
	Итого			1 804 094 000

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, утверждённым Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, Федеральному стандарту оценки №7, утверждённому приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённым Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2014 от 28 октября 2014 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г., №25/2017 от 07 июня 2017 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта	6
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	8
2.1. Задание на оценку	8
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	10
2.3. Сведения о Заказчике оценки	10
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	10
2.5. Декларация качества оценки.....	12
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	12
2.8. Общие понятия и определения	13
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	15
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	16
3.3. Описание местоположения Объекта оценки.....	20
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	26
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	27
4.1.1. Картина экономики Российской Федерации в апреле 2018 года	27
4.1.2. Социально-экономическое положение г. Москва	36
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	36
4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.....	36
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	36
4.4.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, с приведением интервалов значений этих факторов	39
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимого имущества	42
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	44
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	46
6.1. Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом.....	48
6.1.1. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267 общей площадью 3674 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1»	49
6.1.1.1 Расчет стоимости помещений офисного назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.....	49
6.1.1.2 Расчет рыночной стоимости помещений складского назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.	58
6.1.1.3 Расчет рыночной стоимости помещений с назначением «парковка», входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.	63
6.1.2. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 общей площадью 3462,9 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 68	
6.1.2.1 Расчет стоимости помещений офисного назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.....	68
6.1.2.2 Расчет рыночной стоимости помещений складского назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.	74
6.1.3. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение» с кадастровым номером 77:01:0004031:2406 общей площадью 617,8 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 .	76
6.1.4. Расчет рыночной стоимости объекта «Нежилое помещение» с кадастровым номером 77:01:0004031:2272 общей площадью 1227,5 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	81

6.1.5. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение» с кадастровым номером 77:01:0004031:2408 общей площадью 1250,4 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	87
6.1.6. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение» с кадастровым номером 77:01:0004031:2410 общей площадью 1217,2. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2 92
6.2. Согласование результатов.....	98
ГЛАВА 7. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ.....	100
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	101
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	101
8.2. Перечень используемых документов и методических материалов	101
ГЛАВА 9. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	102
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	103

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №181-18 от 28 июня 2018 года, задание на оценку №1.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – Нежилые встроенные помещения в количестве 6 единиц, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 и стр. 2.

в том числе:

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267	3674
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 7:01:0004031:2266	3462,9
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2406	617,8
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2272	1227,5
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2408	1250,4
6	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2410	1217,2

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

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	– Нежилые встроенные помещения в количестве 6 единиц, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 и стр. 2.	Не применялся	1 804 094 000	Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий, с общепринятым округлением, без учета НДС, составляет:

1 804 094 000 (Один миллиард восемьсот четыре миллиона девяносто четыре тысячи) рублей, в том числе

Таблица 4.

№	Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. ²
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267	3674	492 243 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 7:01:0004031:2266	3462,9	487 898 000
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2406	617,8	127 810 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2272	1227,5	231 778 000
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2408	1250,4	234 747 000
6	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2410	1217,2	229 618 000
	Итого		1 804 094 000

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

² Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчёте, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объём и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные оценщику.

- Пределы применения полученной итоговой стоимости –только для целей установленных для данной оценки.

Оценщик



А.Ф. Мухаметгареева

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения недвижимого имущества в количестве 6 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 и стр. 2., в том числе:			
	№	Наименование	Площадь, кв. м	
	1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267	3674	
	2	Нежилое помещение с кадастровым номером 7:01:0004031:2266	3462,9	
	3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2406	617,8	
	4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2272	1227,5	
	5	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2408	1250,4	
Состав объекта оценки	Тип помещения	Кадастровый номер	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения помещения
	офисы	77:01:0004031:2267	603,4	2
	офисы	77:01:0004031:2267	113,9	2
	офисы	77:01:0004031:2267	133,9	2
	парковка	77:01:0004031:2267	2159,4	-2,-1,1
	складские помещения	77:01:0004031:2267	301,5	-2,-1,1
	вспомогательные площади	77:01:0004031:2267	361,9	-2,-1,1,2,3
	ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2267	3674	
	офисы	77:01:0004031:2266	672,9	3
	офисы	77:01:0004031:2266	221,1	6
	офисы	77:01:0004031:2266	216	2
	офисы	77:01:0004031:2266	522,5	1
	офисы	77:01:0004031:2266	363,1	2
	офисы	77:01:0004031:2266	71,6	4
	офисы	77:01:0004031:2266	247,4	5
	складские помещения	77:01:0004031:2266	394,6	-2, -1
	вспомогательные площади	77:01:0004031:2266	753,7	-2,1,2,3,4,5,6
	ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2266	3462,9	
	офисы	77:01:0004031:2406	507,1	4
	вспомогательные площади	77:01:0004031:2406	110,7	4
	ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2406	617,8	
	офисы	77:01:0004031:2272	287	1
	кафе	77:01:0004031:2272	57	1
	офисы	77:01:0004031:2272	461,4	1
	вспомогательные площади, лобби	77:01:0004031:2272	422,1	1
	ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2272	1227,5	1
	офисы	77:01:0004031:2408	61,8	3
	офисы	77:01:0004031:2408	504,6	4
	офисы	77:01:0004031:2408	368,3	4

	офисы	77:01:0004031:2408	68,3	3
	вспомогательные площади	77:01:0004031:2408	247,4	3
	ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ		1250,4	3
	офисы	77:01:0004031:2410	25,1	4
	офисы	77:01:0004031:2410	130	4
	офисы	77:01:0004031:2410	292,57	4
	офисы	77:01:0004031:2410	417,3	4
	офисы	77:01:0004031:2410	64,3	4
	офисы	77:01:0004031:2410	107	4
	вспомогательные площади	77:01:0004031:2410	180,93	4
	ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ		1217,2	4

Текущие имущественные права - право собственности.
 Субъект права – ООО «Решение», (ОГРН 1067746500568 от 17.04..2006г, ИНН 7703589784, Юридический адрес: 123104, г. Москва, Тверской б-р, д. 3, стр. 1)
 На основании предоставленной документации были установлены обременения:

№	Наименование объекта оценки	Зарегистрированное обременение
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267	Арест, запрет на совершение регистрационных действий , № гос регистрации 77-77/015-77/015/011/2015-205/1; Ипотека, этаж-1-комнаты с 1 по 13, этаж -2- комнаты с 1 по 7, этаж 1-комнаты с 1 по 15, этаж 2-комнаты с 1 по 11, этаж 3-комнаты с 1 по 7- № гос регистрации 77-77-12/025/2007-025; Запрещение сделок с имуществом, № гос регистрации 77:01:0004031:2267-77/015/2017-6
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 7:01:0004031:2266	Арест, запрет на совершение регистрационных действий , № гос регистрации 77-77/015-77/015/011/2015-203/1; Ипотека, этаж -2-комнаты с 18 по 56, этаж 1-комнаты с 16 по 18, с 24- по 59, этаж 2-комнаты с 12 по 48; этаж 3-комнаты с 8 по 46; этаж 4- комнаты с 23 по 25, с 27 по 30, этаж 5-комнаты с 1 по 15; этаж 6-комнаты с по 12- № гос регистрации 77-77-12/025/2007-025; Запрещение сделок с имуществом, № гос регистрации 77:01:0004031:2266-77/015/2017-6
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2406	Арест, запрет на совершение регистрационных действий , № гос регистрации 77-77/015-77/015/011/2015-204/1; Ипотека, этаж 4- комнаты 11, с 15 по 22,26 с 31 по 36, с 38 по 45 № гос регистрации 77-77-12/025/2007-025; Запрещение сделок с имуществом № гос регистрации 77:01:0004031:2406-77/015/2017-6
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2272	Арест, запрет на совершение регистрационных действий , № гос регистрации 77-77/015-77/015/011/2015-200/1; Запрещение сделок с имуществом № гос регистрации 77:01:0004031:2272-77/015/2017-6; Ипотека, этаж 1-комнаты с 1 по 75 № гос регистрации 77-77-12/012/2008-309;
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2408	Арест, запрет на совершение регистрационных действий , № гос регистрации 77-77/015-77/015/011/2015-201/1; Запрещение сделок с имуществом, № гос регистрации 77:01:0004031:2408-77/015/2017-6; Ипотека, этаж-3-комнаты с 1 по 60 № гос регистрации 77-77-12/012/2008-309

Имущественные права, на объект оценки

	6	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2410	Арест, запрет на совершение регистрационных действий, № гос регистрации 77-77/015-77/015/011/2015-202/1; Запрещение сделок с имуществом № гос регистрации 77:01:0004031:2410-77/015/2017-6; Ипотека, этаж 4-комнаты с 1 по 65 № гос регистрации 77-77-12/012/2008-309
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Права – собственность Обременения – нет данных о наличии обременения, которые бы могли повлиять на стоимость объекта оценки.		
Вид стоимости	Рыночная		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки – принятие решения о реализации объектов оценки		
Дата оценки	19 июля 2018г.		
Осмотр объекта оценки	19 июля 2018г.		
Период проведения осмотра	-		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	Перечень допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведён в разделе 2.7 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчёта об оценке.		

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	19 июля 2018г.
Дата составления отчёта	16 августа 2018 г.
Срок проведения оценки	28 июня 2018г. – 16 августа 2018 г.
Порядковый номер отчёта	181-18/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Решение»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «Решение»
Юридический адрес (место нахождения)	123104, г. Москва, Тверской б-р, д. 3, стр. 1
Фактический адрес	123104, г. Москва, Тверской б-р, д. 3, стр. 1
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	ОГРН 1067746500568 от 17.04..2006г
ИНН	ИНН 7703589784
КПП	770301001
Реквизиты Заказчика	р/с 40702810238000185817 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225
Конкурсный управляющий	Илларионов Игорь Станиславович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 20.02.2018 г. по делу № А40-92725/15

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
---	-------------

Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №8491R/776/00045/8 от 10 июля 2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018 по 10.07.2019 выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Мухаметгареева Алина Фуатовна
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы профессиональным оценщиком - с 2006 года. Основное образование высшее. Профессиональная переподготовка в ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 802472 от 28.02.2006г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007844-1 от 29 марта 2018г. №57. По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 26 сентября 2014 г. за №540.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №8491R/776/00046/8 от 10 июля 2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018 по 10.07.2019 выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утверждённому приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости

представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.

2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

3. Общеизвестная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.

4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.

5. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.

6. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

8. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта.

9. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Исполнителя.

10. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5190/2018-4025 от 01.03.2018 г;
- Справка, уточняющая состав объекта оценки, предоставленная Заказчиком.

Копии документов представлены в Приложении «Рабочие документы» к настоящему Отчету.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Объект оценки – Нежилые помещения недвижимого имущества в количестве 6 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 и стр. 2.

Оцениваемый объект принадлежит ООО «Решение», (ОГРН 1067746500568 от 17.04..2006г, ИНН 7703589784, Юридический адрес: 123104, г. Москва, Тверской б-р, д. 3, стр. 1).

Информация об объектах оценки и элементов, входящих в их состав, приведена по представленным Заказчиком документам и согласно устных заявлений Заказчика.

Оценке подлежат:

Нежилые встроенные помещения в количестве 6 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 и стр. 2., в том числе:

Таблица 5.
Уточняющая информация об объекте оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Адрес расположения
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267	3674	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 7:01:0004031:2266	3462,9	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2406	617,8	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2272	1227,5	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2408	1250,4	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2
6	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2410	1217,2	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2

Согласно информации Заказчика, объект оценки имеет следующий состав:

Таблица 6.
Состав объекта оценки

Тип помещения	Кадастровый номер	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения помещения
офисы	77:01:0004031:2267	603,4	2
офисы	77:01:0004031:2267	113,9	2
офисы	77:01:0004031:2267	133,9	2
парковка	77:01:0004031:2267	2159,4	-2,-1,1

складские помещения	77:01:0004031:2267	301,5	-2,-1,1
вспомогательные площади	77:01:0004031:2267	361,9	-2,-1,1,2,3
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2267	3674	
офисы	77:01:0004031:2266	672,9	3
офисы	77:01:0004031:2266	221,1	6
офисы	77:01:0004031:2266	216	2
офисы	77:01:0004031:2266	522,5	1
офисы	77:01:0004031:2266	363,1	2
офисы	77:01:0004031:2266	71,6	4
офисы	77:01:0004031:2266	247,4	5
складские помещения	77:01:0004031:2266	394,6	-2, -1
вспомогательные площади	77:01:0004031:2266	753,7	-2,1,2,3,4,5,6
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2266	3462,9	
офисы	77:01:0004031:2406	507,1	4
вспомогательные площади	77:01:0004031:2406	110,7	4
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2406	617,8	
офисы	77:01:0004031:2272	287	1
кафе	77:01:0004031:2272	57	1
офисы	77:01:0004031:2272	461,4	1
вспомогательные площади, лобби	77:01:0004031:2272	422,1	1
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2272	1227,5	1
офисы	77:01:0004031:2408	61,8	3
офисы	77:01:0004031:2408	504,6	4
офисы	77:01:0004031:2408	368,3	4
офисы	77:01:0004031:2408	68,3	3
вспомогательные площади	77:01:0004031:2408	247,4	3
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ		1250,4	3
офисы	77:01:0004031:2410	25,1	4
офисы	77:01:0004031:2410	130	4
офисы	77:01:0004031:2410	292,57	4
офисы	77:01:0004031:2410	417,3	4
офисы	77:01:0004031:2410	64,3	4
офисы	77:01:0004031:2410	107	4
вспомогательные площади	77:01:0004031:2410	180,93	4
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ		1217,2	4

Характеристики оцениваемых объектов приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком и бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе 3.1. «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчёта об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчёту об оценке.

Таблица 7.

Общие идентифицирующие сведения о здании, расположенном по адресу г. Москва, пер. Капанова, д.3, стр. 1, в котором находятся оцениваемые объекты с кадастровыми номерами: 77:01:0004031:2267, 77:01:0004031:2266, 77:01:0004031:2406.

Показатель	Значение	Источник информации
Характеристика местоположения		
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капанова, д.3, стр. 1	https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?do m=29444#info
Тип застройки окружения	Район расположения характеризуется плотной застройкой объектами многоэтажной жилой и коммерческой недвижимостью	Информация Заказчика
Благоустройство территории	Дорога с асфальтированным покрытием	Информация Заказчика
Транспортная доступность	Объект расположен в историческом центре города, в непосредственной близости от М. «Краснопресненская»	Гугл-Карты (https://www.google.ru)

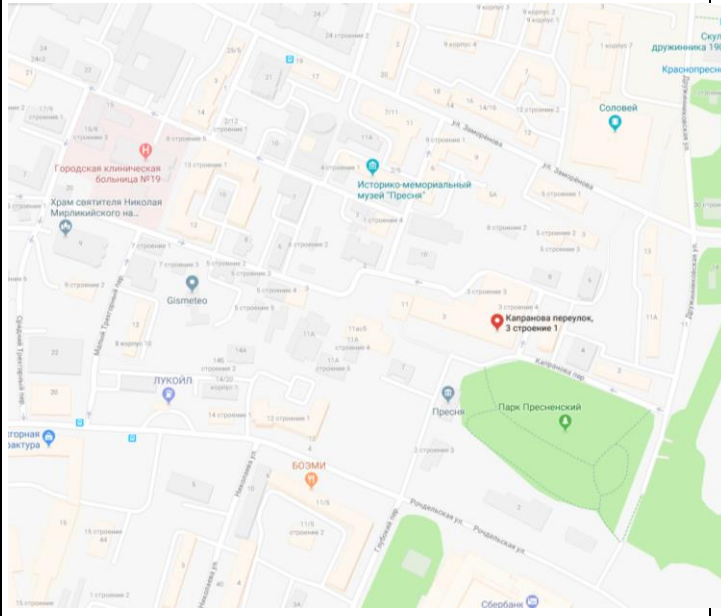
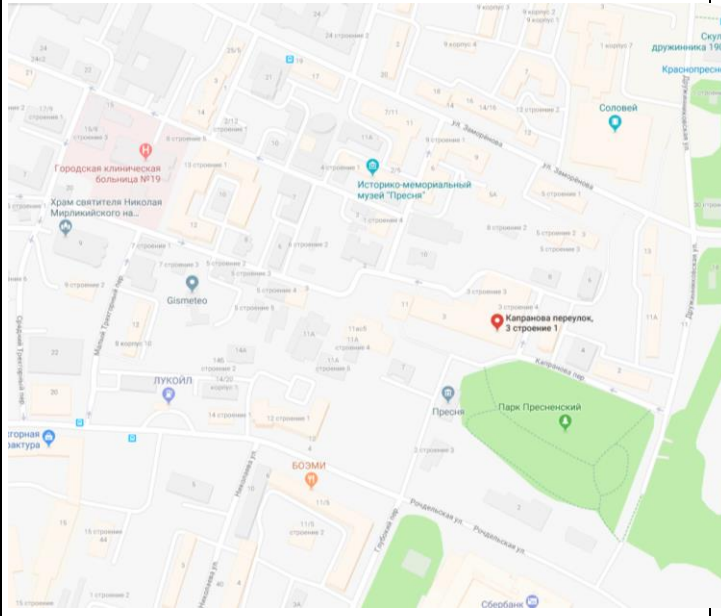
Показатель	Значение	Источник информации
Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Москва		
	Гугл-Карты (https://www.google.ru)	
Характеристика здания		
Наименование	8 –ми этажное нежилое здание встроенно-пристроенного типа	https://www.moscowmap.ru/address_all.asp?dom=29444#info .
Адрес (местонахождение) объекта	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5190/2018-4025 от 01.03.2018 г
Тип объекта	Здание встроенно-пристроенного типа	https://www.moscowmap.ru/address_all.asp?dom=29444#info .
Функциональное назначение	Нежилое	https://www.moscowmap.ru/address_all.asp?dom=29444#info .
Назначение помещений	Административно-офисный комплекс	Данные Заказчика
Год постройки	1974	https://www.moscowmap.ru/address_all.asp?dom=29444#info .
Год проведения капитального ремонта	-	
Общая площадь, м ²	4 384	https://www.moscowmap.ru/address_all.asp?dom=29444#info .
Техническое состояние	Хорошее	Данные Заказчика

Таблица 8.

Общие идентифицирующие сведения о здании, расположенном по адресу г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2, в котором находятся оцениваемые объекты с кадастровыми номерами: 77:01:0004031:2272, 77:01:0004031:2408, 77:01:0004031:2410

Показатель	Значение	Источник информации
Характеристика местоположения		
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	https://www.moscowmap.ru/address_all.asp?dom=29444#info
Тип застройки окружения	Район расположения характеризуется плотной застройкой объектами многоэтажной жилой и коммерческой недвижимостью	Информация Заказчика
Благоустройство территории	Дорога с асфальтированным покрытием	Информация Заказчика
Транспортная доступность	Объект расположен в историческом центре города, в непосредственной близости от М. «Краснопресненская»	Гугл-Карты (https://www.google.ru)

Показатель	Значение	Источник информации
Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Москва		Гугл-Карты (https://www.google.ru)
Характеристика здания		
Наименование	5 –ти этажное нежилое здание встроенно-пристроенного типа	https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=29444#info .
Адрес (местонахождение) объекта	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5190/2018-4025 от 01.03.2018 г
Тип объекта	Здание встроенно-пристроенного типа	https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=29444#info .
Функциональное назначение	Нежилое	https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=29444#info .
Назначение помещений	Административно-офисный комплекс	Данные Заказчика
Год постройки	1974	https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=29444#info .
Год проведения капитального ремонта	-	
Общая площадь, м ²	6 549	https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=29444#info .
Техническое состояние	Хорошее	Данные Заказчика

Примечание: Фото объектов оценки представлены в Приложении к Отчету об оценке.

Далее подробно представлена информация о расположенных по каждому кадастровому номеру помещениях.

Таблица 9.
Общие идентифицирующие сведения об оцениваемых объектах

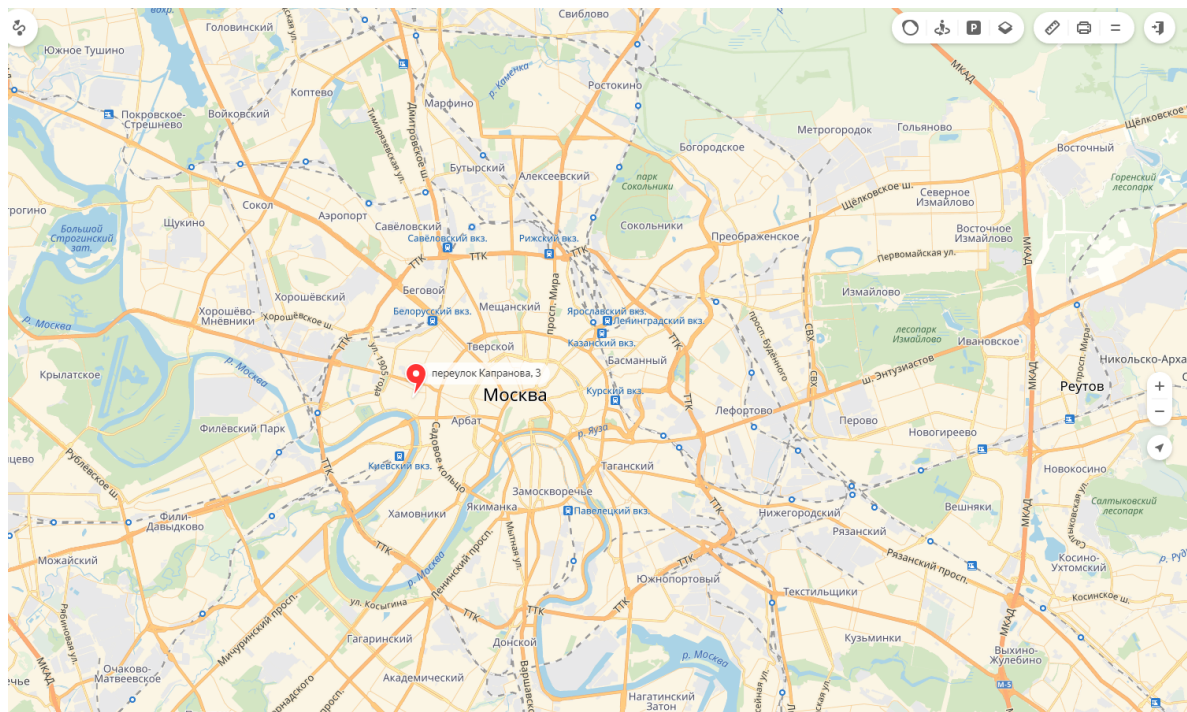
Тип помещения	Кадастровый номер	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения помещения	Качество ремонта
офисы	77:01:0004031:2267	603,4	2	shell&core*
офисы	77:01:0004031:2267	113,9	2	shell&core
офисы	77:01:0004031:2267	133,9	2	shell&core
парковка	77:01:0004031:2267	2159,4	-2,-1,1	подвал/парковка
складские помещения	77:01:0004031:2267	301,5	-2,-1,1	shell&core
вспомогательные площади	77:01:0004031:2267	361,9	-2,-1,1,2,3	не применимо
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2267	3674		
офисы	77:01:0004031:2266	672,9	3	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2266	221,1	6	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2266	216	2	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2266	522,5	1	shell&core
офисы	77:01:0004031:2266	363,1	2	есть отделка

Тип помещения	Кадастровый номер	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения помещения	Качество ремонта
офисы	77:01:0004031:2266	71,6	4	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2266	247,4	5	есть отделка
складские помещения	77:01:0004031:2266	394,6	-2, -1	shell&core
вспомогательные площади	77:01:0004031:2266	753,7	-2,1,2,3,4,5,6	не применимо
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2266	3462,9		
офисы	77:01:0004031:2406	507,1	4	есть отделка
вспомогательные площади	77:01:0004031:2406	110,7	4	есть отделка
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2406	617,8		
офисы	77:01:0004031:2272	287	1	есть отделка
кафе	77:01:0004031:2272	57	1	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2272	461,4	1	есть отделка
вспомогательные площади, лобби	77:01:0004031:2272	422,1	1	есть отделка
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2272	1227,5	1	
офисы	77:01:0004031:2408	61,8	3	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2408	504,6	4	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2408	368,3	4	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2408	68,3	3	есть отделка
вспомогательные площади	77:01:0004031:2408	247,4	3	есть отделка
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ		1250,4	3	
офисы	77:01:0004031:2410	25,1	4	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2410	130	4	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2410	292,57	4	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2410	417,3	4	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2410	64,3	4	есть отделка
офисы	77:01:0004031:2410	107	4	есть отделка
вспомогательные площади	77:01:0004031:2410	180,93	4	есть отделка
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ		1217,2	4	

*Уровень отделки и техническое состояние оцениваемого объекта Заказчик характеризует с качеством «shell&core», согласно существующей классификации «shell&core» - состояние отделки офисного помещения - в данном помещении присутствуют только бетонная стяжка, стеклопакеты, подведенные вертикальные коммуникации (кондиционирование, вентиляция). Офис в состоянии Shell and Core не пригоден для «заселения» арендатора. Так, обычно на время отделочных работ предоставляются арендные каникулы, в течение которых плата за аренду не взимается. Бывает, что каникулы не предоставляются, а вместо этого собственник компенсирует арендатору какую-то часть затрат на проведение отделочных работ. Всегда – меньшую. Исключительный случай – когда собственник выполняет отделку за свой счет. Если собственник сам сделал в офисе всю внутреннюю отделку, то затраты на нее будут включены в арендную плату. Готовые офисы предпочитают снимать российские компании, которым надо срочно въехать в новое помещение. (Источник: <https://www.moshol14.ru/informaciya/slovar-terminov/shell-and-core/>).

3.3. Описание местоположения Объекта оценки

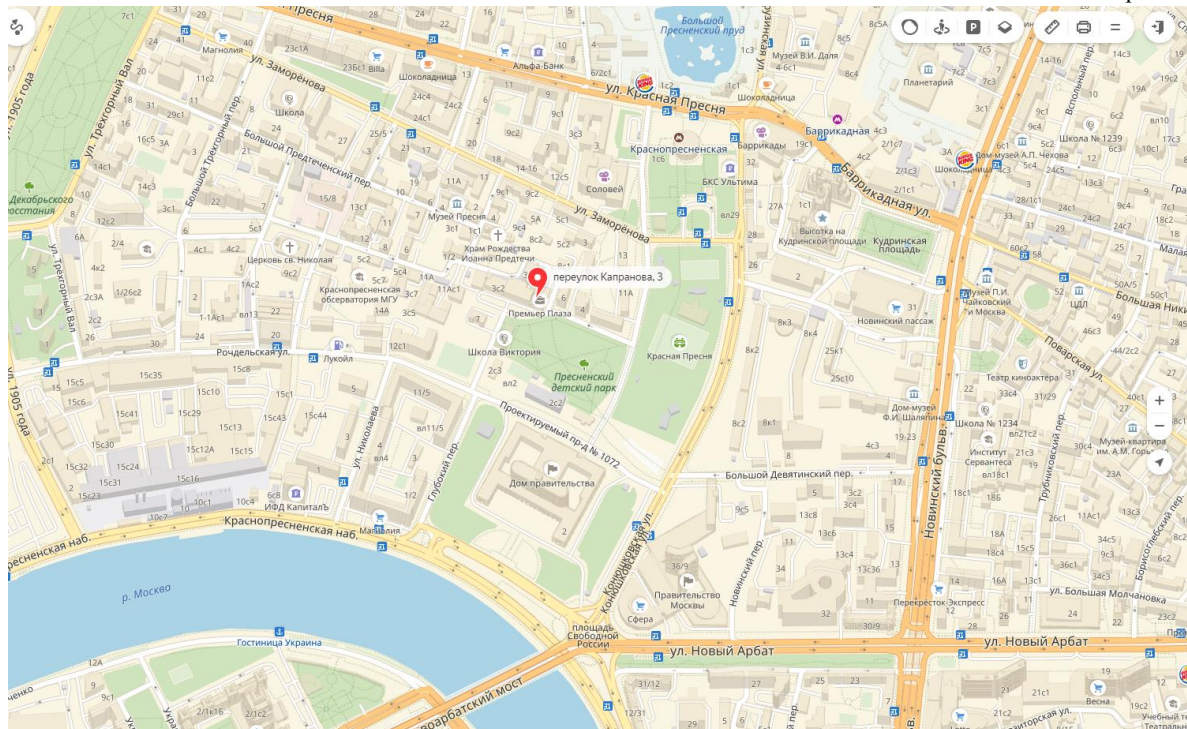
Глобальное и локальное месторасположение оцениваемых Объектов более наглядно представлено на фрагментах карт ниже.



Источник: карта <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 1.

Расположение оцениваемого объекта на карте г. Москва.



Источник: карта <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2.

Локальное расположение оцениваемого объекта на карте г. Москва.

Согласно существующему административно – территориальному делению, Объект оценки относится к району Пресненский Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

Ниже представлено краткое описание г. Москва

Общая характеристика г. Москва

Москва́ 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 её субъект — 12 506 468 чел. (2018), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве

находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она 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). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Географическое положение. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр)

Экология. На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира).

Административно-территориальное деление. Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

• **Административный округ** — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

• **Район** — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик,

расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

• **Поселение** — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

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

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как *поселение* и *городской округ*. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Население. Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 506 468 чел. (2018). Плотность населения — 4883,43 чел./км² (2018).

По «Росписному списку» («Переписной книге города Москвы 1638 года») в столице жило около 200 тысяч человек. К началу 18 века численность населения Москвы немного уменьшилась и по «ревизским сказкам» составляла: в 1710 году около 160 тысяч человек, в 1725 году — 140—150 тысяч, в 1740 году — 138,4 тысячи, в 1776 году — 161 тысячу человек. Перед войной 1812 года в Москве жило 270 тысяч человек, а после её окончания — 215 тысяч. в результате миграционного прироста в середине XIX века население Москвы увеличилось: в 1840 году — 349,1 тысячи человек, в 1856 году — 368,8 тысячи, в 1868 году — 416,4 тысячи человек

Экономика. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Наиболее мощная российская ракета-носитель Протонразработана и производится на ГКНПЦ Хруничева

МиГ-29 — разработанный и произведённый РСК «МиГ»

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева;
- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»);

• Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»);

- Тушинский машиностроительный завод;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва;

Из гражданских производств наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

• Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;

• Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК;

Рено Логан собирается на Автофрамосе

- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов
- Мосэлектроцит — производитель электрических распределительных устройств
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования
- Завод «Москабель»
- Московский нефтемаслозавод
- Трёхгорная мануфактура
- Московский судостроительный и судоремонтный завод
- Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству опико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году *индексу стоимости жизни* Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова

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

Первые научные исследования в Москве начали проводиться в Московском университете с 1755 года. В XIX веке при университете стали возникать научные сообщества, изучавшие историю России, медицину, физику, русский язык и другие науки.

В 1828 году в Петербурге учреждается Румянцевский музей — крупное собрание книг, монет, рукописей, других этнографических и исторических материалов, который уже в 1861 году переводится в Москву, а в 1924 году на его базе создаётся Государственная библиотека СССР им. В. И. Ленина (с 1992 года — Российская государственная библиотека).

В XX веке в Москве начала формироваться сеть отраслевых научных учреждений. В Москве появились Всесоюзный институт минерального сырья (1904), Центральный аэрогидродинамический институт им. Жуковского (ЦАГИ) (1918), Физико-химический институт им. Л.Я.Карпова (1918), Московский технический университет связи и информатики (1921), Институт атомной энергии им. Курчатова (1943), Институт теоретической и экспериментальной физики (1945) и другие.

В советские времена в Москве стала сосредотачиваться академическая сеть. Были созданы или переведены в Москву: Всесоюзная академия сельскохозяйственных наук имени Ленина (1929), Академия наук СССР — Президиум АН СССР (переведена из Ленинграда в 1934 году), Академия медицинских наук СССР (1944), Академия педагогических наук РСФСР (1943).

Общая характеристика Пресненского района

Характеристика

Пресненский район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 890 гектаров в нём насчитывается 143 улицы и 6 станций метро (Баррикадная, Беговая, Выставочная, Краснопресненская, Международная и Улица 1905 года). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 126 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Пресненского района и прочие районные органы власти.

Управа Пресненского района города Москвы

Управа Пресненского района города Москвы является подведомственным Правительству Москвы территориальным органом исполнительной власти города, осуществляющим контрольную, координирующую и исполнительно-распорядительную деятельность на территории Пресненского района Центрального административного округа (ЦАО) города Москвы. Управа Пресненского района города Москвы во взаимоотношениях с территориальными, отраслевыми, функциональными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления представляет интересы Правительства Москвы в пределах своей компетенции, а также является органом, уполномоченным на проведение государственного контроля (надзора) за юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на подведомственной территории.

Контроль за деятельностью управы осуществляет префектура Центрального административного округа и Департамент территориальных органов исполнительной власти города Москвы.

Описание района

Пресненский район — один из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Однако, ввиду строительства крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города, район постепенно теряет свой промышленный потенциал. Особенности Пресненского района являются высокая концентрация учреждений науки, культуры и образования, а так же наличие множества историко-архитектурных памятников.

Основной жилищный фонд Пресненского района построен в первой половине XX века. В районе расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Дом кино, ИТАР-ТАСС, выставочный комплекс «Экспоцентр», и гордость района — крупнейший в стране Московский зоопарк.

Граница района

Граница Пресненского района проходит: по оси русла реки Москвы, далее по оси Причального проезда, далее, пересекая Малое кольцо Московской железной дороги (МЖД), по осям: 3-й и 2-й

Магистральной улицы, северо-западной и северной границам полосы отвода Смоленского направления МЖД и северным границам полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, далее, пересекая Алексеевскую железнодорожную ветку и Смоленское направление МЖД, по северо-восточным границам владений №№ 9—11 по улице Грузинский вал, осям: улицы Грузинский вал, 2-й Брестской улицы, далее, пересекая Большую Садовую улицу, по северо-восточным границам территории сада «Аквариум» и юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, осям: Благовещенского, Трёхпрудного, Большого Палашёвского и Сытинского переулков, далее, пересекая Тверской бульвар, по оси юго-восточного проезда Тверского бульвара, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, осям: Большого Гнездиновского и Леонтьевского переулков, северо-восточным границам владения № 18 по Леонтьевскому переулку и владения № 17 по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владений №№ 20 (к. 2 и 3) по Вознесенскому переулку и владения № 17 по Брюсову переулку, далее, пересекая Брюсов переулок, по юго-западным границам владений №№ 8/10 (к. 1 и 2) по Брюсову переулку и владений №№ 13/15 и 15 по Газетному переулку, далее по осям: Газетного переулка, Большой Никитской улицы, Большого Кисловского переулка, Нижнего Кисловского переулка, Калашного переулка, северным границам владения № 1 по Калашному переулку и владения № 6 по Никитскому бульвару, далее, пересекая Никитский бульвар, по южным границам владения № 76 по Никитскому бульвару и владения № 8 по Мерзляковскому переулку, далее, пересекая Мерзляковский переулок, по осям: Хлебного переулка, Скатертного переулка, Поварской улицы, Новинского бульвара, Большого Девятинского переулка и Конюшковской улицы до реки Москвы.

Соседние районы

Районы Москвы имеющие общую границу с Пресненским районом: Арбат, Беговой (САО), Дорогомилово (ЗАО), Тверской, Филёвский парк (ЗАО), Хорошёво-Мневники (СЗАО) и Хорошёвский (САО).

3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

4.1.1. Картина экономики Российской Федерации в апреле 2018 года³

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами. Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат. На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот транзакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топменеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски. Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной¹ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых² отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит

³ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201816041>

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

Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года. По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился. Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращать только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж. На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г. Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале (см. раздел «Рынок труда»).

Рынок труда

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

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR). Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе

фруктов и citrusовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период. Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в месячном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Об эффекте санкций

6 апреля 2018 г. Минфин США опубликовал список компаний, бизнесменов и топ-менеджеров, против которых был введен новый блок санкций. Всего в новом списке SDN (Specially Designated Nationals) 26 человек и 15 компаний, в том числе 24 гражданина России и 14 российских компаний. Новые меры вводятся в соответствии с законом «О противодействии противникам Америки при помощи санкций» N H.R 3364. При этом предполагается, что ограничительные меры могут быть введены не только против персон и компаний из списка, но и против их контрагентов, которые проводят с ними «существенные транзакции». Введенные санкционные меры предполагают ограничение на экспорт товаров из США, запрет на получение финансовых услуг в США и привлечение финансирования с участием американских банков и инвесторов, введение ограничений на владение имуществом в США и запрет руководству компаний и их контрольным акционерам на получение американских виз и на въезд в США. Объявление о новых санкциях привело к изменению оценки рисков участниками финансовых рынков. Рубль к доллару США за период 6-10 апреля ослаб на 9,3 % (на 5,3 руб. до ~63.0 руб. за доллар США по состоянию на 10 апреля), а CDS-премии выросли на 33 б.п. (до 149.6 б.п. по состоянию на 10 апреля). Повышенная волатильность наблюдалась и на рынке акций: индекс ММВБ за тот же период снизился на 5 %. Однако результаты последующих дней показали, что первоначальная реакция рынков была несколько избыточной. В динамике курса рубля, CDS премий и рынка акций происходила коррекция.

Аналогичная ситуация наблюдалась и на рынке суверенного долга. При этом большая волатильность наблюдалась на коротком конце кривой бескупонной доходности, что, вероятно, стало результатом переоценки краткосрочных инфляционных рисков. Вместе с тем последствия введенных санкционных мер распространились и за пределы российских финансовых рынков. Так, цены на алюминий за период с 6 по 13 апреля на мировых товарных рынках выросли на ~14-15% и приблизились к максимальным значениям с 2012 года. Повышение цен на сырье приведет к росту издержек производителей по всем цепочкам добавленной стоимости в соответствующих отраслях.

Что касается оценки дальнейших последствий для реального сектора российской экономики, то здесь необходимо отметить, что в реальный сектор транслируются долгосрочные и устойчивые изменения на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски. В частности, в целях стабилизации ситуации на валютном рынке в период с 9 до 12 апреля Банк России не проводил операций по покупке иностранной валюты в интересах Минфина России, приняв решение о перераспределении соответствующих объемов на более благоприятный период. Принятое решение увеличило предложение валютной ликвидности рынке приблизительно на 200 млн. долларов в день. Долгосрочное равновесное значение курса рубля к доллару США при текущих уровнях цен на нефть, текущем уровне курса евро к доллару США, отсутствии нового пакета санкций и покупок валюты в

соответствии с бюджетным правилом с начала 2017 года оценивается на уровне около 50 рублей за доллар США. Что касается ситуации на рынке ОФЗ, то, несмотря на высокую долю нерезидентов на рынке (34,2 % по состоянию на 1 марта 2018 года), вероятность кратного роста волатильности здесь ограничена институциональными характеристиками инвесторов, ориентированных на долгосрочные стратегии (пенсионные фонды, страховые компании). Одновременно сформировавшийся структурный профицит ликвидности и достаточно хорошее состояние балансов банков позволяют ожидать, что значительная доля предложения ОФЗ в текущем году будет абсорбирована локальными инвесторами. Что касается отраслевых эффектов введенных санкций, то в настоящее время Правительство Российской Федерации работает над мерами, которые должны будут обеспечить бесперебойную работу предприятий, попавших под санкции, а также компаний из смежных отраслей.

Основные показатели социально-экономического развития России (прирост/снижение)														
	2017 год												2018 год	
	январь	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сентяб.	окт.	нояб.	декаб.	январь	фев.
Промышленное производство 1)														
% м/м	-23,8	-0,6	12,7	-2,3	1,2	1,7	-2,5	2,0	1,0	5,7	-0,2	8,2	-20,4	-2,0
% г/г	2,3	-2,7	0,8	2,3	5,6	3,5	1,1	1,5	0,9	0,0	-3,6	-1,5	2,9	1,5
% г/г, с нач.года	2,3	-0,3	0,1	0,7	1,7	2,0	1,9	1,9	1,8	1,6	1,2	1,0	2,9	2,2
Добыча полезных ископаемых														
% м/м	-3,8	-6,2	9,4	-1,9	3,5	-2,2	2,6	-0,3	-3,5	3,3	-4,1	3,7	-2,2	-6,9
% г/г	3,3	0,0	0,2	4,2	5,6	5,2	4,0	2,9	-0,1	-0,1	-1,0	-1,0	1,1	0,3
% г/г, с нач.года	3,3	1,7	1,2	1,9	2,7	3,1	3,2	3,2	2,8	2,5	2,2	2,0	1,1	0,7
Обрабатывающие производства														
% м/м	-35,2	4,7	17,4	-1,3	2,7	5,1	-5,5	3,3	2,8	4,9	0,4	8,9	-30,6	1,9
% г/г	2,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	2,9	-0,8	0,7	1,1	0,1	-4,7	-2,0	4,7	1,9
% г/г, с нач.года	2,0	-1,8	-0,8	-0,4	0,9	1,2	1,0	0,9	1,0	0,9	0,4	0,2	4,7	3,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха														
% м/м	-0,1	-11,8	-3,2	-12,7	-16,8	-12,5	1,0	2,8	5,3	28,9	10,7	11,8	3,4	-8,1
% г/г	0,8	2,7	0,4	5,5	4,7	0,6	0,1	0,3	-0,1	-2,1	-6,4	-5,5	-2,2	1,8
% г/г, с нач.года	0,8	1,7	1,3	2,4	2,8	2,5	2,1	1,9	1,7	1,3	0,6	0,1	-2,2	-0,3
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений														
% м/м	-17,3	-14,1	6,0	1,9	0,9	1,5	-3,9	-2,8	1,3	3,6	-3,6	7,4	-14,1	0,2
% г/г	1,6	-19,3	3,4	2,1	1,1	-0,3	-4,0	-3,4	-3,6	-1,0	-5,7	-4,2	-4,6	1,4
% г/г, с нач.года	1,6	-9,3	-5,1	-3,3	-2,4	-2,0	-2,3	-2,4	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-4,6	-1,6
Индекс цен производителей промышленных товаров 2)3), на конец периода														
% м/м	3,3	0,8	-0,3	-1,5	-0,5	-0,3	-0,5	1,5	2,4	1,2	0,9	1,2	0,1	1,0
% к дек. предыдущ. года	3,3	4,1	3,8	2,2	1,8	1,4	0,9	2,4	4,9	6,1	7,0	8,4	0,1	1,1
Сельское хозяйство (в сопоставимых ценах)														
% м/м	-43,8	10,0	43,4	13,5	12,1	-0,4	83,3	49,5	71,4	-35,3	-31,2	-56,0	-44,3	10,1
% г/г	0,8	0,4	1,4	1,0	0,5	-1,1	-2,5	5,4	8,7	-2,3	1,4	3,4	2,5	2,6
% г/г, с нач.года	0,8	0,6	0,9	1,0	0,9	0,5	-0,3	1,1	3,4	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5
Коммерческий грузооборот транспорта (без трубопроводного)														

млрд. т-км	218,2	203,6	233,0	223,4	234,1	227,9	234,2	234,5	230,6	237,2	230,51)	237,31)	229,91)	211,2
% м/м	-3,6	-6,7	14,5	-4,1	4,8	-2,7	2,8	0,1	-1,6	2,91)	-2,9	2,9	-3,11)	-8,1
% г/г	10,4	1,4	7,7	8,1	7,6	7,2	5,0	5,0	5,5	5,5	5,2	4,8	5,31)	3,8
% г/г, с нач.года	10,4	5,9	6,5	6,9	7,1	7,1	6,8	6,5	6,4	6,3	6,2	6,1	5,31)	4,6
Объем коммерческих перевозок (отправление) грузов транспортом (без трубопроводного)														
млн. тонн	213,8	210,9	250,0	238,4	250,51)	254,0	264,4	265,7	266,9	275,31)	256,71)	260,81)	219,81)	216,8
% м/м	-15,6	-1,3	18,5	-4,6	5,1	1,4	4,1	0,5	0,4	3,21)	-6,8	1,6	-15,71)	-1,4
% г/г	7,2	0,9	2,6	3,9	2,0	1,0	-0,5	1,5	0,9	0,21)	3,11)	2,91)	2,81)	2,8
% г/г, с нач.года	7,2	3,9	3,4	3,6	3,2	2,8	2,3	2,2	2,0	1,8	1,9	2,01)	2,81)	2,8
Объем погрузки на железнодорожном транспорте														
млн. тонн	100,4	96,4	109,4	105,7	106,9	104,3	107,0	106,7	104,3	108,5	106,1	110,6	103,9	100,1
млн. тонн, с нач. года	100,4	196,8	306,3	412,0	518,9	623,2	730,2	837,0	941,3	1049,8	1155,9	1266,5	103,9	204,0
% м/м	-4,9	-4,0	13,5	-3,4	1,1	-2,4	2,6	-0,3	-2,3	4,1	-2,2	4,2	-6,1	-3,6
% г/г	6,8	0,9	3,8	3,9	3,5	2,6	2,2	0,4	1,8	4,6	3,5	4,7	3,4	3,9
% г/г, с нач.года	6,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,6	3,4	3,0	2,9	3,0	3,1	3,2	3,4	3,6
Пассажирооборот транспорта общего пользования														
млрд. пасс.-км	34,4	30,9	35,2	36,4	40,41)	47,5	55,3	55,6	47,0	41,3	37,3	37,9	37,31)	33,1
% м/м	-1,71)	-10,11)	13,8	3,6	11,0	17,5	16,3	0,5	-15,5	-12,11)	-9,6	1,7	-1,61)	-11,4
% г/г	9,81)	9,41)	11,61)	12,41)	11,91)	9,3	8,1	6,8	7,7	7,7	7,7	8,5	8,71)	7,0
% г/г, с нач.года	9,81)	9,61)	10,31)	10,9	11,11)	10,71)	10,2	9,61)	9,4	9,21)	9,1	9,01)	8,71)	7,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки														
% м/м	0,2	0,1	0,0	6,8	0,0	0,2	6,8	0,0	0,1	-5,8	0,5	0,5	-5,6	1,52)
% к дек. предыдущ. года	0,2	0,3	0,2	7,0	7,0	7,2	14,4	14,5	14,6	7,9	8,5	9,0	-5,6	-4,32)
Объем работ по виду деятельности "Строительство"														
млрд. рублей	311,9	363,6	468,7	466,2	505,7	665,2	676,1	690,6	741,2	760,7	808,1	1087,9	332,5	372,6
% м/м	-69,3	12,6	35,4	-2,0	6,1	30,9	0,4	0,5	6,8	2,2	7,7	34,1	-69,7	12,1
% г/г	-2,5	-5,0	-5,4	-5,4	-1,9	-1,0	-0,6	0,6	0,1	-3,1	-1,1	1,3	0,2	-0,2
% г/г, с нач.года	-2,5	-3,9	-4,5	-4,8	-4,1	-3,4	-2,9	-2,3	-2,0	-2,1	-1,9	-1,4	0,2	0,0
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования)														
млн. кв.м общ. площади жилых помещений	4,3	3,9	4,9	4,2	4,3	6,4	5,4	6,3	6,7	6,9	7,1	18,2	5,0	5,2
% м/м	-	-9,9	27,5	-16,0	3,8	48,2	-15,6	16,6	6,5	2,9	3,0	156,8	-	3,9
% г/г	-21,6	-17,0	-9,0	-11,4	-2,5	-6,6	-5,4	13,1	-0,6	13,4	-2,3	5,1	16,3	33,8
% г/г, с нач.года	-21,6	-19,5	-15,8	-14,8	-12,6	-11,3	-10,4	-7,3	-6,4	-4,3	-4,0	-2,1	16,3	24,6

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода														
% м/м	0,3	1,6	-2,7	0,5	1,2	0,4	1,0	0,8	0,0	0,3	-0,3	0,2	-0,3	0,11)
% к дек. предыдущ. года	0,3	1,9	-0,9	-0,3	0,8	1,2	2,2	3,0	3,0	3,3	2,9	3,1	-0,3	-0,21)
Потребительская инфляция, на конец периода														
% м/м	0,6	0,2	0,1	0,3	0,4	0,6	0,1	-0,5	-0,1	0,2	0,2	0,4	0,3	0,2
% с нач. года	0,6	0,8	1,0	1,3	1,7	2,3	2,4	1,8	1,7	1,9	2,1	2,5	0,3	0,5
% г/г	5,0	4,6	4,3	4,1	4,1	4,4	3,9	3,3	3,0	2,7	2,5	2,5	2,2	2,2
Оборот розничной торговли														
млрд.руб. (в ценах соответств.лет)	2211,3	2178,9	2356,7	2338,7	2386,8	2423,8	2512,0	2593,7	2572,1	2588,2	2560,3	3081,5	2321,2	2265,8
% м/м	-24,8	-1,7	7,9	-1,1	1,8	1,1	3,8	3,8	-0,7	0,3	-1,4	19,7	-25,0	-2,6
% г/г	-2,1	-2,6	-0,2	0,4	1,0	1,5	1,3	1,9	3,2	3,1	2,7	3,1	2,8	1,8
% г/г, с нач.года	-2,1	-2,4	-1,6	-1,1	-0,7	-0,3	-0,1	0,2	0,6	0,8	1,0	1,2	2,8	2,3
Товарные запасы, на конец периода														
млрд. рублей	1291	1301,3	1371,5	1359,1	1358,5	1351,5	1362,4	1399,2	1427,8	1473,9	1520,8	1581,2	1453,2	1453,2
% м/м	-8,4	0,6	5,2	-1,2	-0,3	-0,9	1,0	3,2	2,2	2,9	2,9	3,4	-8,4	-0,2
Объем платных услуг населению1)														
млрд. рублей	691,6	689,1	722,5	712,5	714,0	728,9	744,9	756,9	748,5	757,0	763,4	809,8	741,72)	729,9
% м/м	-10,1	-0,8	4,9	-1,6	-0,5	0,9	0,9	1,2	-0,7	1,4	0,8	5,6	-8,42)	-1,7
% г/г	2,7	-2,2	0,1	-0,6	1,2	0,6	0,9	-0,8	0,1	1,1	-0,4	0,9	2,92)	2,0
% г/г, с нач.года	2,7	0,2	0,2	0,0	0,2	0,3	0,4	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	2,92)	2,4
Доходы федерального бюджета 1), на конец периода (по данным Минфина)														
млрд. рублей	1266,0	2291,0	3633,3	4763,7	5830,5	7122,0	8371,2	9607,9	10971,5	12283,6	13418,7	15088,9	1304,5	2534,1
в % к ВВП	19,9	18,2	17,9	17,4	16,9	16,9	16,7	16,6	16,5	16,4	16,2	16,4	18,9	18,7
Расходы федерального бюджета 1), на конец периода (по данным Минфина)														
млрд. рублей	1230,0	2371,9	3825,5	5196,5	6308,5	7529,9	8715,6	9926,4	11191,2	12502,2	13880,7	16420,3	1060,3	2307,6
в % к ВВП	19,3	18,9	18,8	18,9	18,3	17,9	17,4	17,1	16,9	16,7	16,8	17,8	15,4	17,0
Профицит федерального бюджета 1), на конец периода (по данным Минфина)														
млрд. рублей	36,0	-148,0	-192,2	-432,8	-478,0	-407,8	-344,4	-318,5	-219,8	-218,6	-462,0	-1331,4	244,2	226,5
в % к ВВП	0,6	-1,2	-0,9	-1,6	-1,4	-1,0	-0,7	-0,5	-0,3	-0,3	-0,6	-1,4	3,5	1,7
Денежная масса (M2) 2), на конец периода (по данным														

Банка России)														
млрд. рублей	38016,8	38475,2	38555,2	38663,8	39222,9	39623,1	39275,9	39419,3	39571,0	39667,5	40114,4	42442,1	41598,0	
% м/м	-1,0	1,2	0,2	0,3	1,4	1,0	-0,9	0,4	0,4	0,2	1,1	5,8	-2,0	
Ключевая ставка Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50
Ставка рефинансирования Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50
Доходы и расходы на душу населения 3):														
денежные доходы, руб.	235324)/243865)	29342	29291	30560	29275	32259	30782	31076	31151	31546	31591	46592	23534	31472
% м/м	-50,44)/-46,95)	28,34)/20,35)	-0,2	4,3	-4,2	10,2	-4,6	1,0	0,2	1,3	0,1	47,5	-49,5	33,7
денежные расходы, руб.	25497	28765	29101	29360	29056	31535	30061	30901	30922	31564	31549	44063	25266	30884
% м/м	-40,9	12,8	1,2	0,9	-1,0	8,5	-4,7	2,8	0,1	2,1	0,0	39,7	-42,7	22,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения 3)														
% г/г	1,34)/8,85)	-3,8	-4,2	-7,8	-0,6	-0,1	-3,9	-0,7	-0,8	-1,6	-0,1	-1,4	0,04)/-7,05)	4,4
% г/г, с нач. года5)	1,34)/8,8	-1,74)/1,5	-0,6	-2,6	-2,2	-1,8	-2,1	-2,0	-1,8	-1,8	-1,6	-1,7	0,04)/-7,0	2,54)/-0,8
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций														
руб.	34422	35497	37899	39225	39679	41454	38073	37099	38047	38333	38848	51197	390171)	398002)
% г/г	6,0	5,4	7,5	8,1	6,9	8,3	7,0	5,7	7,4	8,3	8,4	8,9	13,41)	12,12)
% г/г, с нач.года		5,8	6,5	6,9	6,8	7,1	7,0	6,8	6,9	7,0	7,2	7,3		12,92)
долл. США	574,1	607,9	652,3	695,5	694,1	716,9	638,1	621,9	659,5	664,0	659,3	873,7	687,21)	700,72)
Реальная начисленная заработная плата работников организаций (с учетом ИПЦ)														
% г/г	1,0	0,8	3,1	3,8	2,7	3,8	3,0	2,3	4,3	5,4	5,8	6,2	11,01)	9,72)
% г/г, с нач. года	-	0,9	1,8	2,3	2,3	2,6	2,6	2,5	2,7	3,0	3,3	3,5	-	10,52)
Суммарная просроченная задолженность по заработной плате, на конец периода														
млн. рублей	3232	3613	3635	3848	3331	3207	3455	3354	3387	3505	3123	2487	2676	2795
% м/м	18,6	11,8	0,6	5,9	-13,4	-3,7	7,7	-2,9	1,0	3,5	-10,9	-20,4	7,6	4,5
Прирост сбережений населения во вкладах и ценных бумагах, включая валюту 3), млрд. рублей	4,3	429,2	310,7	397,3	279,2	583,7	204,8	279,8	321,9	296,6	403,0	1253,3	-249,4	570,7
Общая численность безработных, на конец	4288,1	4226,3	4109,4	4049,8	3945,0	3845,9	3905,0	3791,7	3815,5	3858,8	3886,6	3876,1	3917,8	3807,64)

периода5), тыс. чел.														
Численность официально зарегистрированных безработных, на конец периода, тыс. чел.	897,3	927,4	911,3	879,5	842,9	815,7	797,0	772,6	731,9	707,4	732,1	775,5	778,0	798,94)
Уровень безработицы (безработные к численности ЭАН), на конец периода, %														
общей безработицы5)	5,6	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,1	4,9	5,0	5,1	5,1	5,1	5,2	5,04)
официально зарегистрированной	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1

4.1.2. Социально-экономическое положение г. Москва

Данные представлены в Приложении к Отчету об оценке. Источник предоставления – официальный сайт Мэра и Правительства Москвы: <https://www.mos.ru/depr/function/socio-economik/sotcialno-ekonomicheskoe-razvitie/>.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемый объект представляет собой помещения нежилой недвижимости административно-офисного назначения, складских помещений, помещений предназначенных для стоянки автомобилей, а также вспомогательных помещений (технических, лестничных проемов), расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 и стр. 2.

Сегменты рынка – нежилая недвижимость коммерческого назначения: помещения предназначенные для ведения административно-офисной деятельности, складские помещения и помещения, предназначенные под паркинг легковых автомобилей посетителей комплекса.

4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Обзоры рынка коммерческой недвижимости, входящих в сегмент объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету. Источник получения: S.A. Ricci – лидирующая консалтинговая компания на рынке коммерческой и жилой недвижимости России. Интернет сайт- <http://www.ricci.ru/ru/analytics>.

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщик провел анализ рынка предложений по продаже административно-офисных помещений, складских помещений, расположенных в г. Москва.

Результаты анализа представлены ниже.

В июне 2018 г. на продажу предлагался 1 221 объект коммерческой недвижимости общей площадью 1 545 тыс. кв. м и общей стоимостью 251 млрд. руб., что выше показателя мая на 13% по количеству и на уровне мая - по общей площади. В результате средняя площадь предлагаемых объектов за месяц снизилась на 12%.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 1% и составила 162 802 руб./кв. м. Курс доллара в июне снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 592 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 1%, а в долларах – выросли на 7%.

Цена в июне, как и объем предложения по общей площади, практически не изменилась. Это объясняется как продолжением периода стагнации, так и летним сезоном, когда на рынке коммерческой недвижимости наблюдается традиционное сезонное затишье. Некоторого оживления стоит ожидать не ранее начала осени, но вряд ли оно будет активным, так как существенные факторы, которые бы способствовали росту, на рынке по-прежнему отсутствуют.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские помещения (18%), помещения торговые помещения (16%) и свободного назначения (13%).

Объем предложения офисных помещений на продажу в июне 2018 г. вырос на 12% по количеству и снизился на 13% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 714 объектов общей площадью 821 тыс. кв. м и общей стоимостью 147 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 23%, а их общая площадь - на 75%, в результате чего объем предложения составил 122 объекта площадью 115 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 23% и составила 320 891 руб./кв. м. Снижение цены было обусловлено как уходом с рынка трех дорогих объектов - на Трубной пл. (3 564 кв. м, 673 401 руб./кв. м), Б. Гнездниковском пер. (1300 кв. м, 775 385 руб./кв. м.) и Чистопрудном б-ре (8 216 кв. м, 485 516 руб./кв. м), так и за счет выхода дешевых объектов - на ул. Б. Бронной (5 766 кв. м, 156 087 руб./кв. м) и на ул. Арбат (23 500 кв. м, 190 000 руб./кв. м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству, снизился на 19% по общей площади и составил 592 объекта общей площадью 706 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 1% и составила 156 662 руб./кв. м.

Исходя из ценовой динамики за месяц и за год, более высокий спрос наблюдается на офисы за пределами центра. Это может быть связано с заметным снижением объема предложения вне центра и, напротив, его ростом в центре.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	122	36 963	115	0,94	320 891
К маю 2018	▲ +23%	▲ +34%	▲ +74%	▲ +42%	▼ -23%
К июню 2017	▲ +5%	▲ +7%	▲ +37%	▲ +29%	▼ -22%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	592	110 608	706	1,19	156 662
К маю 2018	▲ +10%	▼ -18%	▼ -19%	▼ -27%	▲ +1%
К июню 2017	▼ -7%	▼ -27%	▼ -25%	▼ -20%	▼ -2%



Рисунок 3.

Данные о ценах сделок на офисные помещения в июне 2018г. в г. Москве

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в июне 2018 г. возросло на 35%, а их общая площадь - на 25%. Объем предложения составил 116 объектов общей площадью 281 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 24% и составила 68 889 руб./кв. м. Рост цены произошел как за счет роста цен на 16% по объектам,

которые экспонируются уже не первый месяц, так и за счет изменения структуры предложения. С одной стороны, закончилось экспонирование трех дешевых объектов – на ул. Чермянская (5 207 кв. м, 28 481 руб./кв. м), Перовский пр-д (6 126 кв. м, 30 526 руб./кв. м), с другой, на рынок вышли дорогие объекты - на ул. Калитниковская (1 196 кв. м, 142 100 руб./кв. м) и Складочной ул. (10 000 кв. м, 100 000 руб./кв. м).

Объем предложения объектов свободного назначения в июне 2018 г. по количеству вырос на 30%, а по общей площади – на 34%, составив 143 объекта общей площадью 194 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 2% и составила 175 619 руб./кв. м.

Производственно-складские помещения					
ПСР	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	116	19 327	281	2,42	68 889
К маю 2018	▲ +35%	▲ +55%	▲ +25%	▼ -7%	▲ +24%
К июню 2017	▲ +3%	▼ -25%	▼ -25%	▼ -27%	0%

Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	143	33 994	194	1,35	175 619
К маю 2018	▲ +30%	▲ +30%	▲ +34%	▲ +2%	▼ -2%
К июню 2017	▼ -6%	▼ -12%	▲ +5%	▲ +11%	▼ -16%



Рисунок 4.
Данные о ценах сделок на складские помещения в июне 2018г. в г. Москве

4.4.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, с приведением интервалов значений этих факторов

Основные факторы для коммерческой недвижимости

В общем случае наиболее значимыми ценообразующими факторами для индустриальной недвижимости, определяющими их стоимость, являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (территориально-экономическая зона расположения, линия застройки, на которой расположено здание);
- физические характеристики недвижимости (площадь, иные характеристики);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры;
- функциональное назначение.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. Продажа коммерческой недвижимости осуществляется как правило на правах собственности.

Условия финансирования

Продажа/аренды объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки/арендной ставке.

Условия продажи/аренды

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж/арендных ставок при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи/аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Скидка на торг. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным, опубликованным на сайте <https://statrielt.ru> диапазон скидок на уторгование для офисной недвижимости находится в диапазоне 10-3%- для помещений офисного назначения и от 11-4% для помещений складского назначения.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Statrielt**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,85	0,92	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,99	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Рисунок 5.

Скидки на торг при продаже коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года.

Местоположение существенно влияет на стоимость коммерческой недвижимости.

- Территориально-экономическая зона расположения

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте территории определяет его сравнительную ценность.

Размер корректировки в целях настоящего Отчета не применялся, т.к. аналоги подобраны с таким же местоположением, как и у объекта оценки.

- линия застройки, на которой расположено здание

Отметим, что наиболее престижными являются здания/помещения, расположенные на первой линии дороги, нежели помещения, расположенные на внутриквартальной линии и не просматриваются с первой линии.

Физические характеристики

- Общая площадь – чем больше площадь объекта, тем меньше удельная стоимость.

Анализ влияния данного параметра на удельную стоимость, производился на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Значение коэффициента торможения варьируется в интервале от 0,18 до 0,22.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торма (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0.668
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0.620

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.07.2018

Рисунок 6.

Расчет коэффициента торможения для корректировки на общую площадь

- Состояние внутренней отделки

Анализ влияния данного параметра применялся на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Степень влияния размеров коэффициентов корректировок представлена в таблице ниже и находится в диапазоне 0,92-1,11

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,92	0,96	0,94
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или деревянные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,11

01.07.2018

Рисунок 7.

Значения корректировок на состояние внутренней отделки

- Этаж расположения в здании

Анализ влияния данного параметра применялся на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Степень влияния размеров коэффициентов корректировок представлена в таблице ниже и находится в диапазоне 0,68-1,06

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
Б. При аренде объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,12	1,06
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

Рисунок 8.

Значения корректировок на этаж расположения

Функциональное назначение

- Наличие вспомогательных помещений

Анализ зависимости стоимости объекта от наличия вспомогательных помещений в составе объекта, проводился на основании данных опубликованных в Справочнике Оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2014г.

Степень влияния размеров коэффициентов корректировок представлена в таблице ниже и находится в диапазоне 0,68-0,88.

Тип площади	0,68	0,50	0,88
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади			
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	1,25	4,00

Рисунок 9.

Значения корректировок на наличие вспомогательных помещений в составе объекта

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимого имущества

1. Предложения превышают спрос.
2. Объем предложения офисных помещений на продажу в июне 2018 г. вырос на 12% по количеству и снизился на 13% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 714 объектов общей площадью 821 тыс. кв. м и общей стоимостью 147 млрд. руб.
3. Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 23%, а их общая площадь - на 75%.
4. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 23% и составила 320 891 руб./кв. м.

5. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 1% и составила 156 662 руб./кв. м.
6. Исходя из ценовой динамики за месяц и за год, более высокий спрос наблюдается на офисы за пределами центра.
7. Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в июне 2018 г. возросло на 35%, а их общая площадь - на 25%. Объем предложения составил 116 объектов общей площадью 281 тыс. кв. м.
8. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 24% и составила 68 889 руб./кв. м.
9. Объем предложения объектов свободного назначения в июне 2018 г. по количеству вырос на 30%, а по общей площади – на 34%, составив 143 объекта общей площадью 194 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 2% и составила 175 619 руб./кв. м.

Глава 5. Анализ наиболее эффективного использования

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
2. физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
3. экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;
4. максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Отметим, что типичный анализ наиболее эффективного использования проводится в первую очередь для условно свободного земельного участка, далее для земельного участка с существующей застройкой. В соответствии с п. 17 ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования с учетом фактического использования

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемые помещения используются в качестве офисных помещений, помещений со складским назначением, площадей для организации парковки и площадей вспомогательного назначения, без которых, невозможно функционирование административно-офисных площадей.

Рассматриваемые помещения на дату определения стоимости:

Таблица 10.
Состав объекта оценки

Тип помещения	Кадастровый номер	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения помещения
офисы	77:01:0004031:2267	603,4	2
офисы	77:01:0004031:2267	113,9	2
офисы	77:01:0004031:2267	133,9	2
парковка	77:01:0004031:2267	2159,4	-2,-1,1
складские помещения	77:01:0004031:2267	301,5	-2,-1,1
вспомогательные площади	77:01:0004031:2267	361,9	-2,-1,1,2,3
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2267	3674	
офисы	77:01:0004031:2266	672,9	3
офисы	77:01:0004031:2266	221,1	6
офисы	77:01:0004031:2266	216	2
офисы	77:01:0004031:2266	522,5	1

офисы	77:01:0004031:2266	363,1	2
офисы	77:01:0004031:2266	71,6	4
офисы	77:01:0004031:2266	247,4	5
складские помещения	77:01:0004031:2266	394,6	-2, -1
вспомогательные площади	77:01:0004031:2266	753,7	-2,1,2,3,4,5,6
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2266	3462,9	
офисы	77:01:0004031:2406	507,1	4
вспомогательные площади	77:01:0004031:2406	110,7	4
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2406	617,8	
офисы	77:01:0004031:2272	287	1
кафе	77:01:0004031:2272	57	1
офисы	77:01:0004031:2272	461,4	1
вспомогательные площади, лобби	77:01:0004031:2272	422,1	1
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ	77:01:0004031:2272	1227,5	1
офисы	77:01:0004031:2408	61,8	3
офисы	77:01:0004031:2408	504,6	4
офисы	77:01:0004031:2408	368,3	4
офисы	77:01:0004031:2408	68,3	3
вспомогательные площади	77:01:0004031:2408	247,4	3
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ		1250,4	3
офисы	77:01:0004031:2410	25,1	4
офисы	77:01:0004031:2410	130	4
офисы	77:01:0004031:2410	292,57	4
офисы	77:01:0004031:2410	417,3	4
офисы	77:01:0004031:2410	64,3	4
офисы	77:01:0004031:2410	107	4
вспомогательные площади	77:01:0004031:2410	180,93	4
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ		1217,2	4

Все помещения находятся в рабочем состоянии.

Оцениваемые объекты недвижимости обладают следующими характеристиками, необходимыми для организации работы:

- хорошая транспортная доступность;
- удобное локальное местоположение в историческом центре города с развитой инфраструктурой;
- объемно-планировочные и технические характеристики – соответствующие функциональному назначению.
- наличие всех необходимых коммуникаций.

Как правило, наиболее эффективным вариантом использования здания является тот, для которого оно было спроектировано и построено.

Проанализировав финансовую целесообразность и максимальную продуктивность возможных вариантов использования оцениваемых объектов, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование их по назначению.

Вывод:

- наиболее эффективное использование помещений – их текущее использование- использование, для которого эти помещения были спроектированы и построены: в качестве офисных и складских помещений, помещений под организацию парковки.

Глава 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Методология оценки недвижимого имущества

Стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять методы оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчёте об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода, позволяющее пользователю отчёта об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Ниже представлено общее описание трёх подходов к оценке.

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

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

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

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик должен учитывать следующие положения Федерального стандарта оценки (ФСО-7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

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

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

Для выполнения расчётов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объёма; 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.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчётным 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.

При использовании данного метода ставка капитализации 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 путём дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчётным 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 расчёт модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Согласование результатов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существует два метода согласования результатов

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построении иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Выбор методологии оценки

Учитывая особенность оцениваемых объектов и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможности использования каждого из трех подходов, и пришел к следующему выводу.

Затратный подход. К оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой и коммерческой недвижимости. Оценке подлежат встроенные помещения. Выделение стоимости помещений из стоимости всего здания не представляется возможным, так как затруднительно определить долю вспомогательных помещений и помещений общего пользования в стоимости отдельного помещения. В открытом доступе достаточно информации для применения сравнительного подхода. На основании выше изложенного оценщик отказывается от затратного подхода

Сравнительный подход. Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости в г. Москва, оценщик пришел к выводу о достаточности достоверной информации для использования сравнительного подхода при расчете стоимости объектов недвижимости.

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В связи с экономической ситуацией в Российской Федерации, связанной с санкционной войной и усилением давления на экономику России со стороны стран Запада и США, невозможно прогнозировать как поведет себя рынок недвижимости в такой ситуации. Введение предыдущих санкций привело к падению цен на недвижимость и снижению арендных ставок по всей России. Таким образом, оценщик отказался от применения доходного подхода.

Вывод. Для определения рыночной стоимости объекта оценщик считает возможным использовать один подход к оценке – Сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода применён метод сравнения продаж.

6.1. Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Подбор объектов-аналогов

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. как наиболее распространённый вид единицы измерения на рынке недвижимости. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв. м объектов-аналогов для помещений офисного и складского назначений. Для площадей, назначение которых характеризуется как площади для организации парковки, применен расчет, в котором сравнительной единицей выступает 1 парковочное место (машиноместо)=18 кв. м. Т.е. в составе объекта, подлежащего оценке, имеется площадь для организации парковки 2159,4 кв. м, т.о. расчет произведен для 120 машиномест ($2159,4/18=119,9$).

Основополагающими факторами подбора аналогов для объекта оценки является функциональное назначение объектов недвижимости и их местоположение.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный продавец прежде, чем принять решение о заключения договора продажи,

проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Основным критерием выбора аналогов было выбор торговых помещений в торговых центрах (ТЦ) торгово-развлекательных комплексах (ТРК), торгово-сервисных комплексах (ТСК) и подобных им комплексах, наиболее сходных объекту оценки по местоположению, основным физическим, экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

6.1.1. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267 общей площадью 3674 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1»

6.1.1.1 Расчет стоимости помещений офисного назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже

Таблица 11.

Характеристики объектов-аналогов для расчета помещений офисного назначения⁴

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации	02.07.2018	26.06.2018	05.07.2018	05.07.2018
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	БЦ	Техно парк "Протон"	Офисный центр	Офисный центр
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Этаж расположения	2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж
Местонахождение	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер, д. 3	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер. 3 с3	Москва, м. Краснопресненская, ул. Малая Грузинская, 20/13с1	Москва, м. Краснопресненская, ул. Рочдельская, 14/20 К1
Линия застройки домов	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Тип входа	Через единую входную группу	Через единую входную группу	Через единую входную группу	Через единую входную группу
Общая площадь, м ²	1 163,0	686,0	1 349,2	649
Коммуникационное обеспечение	Водопровод, канализация, отопление, водоснабжение, электричество	Водопровод, канализация, отопление, водоснабжение, электричество	Водопровод, канализация, отопление, водоснабжение, электричество	Водопровод, канализация, отопление, водоснабжение, электричество
Уровень отделки, техническое состояние помещений	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Наличие парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки
Цена предложения, руб.	225 000 000	136 825 446	269 840 000	141 470 200
Цена предложения, руб./м ²	193 465	199 454	200 000	217 982
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_ofisa_pl_1163_m2_m_krasnopresnenskaya_v_1256525619	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_686_m_1288714026	https://www.cian.ru/sale/commercial/185999667/	https://www.cian.ru/sale/commercial/190225294/
Контактная информация	тел. 8-495-134-71-06	тел. 8-967-260-0227	8-499-252-42-34	8-985-784-05-91

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения оценщиком принята удельная стоимость – руб./кв.

Выбор элементов сравнения

⁴ Скриншоты объявлений по продаже объектов аналогов приведены в Приложении настоящего Отчета. Характеристики объектов-аналогов уточнялись в процессе переговоров с продавцами по телефону.

В соответствии с п. 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (территориально-экономическая зона расположения, линия застройки, на которой расположено здание);
- тип объекта;
- физические характеристики объекта;
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры;
- функциональное назначение;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Обоснование и расчет корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Оцениваемый объект и объекты аналоги принадлежат на правах собственности, корректировки не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделки по продаже будет осуществляться за счет собственных средств арендатора. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов не требуется.

Условия рынка (изменения цен предложения объектов недвижимости за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Корректировка на дату предложения

Датой оценки является 19 июля 2018 года. В качестве аналогов отобраны объекты сопоставимые по дате предложения с датой оценки. Информация об объектах аналогах уточнена и проверена оценщиком в процессе телефонных переговоров. Информация является актуальной на дату оценки и не требует внесения корректировки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты.

Корректировка проведена по данным, опубликованным на сайте <https://statielt.ru>, диапазон скидок на уторговывание для офисной недвижимости находится в диапазоне 10-3%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statielt](https://statielt.ru)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,85	0,92	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,99	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Рисунок 10.

Скидки на торг при продаже коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года.

Величина коэффициента корректировки принимается по верхней границе диапазона в размере - 3%.

Корректировка на вид использования

Оцениваемое нежилое помещение относится к недвижимости офисного назначения, равно как и объекты аналоги, что не требует внесения корректировки.

Корректировка на местоположение

Оцениваемое нежилое помещение расположено в историческом центре города, в непосредственной близости от М. «Краснопресненская», равно как и объекты аналоги, что не требует внесения корректировки.

Линия застройки

Расположение объекта недвижимости на том или ином удалении от 1 линии застройки является важным фактором местоположения.

Оцениваемый объект расположен на 1 линии, как и объекты-аналоги. По данному фактору внесение корректировки не требуется.

Физические характеристики объекта

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта предполагает различия в цене продажи отдельно стоящего и встроенного помещения. Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и аналоги представляют собой встроенные помещения.

Корректировка на этаж расположения

Отметим, что наиболее престижными являются помещения, расположенные на 1 этаже. Оцениваемый объект расположен на 2 этаже нежилого здания. Объект-аналог № 1 расположен так же на 2 этаже нежилого здания, Объект-аналог №4 расположен на 1 этаже нежилого здания. Объекты аналоги №№2-3 расположены на этажах выше 2-го. Необходимо введение корректировки для объектов-аналогов №№2-4.

Корректировка проводилась на основании данных, опубликованных на сайте <https://statielt.ru>.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
Б. При аренде объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,12	1,06
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

Рисунок 11.
Значения коэффициентов корректировки на этаж.

Корректировка на площадь объекта

Площадь помещений оцениваемого Объекта составляют 1213,1 кв. м. Объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, в целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложенный пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,668
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,620

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Рисунок 12.

Зависимость цены 1 кв. м. офисной и производственно-складской недвижимости от площади объекта

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

$$K_s = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n, \text{ где:}$$

K_s – размер корректировки на площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения

Коэффициент принят со значением -0,18.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 12.
Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	1 213,1	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Коэффициент корректировки		0,9924	0,9025	1,0193	0,8935
Корректировка на площадь, %		-0,76	-9,75	1,93	-10,65

Корректировка на техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости. У оцениваемого объекта и всех объектов сравнения присутствуют все основные инженерные коммуникации, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект и все объекты-аналоги относятся к офисным помещениям, расположенным в нежилых зданиях.

Уровень отделки и техническое состояние

Уровень отделки и техническое состояние оцениваемого объекта Заказчик характеризует с качеством «shell&core», согласно существующей классификации «shell&core» - состояние отделки офисного помещения - в данном помещении присутствуют только бетонная стяжка, стеклопакеты, подведенные вертикальные коммуникации (кондиционирование, вентиляция). Офис в состоянии Shell and Core не пригоден для «заселения» арендатора. Так, обычно на время отделочных работ предоставляются арендные каникулы, в течение которых плата за аренду не взимается. Бывает, что каникулы не предоставляются, а вместо этого собственник компенсирует арендатору какую-то часть затрат на проведение отделочных работ. Всегда – меньшую. Исключительный случай – когда собственник выполняет отделку за свой счет. Если собственник сам сделал в офисе всю внутреннюю отделку, то затраты на нее будут включены в арендную плату. Готовые офисы предпочитают снимать российские компании, которым надо срочно въехать в новое помещение. (Источник: <https://www.moshol14.ru/informaciya/slovar-terminov/shell-and-core/>). Т.о. для помещений с такой отделкой необходимо проводить корректирование. В целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statielt.ru>.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatielt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,92	0,96	0,94
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифровка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентиляционные фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,11

Рисунок 13.

Значения корректировок на состояние внутренней отделки

Другие характеристики

Наличие парковки

В связи с тем, что стоимость парковки рассчитывается отдельно, для расчетов принимается условное отсутствие парковки у оцениваемого объекта. У объектов-аналогов парковочных мест не имеется. Введение корректировок не требуется.

Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

SA – сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;

Sn – сумма корректировок n-ного аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|SA|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Итоговый расчет величины объекта оценки методом количественных корректировок с учетом вышеописанных корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 13.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта- помещений с офисным и вспомогательным назначением, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Дата предложения /дата исследования	Июль 2018	Июль 2018	Июнь 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Абсолютное значение корректировки, %		3,00	3,00	3,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Местоположение	г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер, д. 3	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер. 3 с3	Москва, м. Краснопресненская, ул. Малая Грузинская, 20/13с1	Москва, м. Краснопресненская, ул. Рочдельская, 14/20 К1
Территориальное расположение	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип здания	Офисный центр	БЦ	Техно парк "Протон"	Офисный центр	Офисный центр
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		187 661	193 470	194 000	211 443
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	5 этаж	3 этаж	1,2 этаж
Коэффициент корректировки на этаж расположения		1,00	1,07	1,07	0,96
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	7,00	7,00	4,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		187 661	207 013	207 580	202 985
Площадь общая, м²	1 213,1	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Коэффициент корректировки		0,9924	0,9025	1,0193	0,8935
Абсолютное значение корректировки, %		0,76	9,75	1,93	10,65
Скорректированная стоимость, руб./м2		186 235	186 829	211 586	181 367
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		186 235	186 829	211 586	181 367
Техническое и инженерное оснащение	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		186 235	186 829	211 586	181 367
Уровень отделки и техническое состояние	shell&core	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Коэффициент корректировки		0,89	0,89	0,89	0,89
Абсолютное значение корректировки, %		11,00	11,00	11,00	11,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		165 749	166 278	188 312	161 417
Наличие парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		165 749	166 278	188 312	161 417
Сумма всех корректировок, %		15	31	23	29
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,2500	0,2500	0,2450	0,2550
Стоимость помещений, руб./м2	170 305				
Стоимость помещений, руб.	206 596 996				
Итого стоимость помещений, с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода (с общепринятым округлением), руб.	206 597 000				

Необходимо отметить, что Заданием на оценку определено, что в составе объекта оценки есть помещения, имеющие вспомогательное назначение. Их площадь, согласно данным, полученным от Заказчика, составляет 361,9 кв. м. В целях объективной оценки Оценщик для расчета этих площадей применил

коэффициент, учитывающий отличие площадей основного назначения от площадей вспомогательного назначения, данные для проведения корректировки были взяты опубликованных в Справочнике Оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2014г.

Степень влияния размеров коэффициентов корректировок представлена в таблице ниже и находится в диапазоне 0,68-0,88. Для целей данного отчета, учитывая местоположение объекта оценки и высокий инвестиционный интерес, был применен показатель 0,88.

Тип площади	0,68	0,50	0,88
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади			
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	1,25	4,00

Рисунок 14.

Значения корректировок на наличие вспомогательных помещений в составе объекта

Т.о. расчет в дальнейшем ведется из предпосылки, что стоимость 1 кв. м помещений, имеющих офисное назначение, находится по формуле:

$$C_{1\text{кв.м офпом}} = \frac{C_{\text{Спомещ(оф + вспом)}}}{(C_{1\text{кв.м офпом}} * \text{Площадь офпом} + C_{1\text{кв.м офпом}} * 0,88 * \text{Площадь встпом})}, \text{ где}$$

$C_{1\text{кв. м оф. пом.}}$ -стоимость 1 кв. м. офисных помещений, руб.;

$C_{\text{Спомещ. (оф+вспом)}}$ -суммарная стоимость помещений офисного и вспомогательного назначений;

Площадь оф. пом.-площадь офисных помещений, кв. м;

Площадь встпом.-площадь вспомогательных помещений, кв. м.

Таблица 14.

Определение стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267 с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Значение показателя
Стоимость офисных помещений, руб./м2	176 628
Стоимость вспомогательных помещений, руб./м2	155 433
Стоимость офисных помещений, руб.	150 345 754
Стоимость вспомогательных помещений, руб.	56 251 203
Итого стоимость помещений, с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода, руб.	206 596 957

6.1.1.2 Расчет рыночной стоимости помещений складского назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже

Таблица 15.

Характеристики объектов-аналогов для расчета помещений складского назначения⁵

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	10.07.2018	10.07.2018	10.07.2018
Местоположение (станция метро)	Авиамоторная	Ленинский проспект	Савеловская, Динамо, Петровский парк
Адрес	г. Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-ая Карачаровская ул., 1 С1	г. Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 34/1	г. Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 1
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип помещения	Складское	Складское	Складское
Тип объекта (отдельно стоящее/встроенное)	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Общая площадь, кв. м	101,5	101,5	89,0
Этаж расположения	1	-1	-1
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Назначение объекта	Гаражное	Гаражное	Гаражное
Текущее использование	Складское	Складское	Складское
Цена предложения, руб.	6 000 890	8 950 000	4 779 000
Цена предложения, руб./кв. м	59 122	88 177	53 697
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	+7-926-898-86-82	+7-965-265-78-76	+7-916-719-13-16
Источник информации	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника были уточнены площадь, этаж расположения	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника были уточнены площадь, этаж расположения	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника были уточнены площадь, этаж расположения

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения оценщиком принята удельная стоимость – руб./кв.

Выбор элементов сравнения

В соответствии с п. 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (территориально-экономическая зона расположения, линия застройки, на которой расположено здание);
- тип объекта;
- физические характеристики объекта;
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры;
- функциональное назначение;

⁵ Скриншоты объявлений по продаже объектов аналогов приведены в Приложении настоящего Отчета. Характеристики объектов-аналогов уточнялись в процессе переговоров с продавцами по телефону.

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Обоснование и расчет корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Оцениваемый объект и объекты аналоги принадлежат на правах собственности, корректировки не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделки по продаже будет осуществляться за счет собственных средств арендатора. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов не требуется.

Условия рынка (изменения цен предложения объектов недвижимости за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Корректировка на дату предложения

Датой оценки является 19 июля 2018 года. В качестве аналогов отобраны объекты сопоставимые по дате предложения с датой оценки. Информация об объектах аналогах уточнена и проверена оценщиком в процессе телефонных переговоров. Информация является актуальной на дату оценки и не требует внесения корректировки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты.

Корректировка проведена по данным, опубликованным на сайте <https://statielt.ru>, диапазон скидок на уторговывание для складской недвижимости находится в диапазоне 11-4%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statielt](https://statielt.ru)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,85	0,92	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,99	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Рисунок 15.

Скидки на торг, уторговывание при продаже коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года.

Величина коэффициента корректировки принимается по верхней границе диапазона в размере - 4%.

Корректировка на вид использования

Оцениваемое нежилое помещение относится к недвижимости складского назначения, равно как и объекты аналоги, что не требует внесения корректировки.

Корректировка на местоположение

Оцениваемое нежилое помещение расположено в историческом центре города, в непосредственной близости от М. «Краснопресненская», объекты аналоги так же расположены рядом со станциями метро, в данном случае объект оценки-складские помещения, для такого типа помещений нахождение в историческом районе города не является приоритетным положением, т.к. складская недвижимость ориентирована на погрузку-разгрузку, на свободный автомобильный трафик, для целей настоящего Отчета об оценке корректировка этого показателя не требует внесения корректировки.

Физические характеристики объекта

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта предполагает различия в цене продажи отдельно стоящего и встроенного помещения. Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и аналоги представляют собой встроенные помещения.

Корректировка на площадь объекта

Площадь помещений складского назначения составляет 301,5 кв. м.

Объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, в целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statielt.ru>.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2018 года

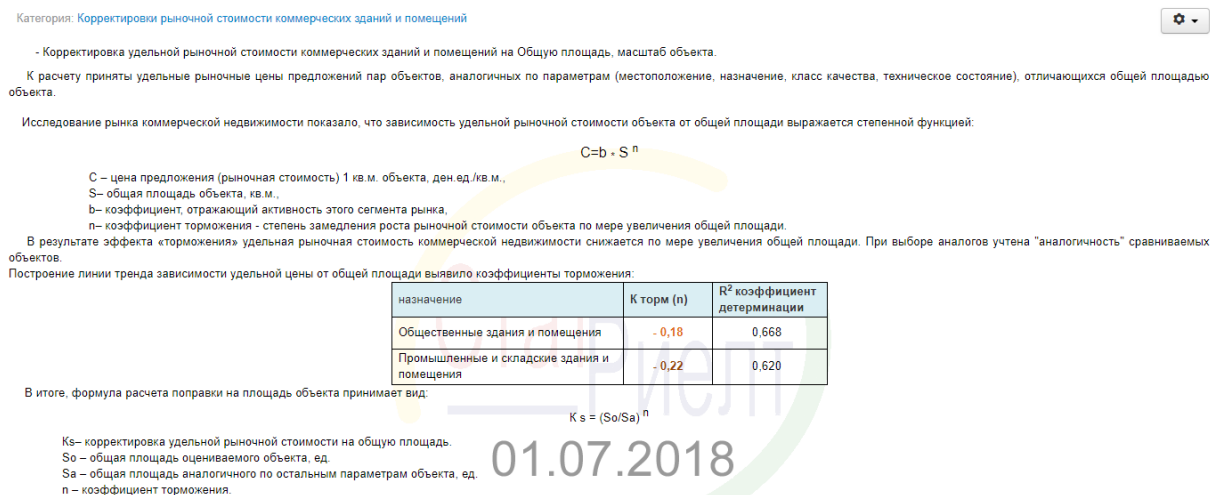


Рисунок 16.

Зависимость цены 1 кв.м. офисной и производственно-складской недвижимости от площади объекта

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

$$K_s = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n, \text{ где:}$$

K_s – размер корректировки на площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения

Коэффициент принят со значением -0,22.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 16.

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	301,5	101,5	101,5	89,0
Корректировка на площадь, % корректировки	-	-21%	-21%	-24%

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент		0,79	0,79	0,76

Корректировка на техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости. У оцениваемого объекта и всех объектов сравнения присутствуют все основные инженерные коммуникации, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект все объекты-аналоги относятся к складским помещениям, расположенным в нежилых зданиях.

Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

SA – сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;

Sn – сумма корректировок n-ного аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|SA|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_n| + 1)}$$

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Итоговый расчет величины объекта оценки методом количественных корректировок с учетом вышеописанных корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 17.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта- складских помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267 и имеющих площадь 301,5 кв. м в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		59 122	88 177	53 697
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Абсолютная величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 122	88 177	53 697
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 122	88 177	53 697
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Абсолютная величина корректировки,%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 122	88 177	53 697
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Абсолютная величина корректировки,%	-	0,00	0,00	0,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка,%	-	-4,00	-4,00	-4,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 757	84 650	51 549
Корректировка на вид использования				
Тип объекта (отдельно стоящее/встроенное)	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Абсолютная величина корректировки,%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 757	84 650	51 549
Характеристики месторасположения объекта				
Ценовая зона	-	-	-	-
Абсолютная величина корректировки,%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	56 757	84 650	51 549
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	301,5	101,5	101,5	89,0
Абсолютная величина корректировки,%	-	21%	21%	24%
Коэффициент корректировки		0,79	0,79	0,76
Этаж расположения	-2,-1,1	1	-1	-1
Абсолютная величина корректировки,%	-	0,00	0,00	0,00
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Абсолютная величина корректировки,%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44 838	66 874	39 177
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Нет	Нет	Нет
Абсолютная величина корректировки,%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	44 838	66 874	39 177
Сумма абсолютных величин корректировок	-	28,0%	27,0%	30,0%
Удельный вес аналога	-	0,337	0,349	0,314
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	15 110	23 339	12 302
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	50 750			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	15 301 125			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)	15 301 000			

6.1.1.3 Расчет рыночной стоимости помещений с назначением «парковка», входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже

Таблица 18.

Характеристики объектов-аналогов для расчета помещений с назначением парковка⁶

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики местоположения объекта				
Дата предложения	15.06.2018	15.06.2018	09.07.2018	26.06.2018
Местоположение (станция метро)	Киевская	Киевская	Баррикадная	Баррикадная
Адрес	г. Москва, ул. Пырьева, 2	г. Москва, Украинский бульвар, 6	г. Москва, ул. Зоологическая, 26, стр. 2	г. Москва, ул. Зоологическая, 26, стр. 2
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип паркинга	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг	Многоуровневый подземный паркинг
Тип объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Общая площадь, кв. м	18,0	18,0	18,0	18,0
Этаж расположения	-1	-1	-1	-1
Тип машиномест	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Гаражное	Гаражное	Гаражное	Гаражное
Текущее использование	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	1 800 000	2 100 000	2 480 000	2 800 000
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Контактная информация	+7-958-498-10-12	+7-916-507-02-39	+7-960-116-19-09	+7-926-752-00-36
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника были уточнены площадь, этаж расположения, тип машиноместа	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника были уточнены площадь, этаж расположения, тип машиноместа	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника были уточнены адрес, площадь, этаж расположения, тип машиноместа	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника были уточнены адрес, площадь, этаж расположения, тип машиноместа

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения оценщиком принята удельная стоимость – стоимость за машиноместо площадью 18 кв. м/руб.

Выбор элементов сравнения

⁶ Скриншоты объявлений по продаже объектов аналогов приведены в Приложении настоящего Отчета. Характеристики объектов-аналогов уточнялись в процессе переговоров с продавцами по телефону.

В соответствии с п. 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (территориально-экономическая зона расположения, линия застройки, на которой расположено здание);
- тип объекта;
- физические характеристики объекта;
- функциональное назначение;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Обоснование и расчет корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Оцениваемый объект и объекты аналоги принадлежат на правах собственности, корректировки не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделки по продаже будет осуществляться за счет собственных средств арендатора. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов не требуется.

Условия рынка (изменения цен предложения объектов недвижимости за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Корректировка на дату предложения

Датой оценки является 19 июля 2018 года. В качестве аналогов отобраны объекты сопоставимые по дате предложения с датой оценки. Информация об объектах аналогах уточнена и проверена оценщиком в процессе телефонных переговоров. Информация является актуальной на дату оценки и не требует внесения корректировки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты.

Поскольку данные о скидках для продажи недвижимости, ориентированной на ведение парковочной деятельности, отсутствуют, то применена скидка на недвижимость офисного назначения, как наиболее близкая по назначению объекта оценки. Принимая во внимание тот факт, что парковочные площади размещены в офисном здании и предполагаемый инвестор будет находиться в числе пользователей этих офисных помещений.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrliet

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,85	0,92	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,99	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Рисунок 17.

Скидки на торг, уторговывание при продаже коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года.

Величина коэффициента корректировки принимается по верхней границе диапазона в размере – 3%

Корректировка на вид использования

Оцениваемое нежилое помещение относится к недвижимости с назначением «парковка», равно как и объекты аналоги, что не требует внесения корректировки.

Корректировка на местоположение

Оцениваемое нежилое помещение расположено в историческом центре города, в непосредственной близости от М. «Краснопресненская», объекты аналоги так же расположены в центральной части города. Корректирование этого показателя не требуется.

Физические характеристики объекта

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта предполагает различия в цене продажи отдельно стоящего и встроенного помещения. Корректировка не вводится, т.к. объект оценки и аналоги представляют собой встроенные помещения.

Корректировка на площадь объекта

В качестве единицы сравнения оценщиком принята удельная стоимость – стоимость за машиноместо площадью 18 кв. м/руб., все найденные аналоги – это машиноместа площадью 18 кв. м-то корректирование по этому признаку не осуществляется.

Корректировка на техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости. У оцениваемого объекта и всех объектов сравнения присутствуют все основные инженерные коммуникации, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка не проводилась, так как оцениваемый объект все объекты-аналоги относятся к одному типу помещений, расположенных в нежилых зданиях.

Уровень отделки и техническое состояние

Уровень отделки и техническое состояние оцениваемого объекта сопоставимо с уровнем отделки объектов аналогов-корректирование не производится.

Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производится на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

SA– сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1– сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 сумма корректировок 2-ого аналога;

Sn – сумма корректировок n-ного аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|SA|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_n| + 1)}$$

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Итоговый расчет величины объекта оценки методом количественных корректировок с учетом вышеописанных корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 19.

Определение стоимости оцениваемого объекта- помещений с назначением «парковка», входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267 и имеющих площадь 2159,4 кв. м в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./1 машиноместо		1 800 000	2 100 000	2 480 000	2 800 000
Корректировка на имущественные права					
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./1 машиноместо	-	1 800 000	2 100 000	2 480 000	2 800 000
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./1 машиноместо	-	1 800 000	2 100 000	2 480 000	2 800 000
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./1 машиноместо	-	1 800 000	2 100 000	2 480 000	2 800 000
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	Июль 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июль 2018	Июнь 2018
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-3,00	-10,00	-3,00	-3,00
Скорректированная цена, руб./1 машиноместо	-	1 746 000	1 890 000	2 405 600	2 716 000
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./1 машиноместо	-	1 746 000	1 890 000	2 405 600	2 716 000
Характеристики месторасположения объекта					
Ценовая зона	Краснопресненская	Киевская	Киевская	Баррикадная	Баррикадная
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./1 машиноместо	-	1 746 000	1 890 000	2 405 600	2 716 000
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения	-2-1,1	-1	-1	-1	-1
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./1 машиноместо	-	1 746 000	1 890 000	2 405 600	2 716 000
Корректировка на наличие движимого имущества					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./1	-	1 746 000	1 890 000	2 405 600	2 716 000

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
машиноместо					
Сумма абсолютных величин корректировок	-	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Удельный вес аналога	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная стоимость, руб./1 машиноместо	-	529 038	171 990	728 897	822 948
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./1 машиноместо	2 252 873				
Количество машиномест, входящих в состав объекта оценки	120				
Стоимость объекта оценки (120 машиномест), полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)	270 345 000				

Рыночная стоимость оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267 и имеющих суммарную площадь 3674 кв. м в рамках сравнительного подхода составляет:

Таблица 20.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267 и имеющих площадь 3674 кв. м в рамках сравнительного подхода

Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Разбивка площадей по типам, кв. м	Кадастровый номер помещения	Этаж расположения помещения	Рыночная стоимость, руб.
офисы	603,4	851,2	77:01:0004031:2267	2	150 345 754
офисы	113,9		77:01:0004031:2267	2	
офисы	133,9		77:01:0004031:2267	2	
парковка	2159,4	2159,4	77:01:0004031:2267	-2,-1,1	270 344 760
складские помещения	301,5	301,5	77:01:0004031:2267	-2,-1,1	15 301 000
вспомогательные площади	361,9	361,9	77:01:0004031:2267	-2,-1,1,2,3	56 251 203
Всего, по помещению 77:01:0004031:2267	3674	3674	77:01:0004031:2267		492 243 000

6.1.2. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 общей площадью 3462,9 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1

6.1.2.1 Расчет стоимости помещений офисного назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.

Расчет рыночной стоимости аналогичного по назначению помещения, находящегося на 2 этаже выполнен в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета. Оцениваемый объект отличается этажом расположения, площадью и качеством отделки. Корректировки вводятся по отличительным признакам. Методика расчета приведена в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета. Так же в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета приведены все скриншоты справочных данных, на основании которых производится расчет. В настоящем разделе представлен расчет рыночной стоимости помещений офисного назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1, и представлен расчет проводимых корректировок, результаты которых отличаются от корректировок, проводимых для объекта оценки, схожего с объектом оценки, расчет которого произведен в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 21.

Определение стоимости оцениваемого объекта- помещений с офисным и вспомогательным назначением, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Дата предложения /дата исследования	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Абсолютное значение корректировки, %		3,00	3,00	3,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Местоположение	г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер, д. 3	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер. д. 3 с3	Москва, м. Краснопресненская, ул. Малая Грузинская, 20/13с1	Москва, м. Краснопресненская, ул. Рочдельская, 14/20 К1
Территориальное расположение	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип здания	Офисный центр	БЦ	Техно парк "Протон"	Офисный центр	Офисный центр
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			Объект-аналог №4
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		187 661	193 470	194 000	211 443
Этаж расположения	средние этажи (выше 2)	2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж
Коэффициент, учитывающий этажность	0,9944	1,0400	0,9700	0,9700	1,0000
Корректировка на этажность		0,9562	1,0252	1,0252	0,9944
Абсолютное значение корректировки, %		4,4	2,5	2,5	0,6
Скорректированная стоимость, руб./м2		179 441	198 345	198 889	210 259
Площадь общая, м²	3 068,3	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Коэффициент корректировки		0,84	0,76	0,86	0,76
Абсолютное значение корректировки, %		16,0	24,0	14,0	24,0
Скорректированная стоимость, руб./м2		150 730	150 742	171 045	159 797
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		150 730	150 742	171 045	159 797
Техническое и инженерное оснащение	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		150 730	150 742	171 045	159 797
Уровень отделки и техническое состояние	shell&core	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Корректировка		0,97	0,97	0,97	0,97
Абсолютное значение корректировки, %		3,0	3,0	3,0	3,0
Скорректированная стоимость, руб./м2		146 208	146 220	165 914	155 003
Наличие парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки
Коэффициент корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		146 208	146 220	165 914	155 003
Сумма всех корректировок, %		26	33	23	31
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,2301	0,2920	0,2035	0,2743
Стоимость помещений, руб./м2	152 620				
Стоимость помещений, руб.	468 283 946				
Итого стоимость помещений, с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода (с общепринятым округлением), руб.	468 284 000				

Корректировка на этаж расположения

Отметим, что наиболее престижными являются помещения, расположенные на 1 этаже. Оцениваемый объект расположен на этажах:

Таблица 22.

Этажность офисных помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266

Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения помещения
офисы	672,9	3
офисы	221,1	6
офисы	216	2
офисы	522,5	1
офисы	363,1	2
офисы	71,6	4
офисы	247,4	5
итого	2314,6	1,2,3,4,5,6

Корректировка проводилась на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Распределение площадей объектов аналогов не проводится, т.к. площади объектов аналогов расположены соответственно:

Таблица 23.

Распределение офисных помещений объектов аналогов относительно этажности

Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
Б. При аренде объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,12	1,06
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

Рисунок 18.

Значения коэффициентов корректировки на этаж.

Расчет корректировки на расположение относительно этажей представлен ниже.

Таблица 24.

Расчет корректировки на этажность для объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь (помещений офисного назначения), м2	2 314,6	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Площадь 1-го этажа, м2	522,50	0,00	0,00	0,00	649,00
Площадь 2-го этажа, м2	579,10	1 163,00	0,00	0,00	0,00
Площадь 3-го этажа и выше, м2	1 213,00	0,00	686,00	1 349,20	0,00
Доля 1-го этажа	0,23	0,00	0,00	0,00	1,00
Доля 2-го этажа	0,25	1,00	0,00	0,00	0,00
Доля этажей 3-го и выше	0,52	0,00	1,00	1,00	0,00
Коэффициент для помещений 1-го этажа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент отношения помещения 2-го этажа к помещениям 1-го этажа	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Коэффициент отношения помещения 3-го этажа и выше к помещениям 1-го этажа	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Коэффициент	0,9944	1,0400	0,9700	0,9700	1,0000
Корректировка на этажность, %		-4,38	2,52	2,52	-0,56

Корректировка на площадь объекта

Площадь помещений оцениваемого объекта с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 составляет 3068,3 кв. м.

Объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, в целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
 S – общая площадь объекта, кв.м.,
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
 n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,668
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,620

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
 S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.
 S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.
 n – коэффициент торможения.

Рисунок 19.

Зависимость цены 1 кв.м. офисной и производственно-складской недвижимости от площади объекта

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

$$K_s = \left(\frac{S_0}{S_a} \right)^n, \text{ где:}$$

K_s – размер корректировки на площадь;

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения

Коэффициент принят со значением -0,18.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 25.

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	3 068,3	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент корректировки		0,84	0,76	0,86	0,76
Корректировка на площадь, %		16,0	24,0	14,0	24,0

Корректировка на качество отделки

Общая площадь помещений оцениваемого объекта с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 составляет 3068,3 кв. м, из них помещения офисного назначения составляют 2314,6 кв. м. В составе этих 2314,6 кв. м имеются помещения с разным качеством отделки. Объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, в целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Таблица 26.

Качество отделки офисных помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266

Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Качество отделки
офисы	672,9	Улучшенная отделка
офисы	221,1	Улучшенная отделка
офисы	216	Улучшенная отделка
офисы	522,5	shell&core
офисы	363,1	Улучшенная отделка
офисы	71,6	Улучшенная отделка
офисы	247,4	Улучшенная отделка
итого	2314,6	

Таблица 27.

Распределение долей офисных помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 относительно качества отделки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Доля, %
1	Доля объектов требующих ремонта	522,5	22,57
2	Доля объектов не требующих ремонта, находящихся с улучшенной отделкой	1 792,1	77,43
	ИТОГО	2 314,6	100

Таблица 28.

Расчет корректировки для офисных помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 относительно качества отделки

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Доля объектов требующих ремонта	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля объектов не требующих ремонта, находящихся с улучшенной отделкой	0,77	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля объекта с высококачественной внутренней отделкой	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение удельной цены объекта без внутренней отделки	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Отношение удельной цены объекта с улучшенной внутренней отделкой	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
Отношение удельной цены объекта с высококачественной внутренней отделкой	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Коэффициент качества отделки	1,0324	1,0600	1,0600	1,0600	1,0600
Корректировка на качество отделки		0,97	0,97	0,97	0,97

Необходимо отметить, что Заданием на оценку определено, что в составе объекта оценки есть помещения, имеющие вспомогательное назначение. Их площадь, согласно данным, полученным от Заказчика, составляет 753,7 кв. м. В целях объективной оценки Оценщик для расчета этих площадей применил коэффициент, учитывающий отличие площадей основного назначения от площадей вспомогательного назначения, данные для проведения корректировки, были взяты с сайта <https://statrielt.ru>. Подробная методика расчета представлена в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета.

Таблица 29.

Определение стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Значение показателя
Стоимость офисных помещений, руб./м ²	157 255
Стоимость вспомогательных помещений, руб./м ²	138 384
Стоимость офисных помещений, руб.	363 982 423
Стоимость вспомогательных помещений, руб.	104 300 021
Итого стоимость помещений, с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода, руб.	468 282 444

6.1.2.2 Расчет рыночной стоимости помещений складского назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1.

Расчет рыночной стоимости аналогичного по назначению помещения, входящего в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267 выполнен в разделе 6.1.1.2 настоящего Отчета. Оцениваемый объект отличается только размером площади. Корректировка вводится по отличительному признаку. Методика расчета приведена в разделе 6.1.1.2 настоящего Отчета. Так же в разделе 6.1.1.2 настоящего Отчета приведены все скриншоты справочных данных, на основании которых производится расчет. В настоящем разделе представлен расчет рыночной стоимости помещений складского назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1, и представлен расчет проводимых корректировок, результаты которых отличаются от корректировок, проводимых для объекта оценки, схожего с объектом оценки, расчет которого произведен в разделе 6.1.1.2 настоящего Отчета.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 30.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта- складских помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 и имеющих площадь 394,6 кв. м в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		68 000	88 177	53 697
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	68 000	88 177	53 697
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	68 000	88 177	53 697
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	68 000	88 177	53 697
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-4,00	-4,00	-4,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	65 280	84 650	51 549

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
руб./кв. м				
Корректировка на вид использования				
Тип объекта (отдельностоящее/встроенное)	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		65 280	84 650	51 549
Характеристики месторасположения объекта				
Ценовая зона	-	-	-	-
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	65 280	84 650	51 549
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	394,6	100,0	101,5	89,0
Корректировка, %	-	26%	26%	28%
Коэффициент корректировки		0,74	0,74	0,72
Этаж расположения	-2, -1	1	-1	-1
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	48 307	62 641	37 115
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	48 307	62 641	37 115
Сумма абсолютных величин корректировок	-	26,0%	26,0%	28,0%
Удельный вес аналога	-	0,342	0,342	0,317
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 521	21 423	11 765
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	49 710			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	19 615 566			

Рыночная стоимость оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 и имеющих суммарную площадь 3462,9 кв. м в рамках сравнительного подхода составляет:

Таблица 31.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266 и имеющих площадь 3462,9 кв. м в рамках сравнительного подхода

Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Разбивка площадей по типам, кв. м	Кадастровый номер помещения	Этаж расположения помещения	Рыночная стоимость, руб.
офисы	672,9	2314,6	77:01:0004031:2266	3	363 982 423
офисы	221,1		77:01:0004031:2266	6	
офисы	216		77:01:0004031:2266	2	
офисы	522,5		77:01:0004031:2266	1	
офисы	363,1		77:01:0004031:2266	2	
офисы	71,6		77:01:0004031:2266	4	
офисы	247,4		77:01:0004031:2266	5	
складские помещения	394,6	394,6	77:01:0004031:2266	-2, -1	19 615 566
вспомогательные площади	753,7	753,7	77:01:0004031:2266	-2,1,2,3,4,5,6	104 300 021
Всего, по помещению 77:01:0004031:2266	3462,9	3462,9	77:01:0004031:2266		487 898 000

6.1.3. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение» с кадастровым номером 77:01:0004031:2406 общей площадью 617,8 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1

Расчет рыночной стоимости аналогичного по назначению помещения, находящегося на 2 этаже выполнен в разделах 6.1.1.1 и 6.1.2.1 настоящего Отчета. Оцениваемый объект отличается этажом расположения, площадью и качеством отделки. Корректировки вводятся по отличительным признакам. Методика расчета приведена в разделах 6.1.1.1 и 6.1.2.1 настоящего Отчета. Так же в этих разделах настоящего Отчета приведены все скриншоты справочных данных, на основании которых производится расчет. В настоящем разделе представлен расчет рыночной стоимости помещений офисного назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2406, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1, и представлен расчет проводимых корректировок, результаты которых отличаются от корректировок, проводимых для объекта оценки, схожего с объектом оценки, расчет которого произведен в разделах 6.1.1.1 и 6.1.2.1 настоящего Отчета.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 32.

Определение стоимости оцениваемого объекта- помещений с офисным и вспомогательным назначением, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2406 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Дата предложения /дата исследования	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Абсолютное значение корректировки, %		3,00	3,00	3,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Местоположение	г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер, д. 3	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер. д. 3 с3	Москва, м. Краснопресненская, ул. Малая Грузинская, 20/13с1	Москва, м. Краснопресненская, ул. Рочдельская, 14/20 К1
Территориальное расположение	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип здания	Офисный центр	БЦ	Техно парк "Протон"	Офисный центр	Офисный центр
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		187 661	193 470	194 000	211 443
Этаж расположения	4 этаж	2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж
Коэффициент для корректировки		0,93	1,00	1,00	0,97
Абсолютное значение корректировки, %		7,00	1,00	1,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		174 525	193 470	194 000	205 100
Площадь общая, м²	617,8	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Корректировка, %		1,12	1,02	1,15	1,01
Абсолютное значение корректировки, %		12,00	2,00	15,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		195 468	197 339	223 100	207 151
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		195 468	197 339	223 100	207 151
Техническое и инженерное оснащение	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		195 468	197 339	223 100	207 151
Уровень отделки и техническое состояние	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		195 468	197 339	223 100	207 151
Наличие парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		195 468	197 339	223 100	207 151
Сумма всех корректировок, %		22	6	19	7
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,4074	0,1111	0,3519	0,1296
Стоимость помещений, руб./м2	206 914				
Стоимость помещений, руб.	127 831 469				
Итого стоимость помещений, с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода (с общепринятым округлением), руб.	127 831 000				

Корректировка на этаж расположения

Отметим, что наиболее престижными являются помещения, расположенные на 1 этаже. Оцениваемый объект расположен на 4 этаже:

Корректировка проводилась на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Распределение площадей объектов аналогов не проводится, т.к. площади объектов аналогов расположены соответственно:

Таблица 33.

Распределение офисных помещений объектов аналогов относительно этажности

Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
Б. При аренде объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,12	1,06
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

Рисунок 20.

Значения коэффициентов корректировки на этаж.

Расчет корректировки на расположение относительно этажей представлен ниже.

Таблица 34.

Расчет корректировки на этажность для объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2406

Этаж расположения	4 этаж	2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		0,93	0,00	0,00	0,97
Абсолютное значение корректировки, %		7,00	0,00	0,00	3,00

Корректировка на площадь объекта

Площадь помещений оцениваемого объекта с кадастровым номером 77:01:0004031:2406 составляет 617,8 кв. м.

Объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, в целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,668
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,620

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.07.2018

Рисунок 21.

Зависимость цены 1 кв.м. офисной и производственно-складской недвижимости от площади объекта

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

$$K_s = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n, \text{ где:}$$

K_s – размер корректировки на площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения

Коэффициент принят со значением -0,18.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 35.

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	617,8	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Коэффициент корректировки		1,12	1,02	1,15	1,01
Корректировка на площадь, %		12,00	2,00	15,00	1,00

Необходимо отметить, что Задаaniem на оценку определено, что в составе объекта оценки есть помещения, имеющие вспомогательное назначение. Их площадь, согласно данным, полученным от Заказчика, составляет 110,7 кв. м. В целях объективной оценки Оценщик для расчета этих площадей применил коэффициент, учитывающий отличие площадей основного назначения от площадей вспомогательного назначения, данные для проведения корректировки, были взяты с сайта <https://statielt.ru>. Подробная методика расчета представлена в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета.

Таблица 36.

Определение стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2406 с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Значение показателя
Стоимость офисных помещений, руб./м2	211 461
Стоимость вспомогательных помещений, руб./м2	186 086
Стоимость офисных помещений, руб.	107 210 727
Стоимость вспомогательных помещений, руб.	20 599 720

Рыночная стоимость оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2406 и имеющих суммарную площадь 617,8 кв. м в рамках сравнительного подхода составляет:

Таблица 37.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2406 и имеющих площадь 617,8 кв. м в рамках сравнительного подхода

Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Разбивка площадей по типам, кв. м	Кадастровый номер помещения	Этаж расположения помещения	Рыночная стоимость, руб.
офисы	507,1	507,1	77:01:0004031:2406	4	107 210 727
вспомогательные площади	110,7	110,7	77:01:0004031:2406	4	20 599 720
Всего, по помещению 77:01:0004031:2406	617,8	617,8	77:01:0004031:2406		127 810 000

6.1.4. Расчет рыночной стоимости объекта «Нежилое помещение» с кадастровым номером 77:01:0004031:2272 общей площадью 1227,5 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2

Расчет рыночной стоимости аналогичного по назначению помещения выполнен в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета. Оцениваемый объект отличается этажом расположения и площадью. Корректировки вводятся по отличительным признакам. Методика расчета приведена в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета. Так же в этом разделе настоящего Отчета приведены все скриншоты справочных данных, на основании которых производится расчет. В настоящем разделе представлен расчет рыночной стоимости помещений офисного назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2272, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2, и представлен расчет проводимых корректировок, результаты которых отличаются от корректировок, проводимых для объекта оценки, схожего с объектом оценки, расчет которого произведен в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 38.

Определение стоимости оцениваемого объекта- помещений с офисным и вспомогательным назначением, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2272 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Дата предложения /дата исследования	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Абсолютное значение корректировки, %		3,00	3,00	3,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Местоположение	г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер, д. 3	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер. 3 с3	Москва, м. Краснопресненская, ул. Малая Грузинская, 20/13с1	Москва, м. Краснопресненская, ул. Рочдельская, 14/20 К1
Территориальное расположение	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип здания	Офисный центр	БЦ	Техно парк "Протон"	Офисный центр	Офисный центр
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		187 661	193 470	194 000	211 443
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		1,0400	1,0309	1,0309	1,0000
Абсолютное значение корректировки, %		4,00	3,00	3,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		195 167	199 448	199 995	211 443
Площадь общая, м²	1 227,5	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Коэффициент корректировки		0,9903	0,9006	1,0172	0,8916
Абсолютное значение корректировки, %		0,97	9,94	1,72	10,84
Скорректированная стоимость, руб./м2		193 274	179 623	203 435	188 523
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		193 274	179 623	203 435	188 523
Техническое и инженерное оснащение	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		193 274	179 623	203 435	188 523
Уровень отделки и техническое состояние	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		193 274	179 623	203 435	188 523
Наличие парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		193 274	179 623	203 435	188 523
Сумма всех корректировок, %		8	16	8	15
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,1702	0,3404	0,1702	0,3191
Стоимость помещений, руб./м2	188 821				
Стоимость помещений, руб.	231 777 778				
Итого стоимость помещений, с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода (с общепринятым округлением), руб.	231 778 000				

Корректировка на этаж расположения

Отметим, что наиболее престижными являются помещения, расположенные на 1 этаже. Оцениваемый объект расположен на 1 этаже:

Корректировка проводилась на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Распределение площадей объектов аналогов не проводится, т.к. площади объектов аналогов расположены соответственно:

Таблица 39.

Распределение офисных помещений объектов аналогов относительно этажности

Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
Б. При аренде объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,12	1,06
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

Рисунок 22.

Значения коэффициентов корректировки на этаж.

Расчет корректировки на расположение относительно этажей представлен ниже.

Таблица 40.

Расчет корректировки на этажность для объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2272

Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		1,04	1,03	1,03	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		4,00	3,00	3,00	0,00

Корректировка на площадь объекта

Общая площадь помещений оцениваемого объекта с кадастровым номером 77:01:0004031:2272 составляет 1250,4 кв. м.

Объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, в целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,668
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,620

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.07.2018

Рисунок 23.

Зависимость цены 1 кв.м. офисной и производственно-складской недвижимости от площади объекта

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

$$K_s = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n, \text{ где:}$$

K_s – размер корректировки на площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения

Коэффициент принят со значением -0,18.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 41.

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	1 227,5	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Коэффициент корректировки		0,9903	0,9006	1,0172	0,8916
Корректировка на площадь, %		0,97	9,94	1,72	10,84

Необходимо отметить, что Заданием на оценку определено, что в составе объекта оценки есть помещения, имеющие вспомогательное назначение. Их площадь, согласно данным, полученным от Заказчика, составляет 422,1 кв. м. В целях объективной оценки Оценщик для расчета этих площадей применил коэффициент, учитывающий отличие площадей основного назначения от площадей вспомогательного назначения, данные для проведения корректировки, были взяты с сайта <https://statielt.ru>. Подробная методика расчета представлена в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета.

Таблица 42.

Определение стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2272 с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Значение показателя
Стоимость офисных помещений, руб./м2	196 948
Стоимость вспомогательных помещений, руб./м2	173 314
Стоимость офисных помещений, руб.	158 621 919
Стоимость вспомогательных помещений, руб.	73 155 839

Рыночная стоимость оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2272 и имеющих суммарную площадь 1227,5 кв. м в рамках сравнительного подхода составляет:

Таблица 43.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2272 и имеющих площадь 1227,5 кв. м в рамках сравнительного подхода

Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Разбивка площадей по типам, кв. м	Кадастровый номер помещения	Этаж расположения помещения	Рыночная стоимость, руб.
офисы	287		77:01:0004031:2272	1	158 621 919
кафе	57		77:01:0004031:2272	1	
офисы	461,4		77:01:0004031:2272	1	
		805,4			
вспомогательные площади	422,1	422,1	77:01:0004031:2272	1	73 155 839
Всего, по помещению 77:01:0004031:2272	1227,5	3462,9	77:01:0004031:2272		231 778 000

6.1.5. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение» с кадастровым номером 77:01:0004031:2408 общей площадью 1250,4 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2

Расчет рыночной стоимости аналогичного по назначению помещения выполнен в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета. Оцениваемый объект отличается этажом расположения и площадью. Корректировки вводятся по отличительным признакам. Методика расчета приведена в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета. Так же в этом разделе настоящего Отчета приведены все скриншоты справочных данных, на основании которых производится расчет. В настоящем разделе представлен расчет рыночной стоимости помещений офисного назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2408, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2, и представлен расчет проводимых корректировок, результаты которых отличаются от корректировок, проводимых для объекта оценки, схожего с объектом оценки, расчет которого произведен в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 44.

Определение стоимости оцениваемого объекта- помещений с офисным и вспомогательным назначением, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2408
рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Дата предложения /дата исследования	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Абсолютное значение корректировки, %		3,00	3,00	3,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Местоположение	г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер, д. 3	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер. 3 с3	Москва, м. Краснопресненская, ул. Малая Грузинская, 20/13с1	Москва, м. Краснопресненская, ул. Рочдельская, 14/20 К1
Территориальное расположение	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип здания	Офисный центр	БЦ	Техно парк "Протон"	Офисный центр	Офисный центр
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип объекта	Встроенные	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	помещения				
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		187 661	193 470	194 000	211 443
Этаж расположения	3,4 этаж	2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		1,07	1,00	1,00	0,97
Абсолютное значение корректировки, %		7,00	1,00	1,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		200 797	193 470	194 000	205 100
Площадь общая, м²	1 250,4	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Коэффициент для корректировки		0,99	0,90	1,01	0,89
Абсолютное значение корректировки, %		1,00	10,00	1,00	11,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		198 789	174 123	195 940	182 539
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		198 789	174 123	195 940	182 539
Техническое и инженерное оснащение	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		198 789	174 123	195 940	182 539
Уровень отделки и техническое состояние	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		198 789	174 123	195 940	182 539
Наличие парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		198 789	174 123	195 940	182 539
Сумма всех корректировок, %		11	14	5	17
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,2440	0,2540	0,2490	0,2540
Стоимость помещений, руб./м2	187 737				
Стоимость помещений, руб.	234 746 345				
Итого стоимость помещений, с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода (с общепринятым округлением), руб.	234 746 000				

Корректировка на этаж расположения

Отметим, что наиболее престижными являются помещения, расположенные на 1 этаже. Оцениваемый объект расположен на 3,4 этажах:

Корректировка проводилась на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Распределение площадей объектов аналогов не проводится, т.к. площади объектов аналогов расположены соответственно:

Таблица 45.

Распределение офисных помещений объектов аналогов относительно этажности

Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
Б. При аренде объектов				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,12	1,06
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

Рисунок 24.

Значения коэффициентов корректировки на этаж.

Расчет корректировки на расположение относительно этажей представлен ниже.

Таблица 46.

Расчет корректировки на этажность для объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2408

Этаж расположения	3,4 этажи	2 этаж	5 этаж	3,4 этажи	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		1,07	0,00	0,00	0,97
Абсолютное значение корректировки, %		7,00	0,00	0,00	3,00

Корректировка на площадь объекта

Площадь помещений оцениваемого объекта с кадастровым номером 77:01:0004031:2408 составляет 1250,4 кв. м.

Объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, в целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,668
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,620

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.07.2018

Рисунок 25.

Зависимость цены 1 кв.м. офисной и производственно-складской недвижимости от площади объекта

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

$$K_s = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n, \text{ где:}$$

K_s – размер корректировки на площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения

Коэффициент принят со значением -0,18.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 47.

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	1 250,4	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Коэффициент корректировки		0,99	0,90	1,01	0,89
Корректировка на площадь, %		1,00	10,00	1,00	11,00

Необходимо отметить, что Заданием на оценку определено, что в составе объекта оценки есть помещения, имеющие вспомогательное назначение. Их площадь, согласно данным, полученным от Заказчика, составляет 247,4 кв. м. В целях объективной оценки Оценщик для расчета этих площадей применил коэффициент, учитывающий отличие площадей основного назначения от площадей вспомогательного назначения, данные для проведения корректировки, были взяты с сайта <https://statielt.ru>.

Таблица 48.

Определение стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2408 с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Значение показателя
Стоимость офисных помещений, руб./м ²	192 303
Стоимость вспомогательных помещений, руб./м ²	169 227
Стоимость офисных помещений, руб.	192 879 909
Стоимость вспомогательных помещений, руб.	41 866 760

Рыночная стоимость оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2408 и имеющих суммарную площадь 1250,4 кв. м в рамках сравнительного подхода составляет:

Таблица 49.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2408 и имеющих площадь 1250,4 кв. м в рамках сравнительного подхода

Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Разбивка площадей по типам, кв. м	Кадастровый номер помещения	Этаж расположения помещения	Рыночная стоимость, руб.
офисы	61,8	1003	77:01:0004031:2408	3	192 879 909
офисы	504,6		77:01:0004031:2408	4	
офисы	368,3		77:01:0004031:2408	4	
офисы	68,3		77:01:0004031:2408	3	
вспомогательные площади	247,4	247,4	77:01:0004031:2408	3	41 866 760
Всего, по помещению 77:01:0004031:2408	1250,4	3462,9	77:01:0004031:2408		234 747 000

6.1.6. Расчет стоимости объекта «Нежилое помещение» с кадастровым номером 77:01:0004031:2410 общей площадью 1217,2. м, расположенное по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2

Расчет рыночной стоимости аналогичного по назначению помещения выполнен в разделах 6.1.1.1 настоящего Отчета. Оцениваемый объект отличается этажом расположения и площадью. Корректировки вводятся по отличительным признакам. Методика расчета приведена в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета. Так же в этих разделах настоящего Отчета приведены все скриншоты справочных данных, на основании которых производится расчет. В настоящем разделе представлен расчет рыночной стоимости помещений офисного назначения, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2410, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2, и представлен расчет проводимых корректировок, результаты которых отличаются от корректировок, проводимых для объекта оценки, схожего с объектом оценки, расчет которого произведен в разделе 6.1.1.1 настоящего Отчета.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 50.

Определение стоимости оцениваемого объекта- помещений с офисным и вспомогательным назначением, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2410 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Дата предложения /дата исследования	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		193 465	199 454	200 000	217 982
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Абсолютное значение корректировки, %		3,00	3,00	3,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Местоположение	г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер, д. 3	Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер. 3 с3	Москва, м. Краснопресненская, ул. Малая Грузинская, 20/13с1	Москва, м. Краснопресненская, ул. Рочдельская, 14/20 К1
Территориальное расположение	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская	м. Краснопресненская
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Линия застройки	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип здания	Офисный центр	БЦ	Техно парк "Протон"	Офисный центр	Офисный центр
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		187 661	193 470	194 000	211 443
Тип объекта	Встроенные	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	помещения				
Корректировка на тип объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		187 661	193 470	194 000	211 443
Этаж расположения	4 этаж	2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		1,07	1,00	1,00	0,97
Абсолютное значение корректировки, %		7,00	0,00	0,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		200 797	193 470	194 000	205 100
Площадь общая, м²	1 217,20	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Корректирующий коэффициент		0,9918	0,9019	1,0187	0,8930
Абсолютное значение корректировки, %		0,8200	9,8100	1,8700	10,7000
Скорректированная стоимость, руб./м2		199 150	174 491	197 628	183 154
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		199 150	174 491	197 628	183 154
Техническое и инженерное оснащение	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости	Типичное для такого вида недвижимости
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		199 150	174 491	197 628	183 154
Уровень отделки и техническое состояние	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		199 150	174 491	197 628	183 154
Наличие парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки	Условно без парковки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Абсолютное значение корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		199 150	174 491	197 628	183 154
Сумма всех корректировок, %		11	13	5	17
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,2440	0,2540	0,2490	0,2540
Стоимость помещений, руб./м2	184 617				
Стоимость помещений, руб./м2	191 313 059				
Итого стоимость помещений, с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода (с общепринятым округлением), руб.	191 313 000				

Корректировка на этаж расположения

Отметим, что наиболее престижными являются помещения, расположенные на 1 этаже. Оцениваемый объект расположен на 4 этаже:

Корректировка проводилась на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

Распределение площадей объектов аналогов не проводится, т.к. площади объектов аналогов расположены соответственно:

Таблица 51.

Распределение офисных помещений объектов аналогов относительно этажности

Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2 этаж	5 этаж	3,4 этаж	1 этаж

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
Б. При аренде объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,12	1,06
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

Рисунок 26.

Значения коэффициентов корректировки на этаж.

Расчет корректировки на расположение относительно этажей представлен ниже.

Таблица 52.

Расчет корректировки на этажность для объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2410

Этаж расположения	4 этаж	2 этаж	5 этаж	3,4 этажи	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		1,07	0,00	0,00	0,97
Абсолютное значение корректировки, %		7,00	0,00	0,00	3,00

Корректировка на площадь объекта

Площадь помещений оцениваемого объекта с кадастровым номером 77:01:0004031:2410 составляет 1217,2 кв. м.

Объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, в целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru>.

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,668
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,620

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.07.2018

Рисунок 27.

Зависимость цены 1 кв.м. офисной и производственно-складской недвижимости от площади объекта

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

$$K_s = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n, \text{ где:}$$

K_s – размер корректировки на площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения

Коэффициент принят со значением -0,18.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 53.

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	1 217,20	1 163,0	686,0	1 349,2	649,0
Коэффициент корректировки		0,9918	0,9019	1,0187	0,8930
Корректировка на площадь, %		0,8200	9,8100	1,8700	10,7000

Необходимо отметить, что Заданием на оценку определено, что в составе объекта оценки есть помещения, имеющие вспомогательное назначение. Их площадь, согласно данным, полученным от Заказчика, составляет 180,93 кв. м. В целях объективной оценки Оценщик для расчета этих площадей применил коэффициент, учитывающий отличие площадей основного назначения от площадей вспомогательного назначения, данные для проведения корректировки, были взяты с сайта <https://statielt.ru>.

Таблица 54.

Определение стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2410 с офисным и вспомогательным назначением в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Значение показателя
Стоимость офисных помещений, руб./м ²	192 070
Стоимость вспомогательных помещений, руб./м ²	169 022
Стоимость офисных помещений, руб.	199 036 379
Стоимость вспомогательных помещений, руб.	30 581 150

Рыночная стоимость оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2410 и имеющих суммарную площадь 1217,2. м в рамках сравнительного подхода составляет:

Таблица 55.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта- помещений, входящих в состав объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2410 и имеющих площадь 1217,2 кв. м в рамках сравнительного подхода

Тип помещения	Площадь помещения, кв. м	Разбивка площадей по типам, кв. м	Кадастровый номер помещения	Этаж расположения помещения	Рыночная стоимость, руб.
офисы	25,1	1036,27	77:01:0004031:2410	4	199 036 379
офисы	130		77:01:0004031:2410	4	
офисы	292,57		77:01:0004031:2410	4	
офисы	417,3		77:01:0004031:2410	4	
офисы	64,3		77:01:0004031:2410	4	
офисы	107		77:01:0004031:2410	4	
вспомогательные площади	180,93	180,93	77:01:0004031:2410	4	30581 150
Всего, по помещению 77:01:0004031:2410	1217,2	1217,2	77:01:0004031:2410		229 618 000

6.2. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Так как расчёт помещений был произведён только в рамках сравнительного подхода, то результату по этому подходу присваивается 100% в итоговой стоимости объекта оценки.

Проведённые расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилых встроенных помещений в количестве 6 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 и стр. 2 с общепринятым округлением, составляет:

1 804 094 000 (Один миллиард восемьсот четыре миллиона девяносто четыре тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 56.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Адрес расположения	Рыночная стоимость, руб. ⁷
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267	3674	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	492 243 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2266	3462,9	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	487 898 000
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2406	617,8	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	127 810 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2272	1227,5	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	231 778 000
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2408	1250,4	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2	234 747 000

⁷ Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Адрес расположения	Рыночная стоимость, руб. ⁷
6	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2410	1217,2	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2	229 618 000
	Итого			1 804 094 000

Глава 7. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

Проведённые расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилых встроенных помещений в количестве 6 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1 и стр. 2 с общепринятым округлением, составляет:

1 804 093 000 (Один миллиард восемьсот четыре миллиона девяносто четыре тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 57.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Адрес расположения	Рыночная стоимость, руб. ⁸
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2267	3674	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	492 243 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 7:01:0004031:2266	3462,9	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	487 898 000
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2406	617,8	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1	127 810 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2272	1227,5	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2	231 778 000
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2408	1250,4	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2	234 747 000
6	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004031:2410	1217,2	Российская Федерация, г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2	229 618 000
	Итого			1 804 094 000

⁸ Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 58.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об объектах-аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайты объявлений о продаже (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.2. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утверждённому приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Глава 9. Список приложений

- Приложение 1. Фото объектов оценки и Копии документов, представленных Заказчиком (Рабочие документы)
- Приложение 2. Аналитические данные, касающиеся обзора рынка объектов оценки
- Приложение 3. Информация для расчёта сравнительным подходом
- Приложение 4. Копии документов оценщика, подтверждающих право на оценочную деятельность

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТО ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Фото объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2267, расположенного по адресу г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1

Фото помещений офисного назначения



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

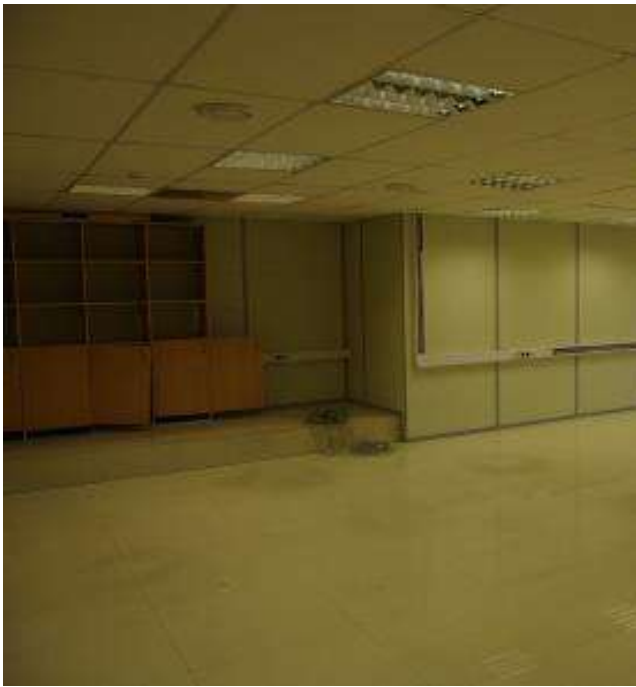


Фото 7

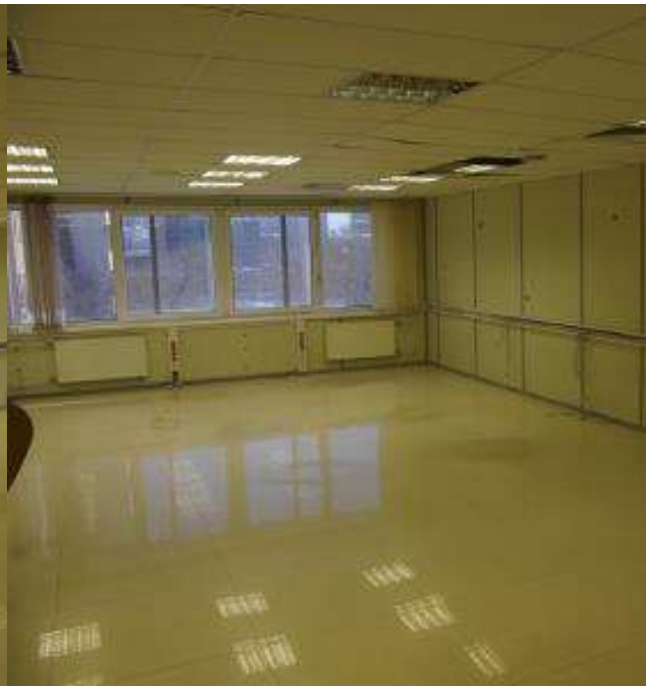


Фото 8



Фото 9

Фото помещений с назначением «парковка»



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14

Фото помещений складского назначения



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18

**Фото объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2266, расположенного по адресу г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1
Фото помещений офисного назначения**



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

Фото помещений складского назначения



Фото 11



Фото 12

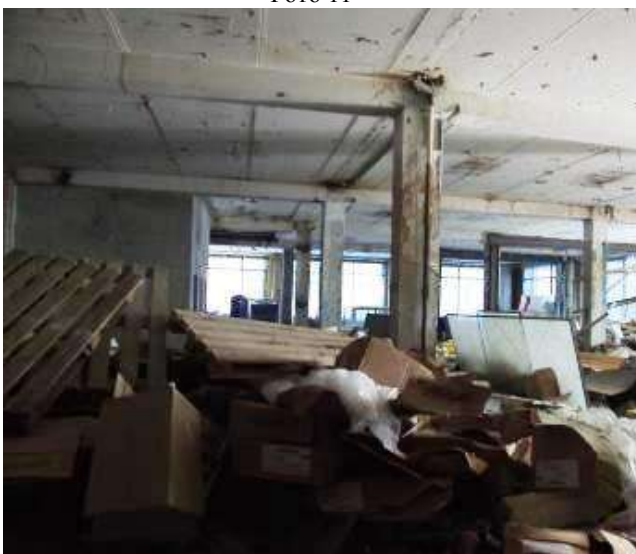


Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 16

Фото объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2272, расположенного по адресу г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2
Фото помещений офисного назначения



Фото 17



Фото 18



Фото 20



Фото 21



Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25

Фото объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2408, расположенного по адресу г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2
Фото помещений офисного назначения



Фото 1



Фото 2

Фото объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2406, расположенного по адресу г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 1



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9

Фото объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0004031:2410, расположенного по адресу г. Москва, пер. Капранова, д.3, стр. 2
Фото помещений офисного назначения



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 01.03.2018

№ 00-00-4001/5190/2018-4025

На основании запроса от 26.02.2018, поступившего на рассмотрение 27.02.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Решение", ИНН: 7703589784, ОГРН: 1067746500568, дата гос.регистрации: 17.04.2006; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, б-р Тверской, д 3, стр 1, за период с 01.01.2012 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:01:0004031:2266
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 1
	Площадь:	3462, 9 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.07.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2007-231

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.07.2007 № 6064 с Открытым акционерным обществом "Восток"
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест, запретить Управлению Росреестра по Москве совершать любые регистрационные действия в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Капанова, д.3, строен.1, кад.№ 77:01:0004031:2266, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 462, 9 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/011/2015-203/1
1.3.2.	вид:	Ипотека, этаж -2 - комнаты с 18 по 56; этаж 1 - комнаты с 16 по 18, с 24 по 59; этаж 2 - комнаты с 12 по 48; этаж 3 - комнаты с 8 по 46; этаж 4 - комнаты с 23 по 25, с 27 по 30; этаж 5 - комнаты с 1 по 15; этаж 6 - комнаты с 1 по 12
	номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-025
1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений, не проводить регистрационные действия в отношении имущества г.Москва, пер.Капанова, д.3, строен.1, кад.№ 77:01:0004031:2266, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 462, 9 кв.м
	номер государственной	77:01:0004031:2266-77/015/2017-6

		регистрации:	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0004031:2267
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г. Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 1
		Площадь:	3674 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	06.07.2007	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2007-234	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.07.2007 № 6063 с Открытым акционерным обществом "Восток"	
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1. вид:	Арест, Наложить арест, запретить Управлению Росреестра по Москве совершать любые регистрационные действия в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва,	

			пер.Капранова, д.3, стр.1, кад.№ 77:01:0004031:2267, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 674 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/011/2015-205/1
	2.3.2.	вид:	Ипотека, этаж -1 - комнаты с 1 по 13; этаж -2 - комнаты с 1 по 7; этаж 1 - комнаты с 1 по 15; этаж 2 - комнаты с 1 по 11; этаж 3 - комнаты с 1 по 7
		номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-025
	2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений, не проводить регистрационные действия в отношении имущества г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.1, кад.№ 77:01:0004031:2267, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 674 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:01:0004031:2267-77/015/2017-6
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0004031:2408
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.2

	Площадь:	1250, 4 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.01.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-11/095/2007-842
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от «26» декабря 2007г. № 6248/2007, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "ЭнергоСтройМонтаж" и Обществом с ограниченной ответственностью "Решение"
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1. вид:	Арест, Наложить арест, запретить Управлению Росреестра по Москве совершать любые регистрационные действия в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0004031:2408, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 250, 4 кв.м
		номер государственной регистрации:
3.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений, не проводить регистрационные действия в отношении имущества г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0004031:2408, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 250, 4 кв.м	

		номер государственной регистрации:	77:01:0004031:2408-77/015/2017-6
	3.3.3.	вид:	Ипотека, этаж 3 - комнаты с 1 по 60
		номер государственной регистрации:	77-77-12/012/2008-309
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0004031:2406
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, пер.Капанова, д.3, стр.1
		Площадь:	617, 8 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.07.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2007-237
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.07.2007 № 6065 с Открытым акционерным обществом "Восток"
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____

	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест, запретить Управлению Росреестра по Москве совершать любые регистрационные действия в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.1, кад.№ 77:01:0004031:2406, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 617, 8 кв.м
			номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/011/2015-204/1
		4.3.2.	вид:	Ипотека, этаж 4 - комнаты 11, с 15 по 22, 26, с 31 по 36, с 38 по 45
			номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-025
		4.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений, не проводить регистрационные действия в отношении имущества г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.1, кад.№ 77:01:0004031:2406, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 617, 8 кв.м
номер государственной регистрации:	77:01:0004031:2406-77/015/2017-6			
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:01:0004031:2410	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.2
	Площадь:	1217, 2 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.02.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-11/014/2008-267
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от «22» января 2008г. № 6285, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "Нео Медиа" и Обществом с ограниченной ответственностью "Решение"
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест, запретить Управлению Росреестра по Москве совершать любые регистрационные действия в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0004031:2410, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 217, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/011/2015-202/1

	5.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений, не проводить регистрационные действия в отношении имущества г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0004031:2410, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 217, 2 кв.м
		номер государственной регистрации:	77:01:0004031:2410-77/015/2017-6
	5.3.3.	вид:	Ипотека, этаж 4 - комнаты с 1 по 65
		номер государственной регистрации:	77-77-12/012/2008-309
6. 6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:01:0004031:2272	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	г. Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2	
	Площадь:	1227, 5 кв. м	
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	25.01.2008	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/095/2007-805	

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 6246/2007 от «24» декабря 2007г., заключенный между ООО «ЭнергоСтройМонтаж» и ООО «Решение»
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест, запретить Управлению Росреестра по Москве совершать любые регистрационные действия в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0004031:2272, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 227, 5 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/011/2015-200/1
6.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений, не проводить регистрационные действия в отношении имущества г.Москва, пер.Капранова, д.3, стр.2, кад.№ 77:01:0004031:2272, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 227, 5 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:01:0004031:2272-77/015/2017-6
6.3.3.	вид:	Ипотека, этаж 1 - комнаты с 1 по 75
	номер государственной регистрации:	77-77-12/012/2008-309

7. Получатель выписки:	Илларионов Игорь Станиславович
------------------------	--------------------------------

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Москва Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

Коренкова Евгения Викторовна

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

(инициалы, фамилия)

Конкурсный управляющий ООО «Решение»

Илларионов Игорь Станиславович

115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 3, а/я «Илларионов И.С.»

Телефон: +7 (977) 342-29 - 68, e-mail: illarionov.is.ay@gmail.com

19.07.2018

В целях проведения работ по оценке в рамках договора №181 от 28 июня 2018г. сообщаем вам состав объектов оценки и количественно-качественные характеристики объектов оценки.

№ п/п	Тип помещения	Площадь по свид. о собств..	Этажи помещений по тех. паспорту	Площадь помещения, кв. м	Кадастровый номер	Этаж расположения помещения	Качество ремонта
1	офисы	3674	-2,-1,1,2,3	603,4	77:01:0004031:2267	2	shell&core
	офисы	3674	-2,-1,1,2,3	113,9	77:01:0004031:2267	2	shell&core
	офисы	3674	-2,-1,1,2,3	133,9	77:01:0004031:2267	2	shell&core
	парковка	3674	-2,-1,1,2,3	2159,4	77:01:0004031:2267	-2,-1,1	подвал/парковка
	складские помещения	3674	-2,-1,1,2,3	301,5	77:01:0004031:2267	-2,-1,1	shell&core
	вспомогательные площади	3674	-2,-1,1,2,3	361,9	77:01:0004031:2267	-2,-1,1,2,3	не применимо
	ИТОГО			3674	77:01:0004031:2267		
2	офисы	3462,9	-2,1,2,3,4,5,6	672,9	77:01:0004031:2266	3	есть отделка
	офисы	3462,9	-2,1,2,3,4,5,6	221,1	77:01:0004031:2266	6	есть отделка
	офисы	3462,9	-2,1,2,3,4,5,6	216	77:01:0004031:2266	2	есть отделка
	офисы	3462,9	-2,1,2,3,4,5,6	522,5	77:01:0004031:2266	1	shell&core
	офисы	3462,9	-2,1,2,3,4,5,6	363,1	77:01:0004031:2266	2	есть отделка
	офисы	3462,9	-2,1,2,3,4,5,6	71,6	77:01:0004031:2266	4	есть отделка
3	офисы	3462,9	-2,1,2,3,4,5,6	247,4	77:01:0004031:2266	5	есть отделка
	складские помещения	3462,9	-2,1,2,3,4,5,6	394,6	77:01:0004031:2266	-2,-1	shell&core
	вспомогательные площади	3462,9	-2,1,2,3,4,5,6	753,7	77:01:0004031:2266	-2,1,2,3,4,5,6	не применимо
	ИТОГО			3462,9	77:01:0004031:2266		
	офисы	617,8	этаж 4	507,1	77:01:0004031:2406	4	есть отделка

№ п/п	Тип помещения	Площадь по свид. о собств..	Этажи помещений по тех. паспорту	Площадь помещения, кв. м	Кадастровый номер	Этаж расположения помещения	Качество ремонта
	вспомогательные площади	617,8	этаж 4	110,7	77:01:0004031:2406	4	есть отделка
	ИТОГО		этаж 4	617,8	77:01:0004031:2406		
4	офисы	1227,5	этаж 1	287	77:01:0004031:2272	1	есть отделка
	кафе	1227,5	этаж 1	57	77:01:0004031:2272	1	есть отделка
	офисы	1227,5	этаж 1	461,4	77:01:0004031:2272	1	есть отделка
	вспомогательные площади, лобби	1227,5	этаж 1	422,1	77:01:0004031:2272	1	есть отделка
	ИТОГО		этаж 1	1227,5	77:01:0004031:2272	1	
5	офисы	1250,4	этаж 3	61,8	77:01:0004031:2408	3	есть отделка
	офисы	1250,4	этаж 3	504,6	77:01:0004031:2408	4	есть отделка
	офисы	1250,4	этаж 3	368,3	77:01:0004031:2408	4	есть отделка
	офисы	1250,4	этаж 3	68,3	77:01:0004031:2408	3	есть отделка
	вспомогательные площади	1250,4	этаж 3	247,4	77:01:0004031:2408	3	есть отделка
	ИТОГО			1250,4		3	
6	офисы	1217,2	этаж 4	25,1	77:01:0004031:2410	4	есть отделка
	офисы	1217,2	этаж 4	130	77:01:0004031:2410	4	есть отделка
	офисы	1217,2	этаж 4	292,57	77:01:0004031:2410	4	есть отделка
	офисы	1217,2	этаж 4	417,3	77:01:0004031:2410	4	есть отделка
	офисы	1217,2	этаж 4	64,3	77:01:0004031:2410	4	есть отделка
	офисы	1217,2	этаж 4	107	77:01:0004031:2410	4	есть отделка
	вспомогательные площади	1217,2	этаж 4	180,93	77:01:0004031:2410	4	есть отделка
	ИТОГО			1217,2		4	

Конкурсный управляющий
ООО «Решение»



Илларионов И.С.



Сентябрь 2017 | №3 (15)

О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ МОСКВЫ В I ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА

*Дайджест издается при поддержке Департамента экономической политики
и развития и Аналитического центра города Москвы*

ДЕПАРТАМЕНТ
экономической
политики
и развития
города
МОСКВЫ



Аналитический
центр
города Москвы

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общий экономический фон: Москва и Россия	3
2. Промышленность	6
3. Энергопотребление	8
4. Предпринимательская активность	10
5. Оптовая и розничная торговля	12
6. Инвестиции	14
7. Ввод недвижимости	16
8. Торговая недвижимость	18
9. Офисная недвижимость	19
10. Складская недвижимость	20
11. Финансовый результат организаций	21
12. Рынок труда и заработная плата	22
13. Денежные доходы и расходы населения	24
14. Кредитование населения	26
15. Доходы бюджета	27

Дайджест «О социально-экономическом развитии Москвы»
издается при поддержке Департамента экономической
политики и развития города Москвы и Аналитического
центра города Москвы

Адрес: 119019, Россия, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1
Тел./факс: +7 (495) 691 2898

Издатель: Аналитический центр города Москвы

Руководитель авторского коллектива: В.В. Ефимов – министр
Правительства Москвы

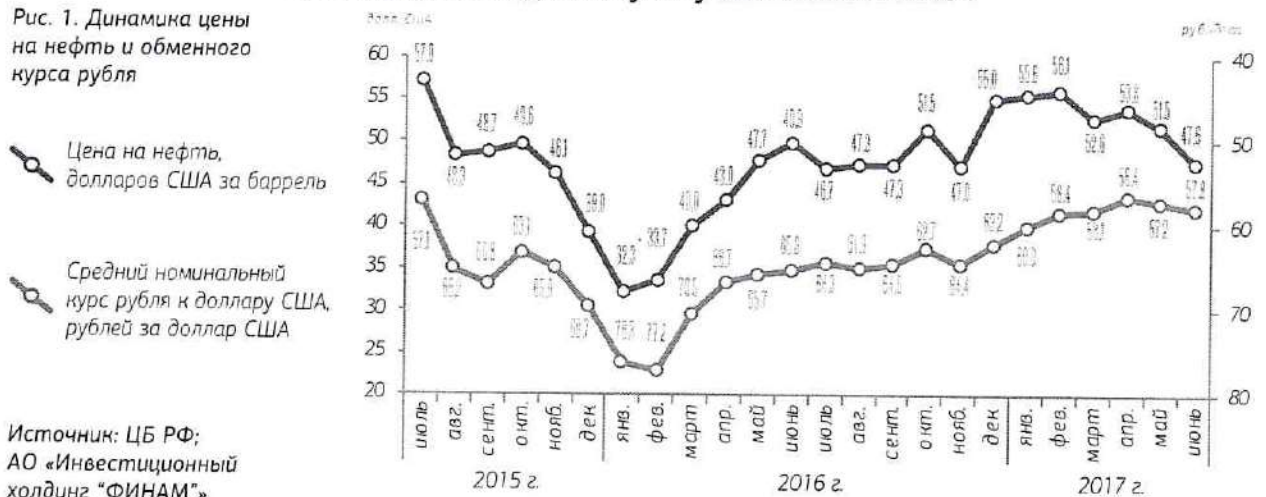
Авторский коллектив: И.А. Захарченков, В.К. Лайкам,
А.Н. Бочкарев, А.А. Микелевич, Э.И. Дубравская, С.А. Воложев,
С.Н. Мусихин.

1. ОБЩИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОН: МОСКВА И РОССИЯ

В I полугодии 2017 года дисбаланс на мировом рынке нефти не привел к ослаблению обменного курса рубля.

В I полугодии 2017 года ситуация на нефтяном рынке так и не пришла в равновесие. В мае страны ОПЕК и еще 11 стран-производителей нефти продлили соглашение о сокращении добычи нефти до марта 2018 г., чтобы уменьшить излишки мировых запасов и повысить стоимость нефти. При этом Ливия, Нигерия (члены ОПЕК, освобожденные от обязательств сокращать добычу) и США резко наращивали производство, нейтрализуя сокращение объемов добычи, достигнутое участниками ОПЕК+.

Рис. 1. Динамика цены на нефть и обменного курса рубля



Источник: ЦБ РФ; АО «Инвестиционный холдинг «ФИНАМ»»

Рис. 2. Динамика инфляции и обменного курса рубля



Источник: ЦБ РФ; Росстат

Во втором квартале 2017 г. наблюдалось ускорение темпов роста инфляции преимущественно за счет роста цен на плодоовощную продукцию. За полгода инфляция в Москве составила 103,2% к декабрю 2016 года и превысила среднероссийский уровень на 0,9 п. п. В годовом исчислении инфляция составила 105,4% (в январе-июне 2016 г. — 108,8%).

Рис. 3. Прирост инфляции в Москве и России в 2017 г. к декабрю 2016 г.

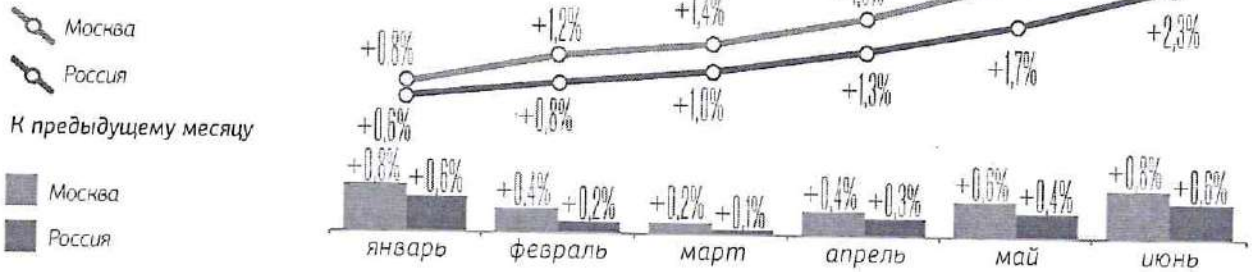
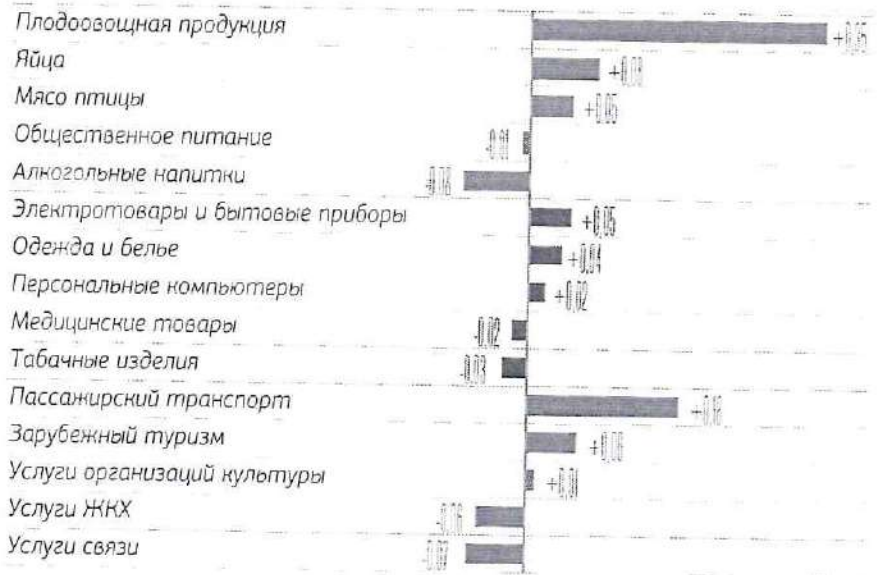


Рис. 4. Вклад в инфляцию товаров и услуг, п. п.



Источник: Росстат

Рис. 5. Разница вкладов роста цен на основные товары и услуги в инфляцию в Москве и России (п. п.)



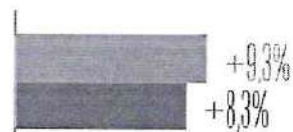
Превышение московской инфляции над среднероссийской в основном обусловлено более сильным ростом цен на плодоовощную продукцию, одежду и бытовую технику, а также январским повышением тарифов на общественный транспорт.

Комплексная программа поддержки малого бизнеса, реального сектора, а также развитие городской инфраструктуры способствовали быстрому восстановлению экономики Москвы после кризиса.

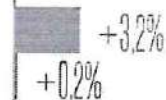
Рис. 6. Сравнение Москвы с Российской Федерацией по основным социально-экономическим показателям, 1 полугодие 2017 г. к 1 полугодью 2016 г.

■ Москва
■ Россия

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг по обрабатывающим производствам



Строительство (объем выполненных работ)



Оборот розничной торговли



Инвестиции в основной капитал



Уровень официально зарегистрированной безработицы



Средняя номинальная заработная плата



Смертность, человек на 1000 человек населения



Рождаемость, человек на 1000 человек населения



Естественный прирост, человек на 1000 человек населения

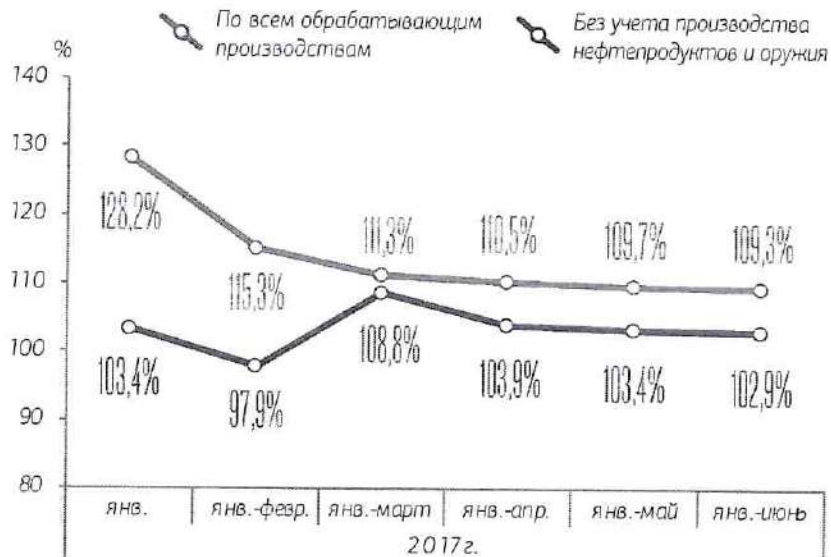


Источник: Росстат, Мосгорстат

2. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам вырос на 9,3% по сравнению с I полугодием 2016 года.

Рис. 7. Динамика объема отгруженных товаров обрабатывающих производств, в % к аналогичному периоду предыдущего года

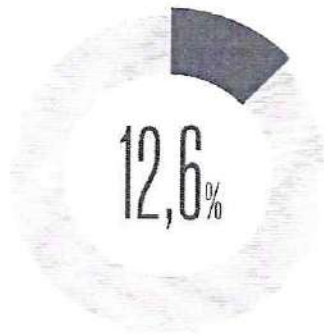


Источник: Мосгорстат

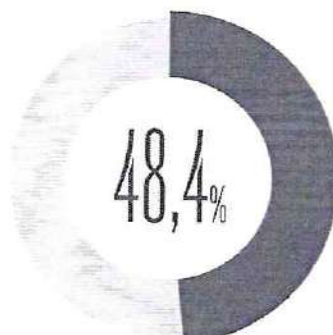
Производство нефтепродуктов снизилось на

43,6%*

Доля обрабатывающих производств в ВРП города Москвы



Доля нефтеперерабатывающих производств в обрабатывающей промышленности в ВРП Москвы

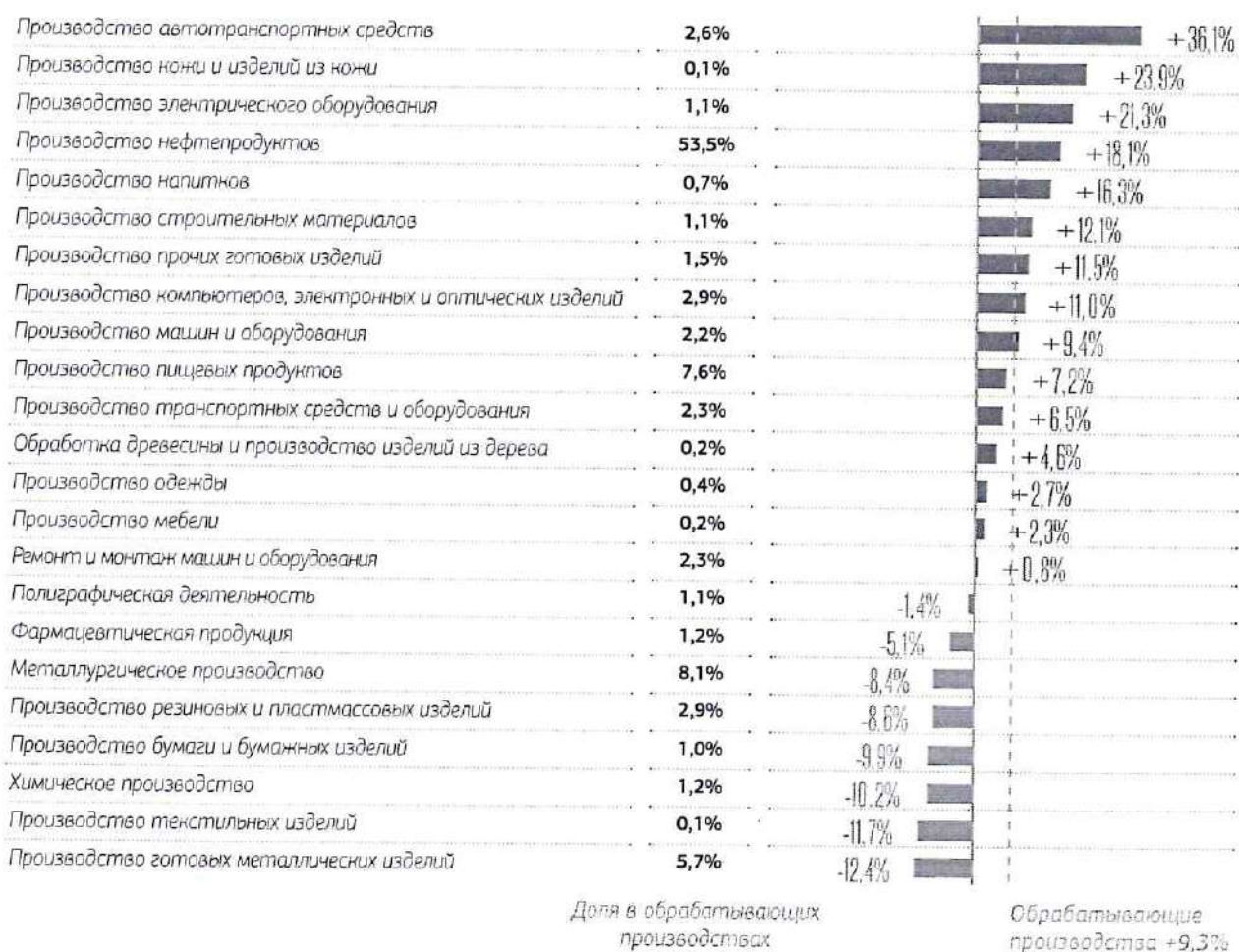


На замедление темпов роста объема отгруженных товаров основное влияние оказала нефтеперерабатывающая отрасль (компания «Роснефть») вследствие заключенного с ОПЕК соглашения о сокращении добычи нефти. Также снижение отгрузки наблюдалось по лекарственным препаратам и парфюмерии, цветным металлам (зарегистрированные в Москве немосковские производства) и в оборонной промышленности (входит в группу «Готовые металлические изделия»).

Переход на индикатор «Объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам» обусловлен снижением актуальности индикатора «Индекс промышленного производства» ввиду особенностей методологии его расчета, где основное влияние на итоговый индекс оказывает производство нефтепродуктов.

* причина – остановка Московского НПЗ на плановую реконструкцию

Рис. 8. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обрабатывающим производствам, I полугодие 2017 г. к I полугодю 2016 г.



Источник: Мосгорстат

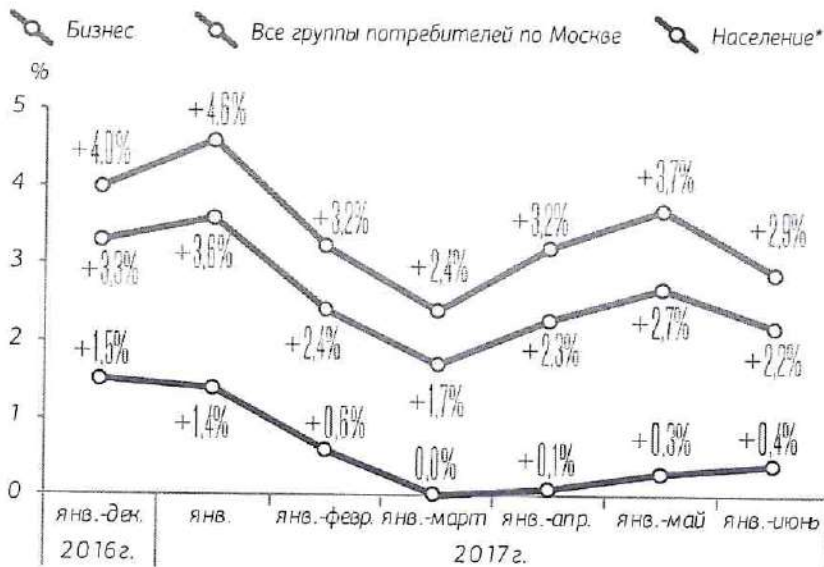
В I полугодии 2017 года прирост объема отгруженных товаров в основном обеспечило производство нефтепродуктов, легковых автомобилей и продуктов питания.

3. ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЕ

Объективным косвенным индикатором экономической ситуации в городе является динамика энергопотребления.



Рис. 9. Прирост энергопотребления, в % к аналогичному периоду прошлого года



* население и приравненные к тарифной группе «население» потребители

Источник: ОАО «Мосэнергосбыт» (доля – 94,9%);

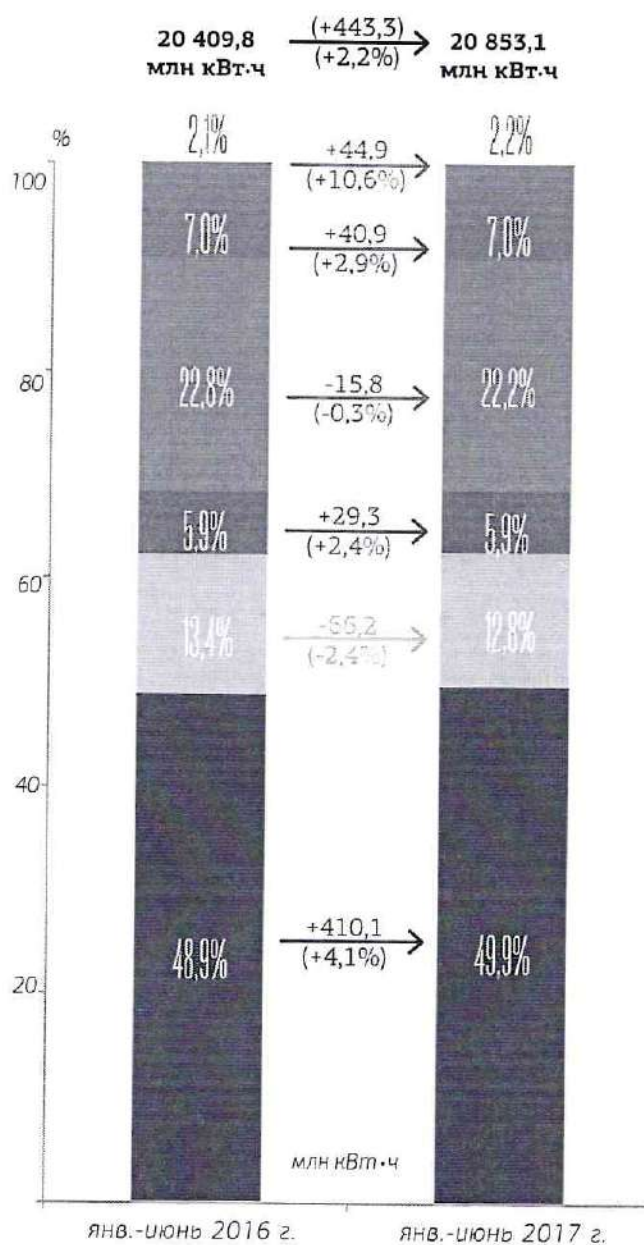
Рост общего энергопотребления связан, в частности, с ростом потребления электроэнергии офисами, торговыми и бизнес-центрами (категория «Прочие потребители»).



Рост энергопотребления зафиксирован в строительстве, метро и ж/д транспорте.

Рис. 10. Динамика энергопотребления в Москве

- Строительство
- Потребители, приравненные к тарифной группе «население»
- Население
- Электрифицированный городской транспорт
- Промышленные и приравненные к ним потребители
- Прочие потребители



Источник: ОАО «Мосэнергосбыт»

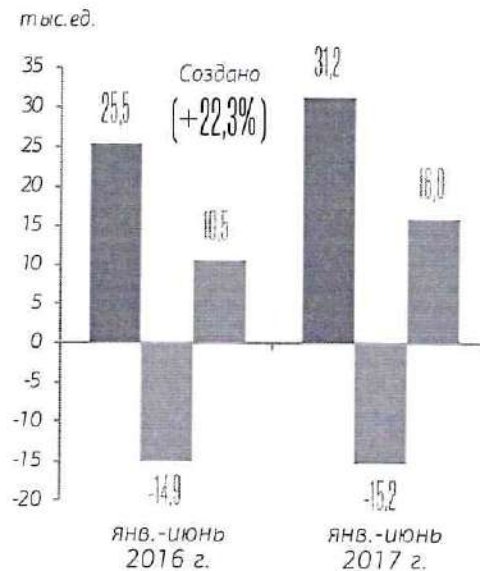
4. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ АКТИВНОСТЬ

Деловая активность сохраняется на высоком уровне.

Рис. 11.
Изменение количества индивидуальных предпринимателей

■ Создано
■ Ликвидировано
■ Прирост (+)/
убыль (-) количества предпринимателей

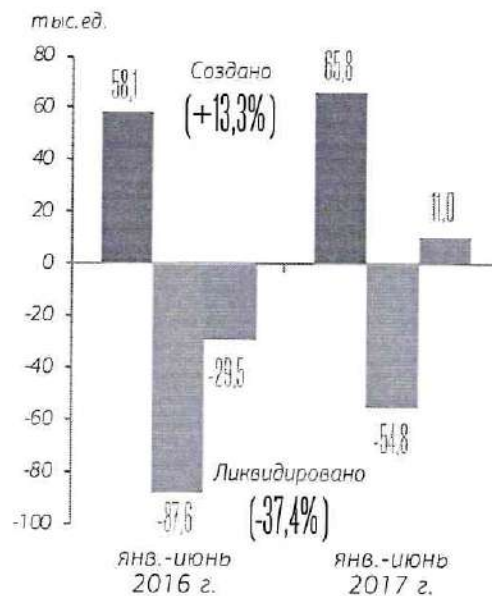
Общее количество действующих индивидуальных предпринимателей за год увеличилось на 11,3%.



Источник: Федеральная налоговая служба

Рис. 12.
Изменение количества юридических лиц

■ Создано
■ Ликвидировано
■ Прирост (+)/
убыль (-) количества юридических лиц



Источник: Федеральная налоговая служба

На
27,5 тыс.

увеличилось за год
общее количество
индивидуальных
предпринимателей по сравнению
с 1 июля 2016 года.

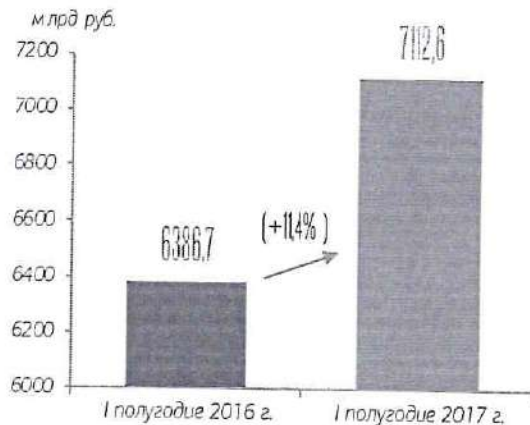
Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 11,0% в результате проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками.

Всего
зарегистрировано

1,2 млн

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

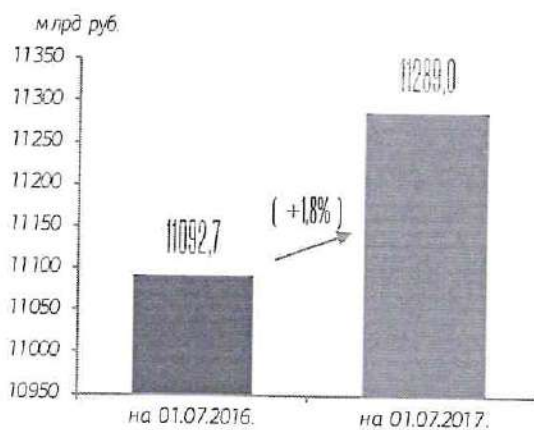
Рис. 13. Объем выданных кредитов юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям



В структуре выданных кредитов **27,0%** пришлось на оптовую и розничную торговлю

Источник: ЦБ РФ

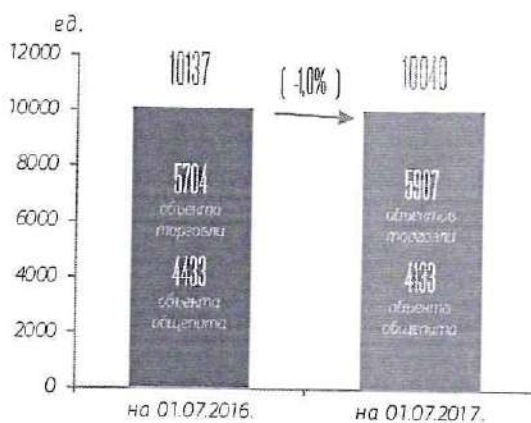
Рис. 14. Объем задолженности по кредитам, выданным юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям



средневзвешенные процентные ставки по кредитам бизнесу (-2,3 п. п. по сравнению с июнем 2016 г.)

Источник: ЦБ РФ

Рис. 15. Количество действующих объектов, имеющих лицензию на розничную продажу алкогольной продукции



На **3,6%** увеличилось количество действующих объектов торговли, имеющих лицензию на розничную продажу алкогольной продукции

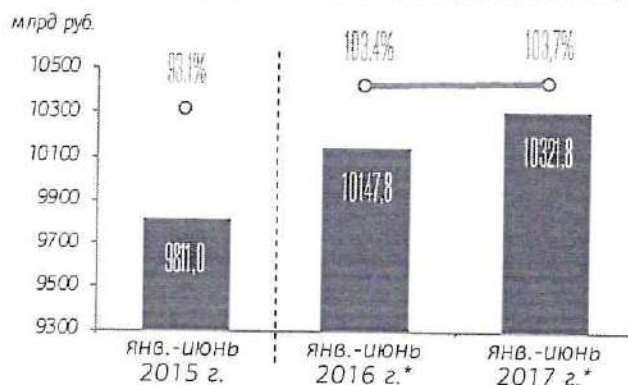
Источник: автоматизированная система «Мослицензия»

5. ОПТОВАЯ И РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

В I полугодии оборот оптовой торговли увеличился на 3,7% в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. Основные причины – рост экспорта минеральных продуктов, а также увеличение продаж фармацевтической продукции на 13% и табачных изделий на 7%.

Рис. 16. Оборот оптовой торговли

■ Динамика оборота оптовой торговли
○ В % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)



Источник: Мосгорстат

Доля оптовой торговли в ВРП города Москвы, включая торговлю автотранспортными средствами

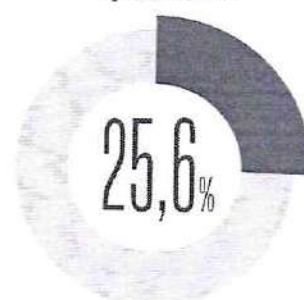
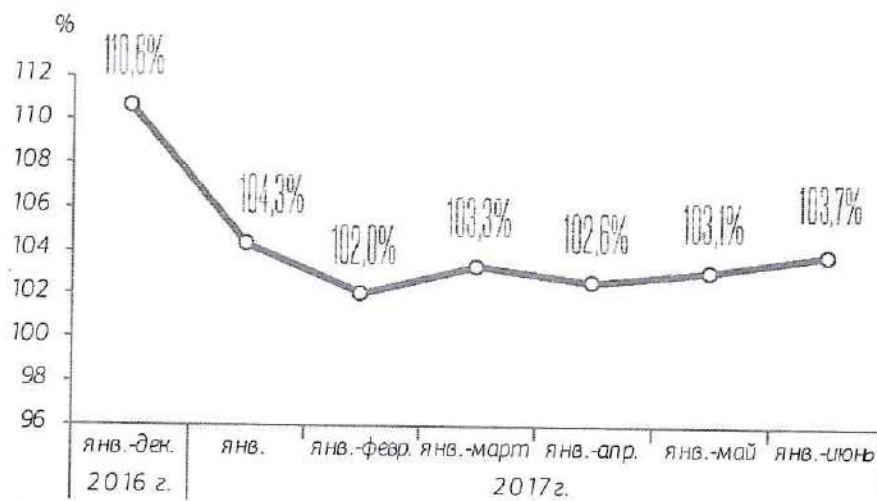
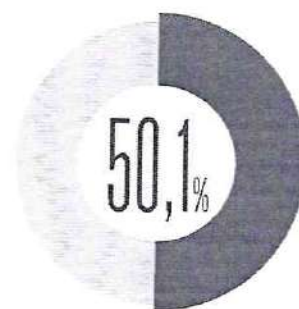


Рис. 17. Динамика оборота оптовой торговли, к аналогичному периоду предыдущего года



Доля торговли углеводородами в общем объеме оборота оптовой торговли



Оптовая торговля углеводородами занимает около 13% валовой добавленной стоимости Москвы.

* по новой структуре ОКВЭД 2.0

Оборот организованной розничной торговли увеличился на 2% в сопоставимых ценах.

В I полугодии 2017 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительской активности населения. Оборот розничной торговли увеличился на 5,0% в текущих ценах.

Рис. 18. Оборот розничной торговли млрд руб.

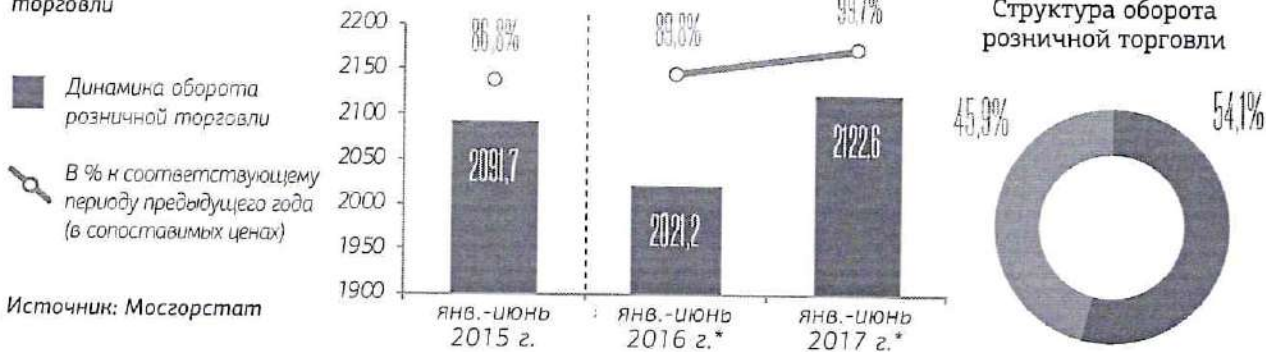
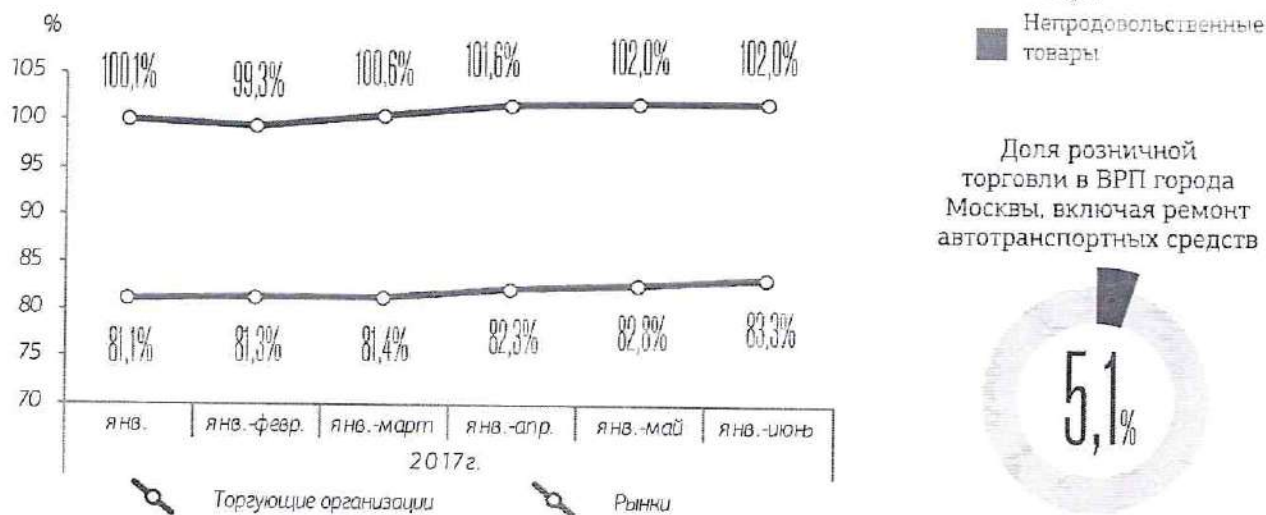


Рис. 19. Динамика оборота розничной торговли, к аналогичному периоду предыдущего года



Укрепление рубля, низкий уровень инфляции и рост кредитования населения способствовали постепенному увеличению объемов розничной торговли.

* по новой структуре ОКВЭД 2.0

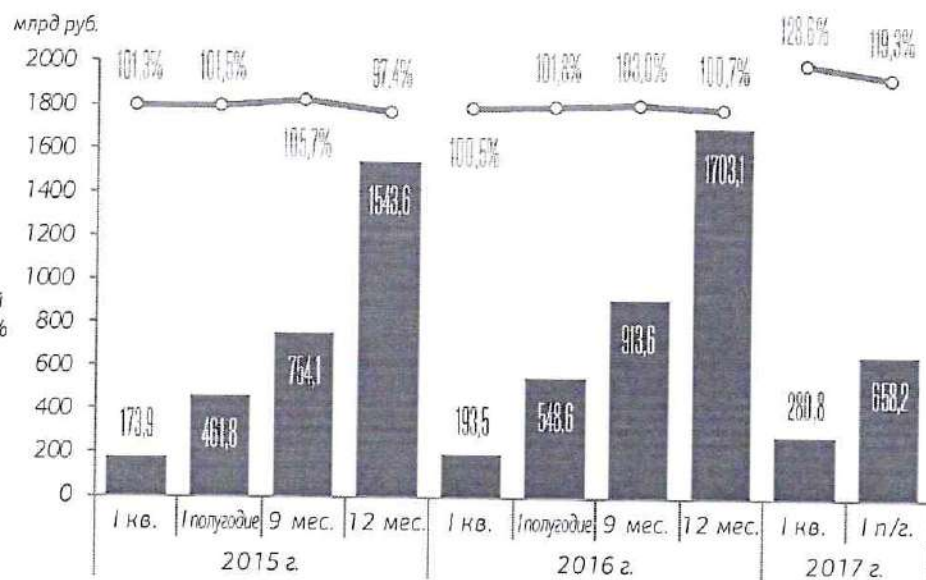
6. ИНВЕСТИЦИИ

Москва продолжает оставаться главным российским центром притяжения инвестиций. Объем инвестиций в основной капитал увеличился в I полугодии 2017 года на 19,3% при росте инвестиций по стране в целом на 4,8%.

Рис. 20. Динамика инвестиций в основной капитал (по полному кругу организаций)

■ Объем инвестиций в основной капитал, в текущих ценах

○ Темп роста инвестиций в основной капитал, в % к соответствующему периоду предыдущего года, в сопоставимых ценах



Источник: Мосгостат

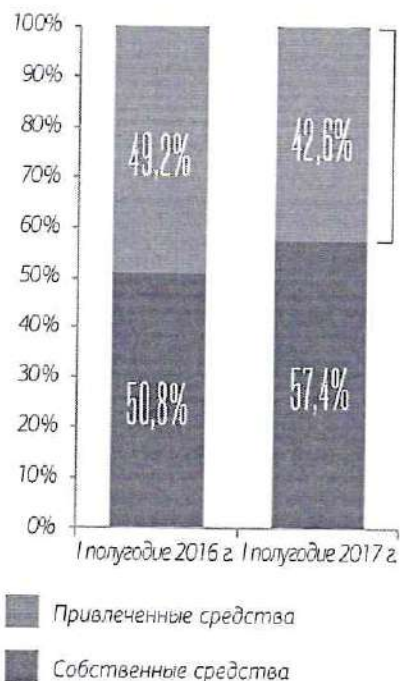
Рис. 21. Структура инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности



Инвестиции в создание комфортной городской и деловой среды – приоритет развития Москвы.

Городские бюджетные инвестиции составили около 24% общего объема инвестиций (без субъектов малого предпринимательства), или 57% всех привлеченных средств.

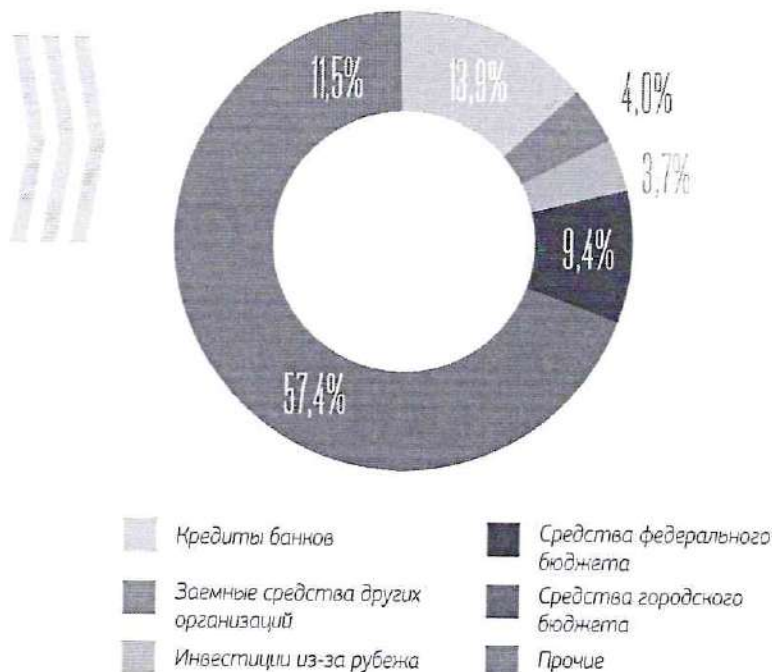
Рис. 22. Структура инвестиций по источникам финансирования (по крупным и средним организациям)



Источник: Мосгорстат

1 рубль бюджетных инвестиций в развитие инфраструктуры позволяет привлечь 3 рубля частных инвестиций в экономику и социальную сферу города.

Рис. 23. Структура привлеченных средств (по крупным и средним организациям)



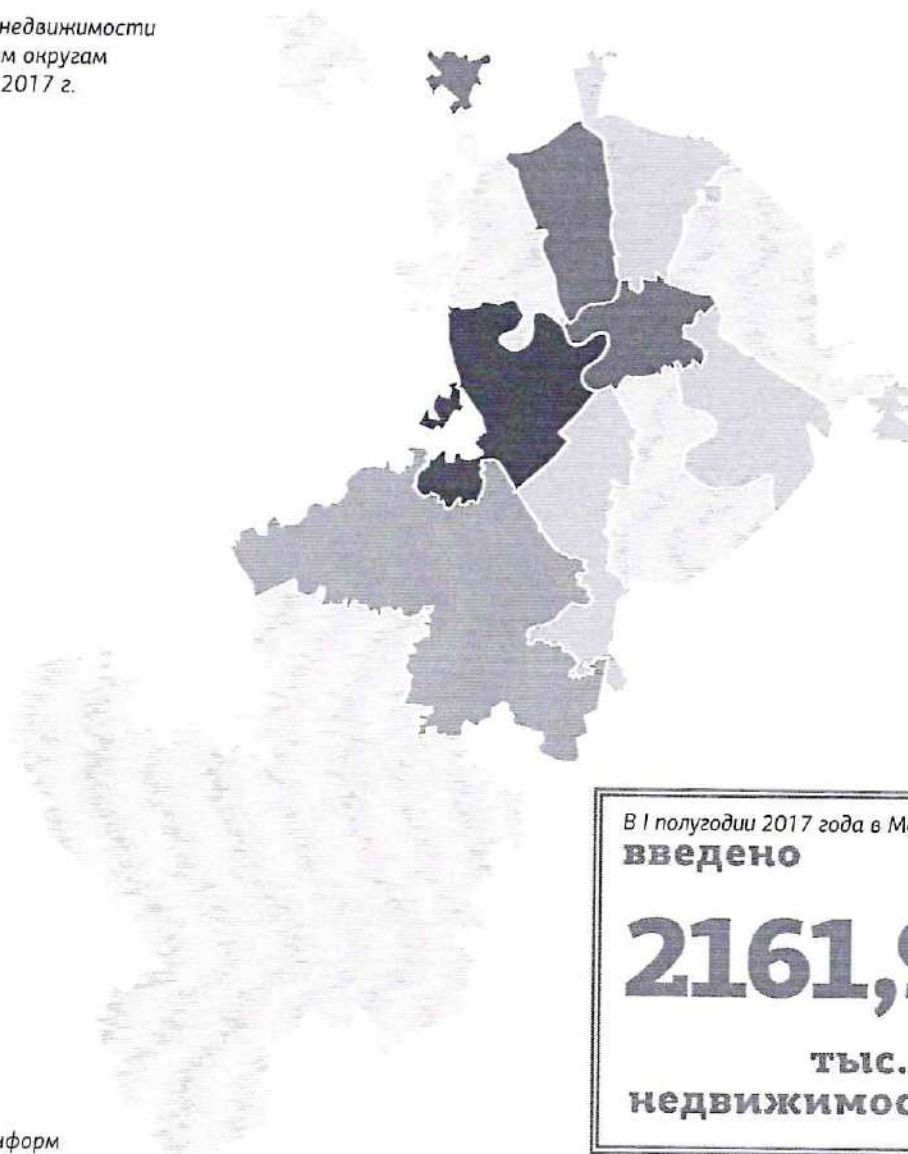
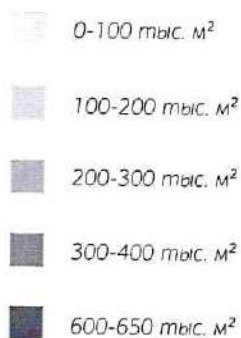
В структуре инвестиций на **6,6 п. п.** увеличилась доля собственных средств организаций

70,9% доля инвестиций по крупным и средним организациям в общем объеме инвестиций

7. ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ

Общее снижение объемов ввода недвижимости на 31,5% по сравнению с I полугодием 2016 года обусловлено в основном уменьшением ввода жилой недвижимости на территории Новой Москвы.

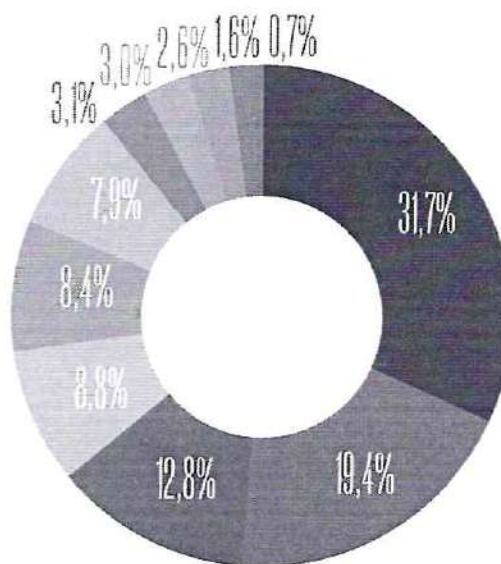
Рис. 24. Объем ввода недвижимости по административным округам Москвы в I полугодии 2017 г.



Источник: Мосстройинформ

Рис. 24. Объем ввода недвижимости в I полугодии 2017 г.

- Жилые объекты (жилая площадь)
- Жилые объекты (нежилая площадь)
- Административно-деловые объекты
- Многофункциональные центры
- Объекты гаражного назначения
- Объекты торговли и услуг
- Объекты высшего образования
- Объекты здравоохранения
- Производственные объекты
- Объекты культуры и спорта
- Прочие



Источник: Мосстройинформ

В I полугодии 2017 года общая площадь введенного жилья на территории Москвы составила 827,5 тыс. м² (снижение на 39,2%).

Ввод в строй жилья за счет бюджета города Москвы составил 156,7 тыс. м²



8. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рис. 26. Торговые центры, открывшиеся в I полугодии 2017 г. и планируемые к открытию в 2017 г.

- Торговые объекты, введенные в эксплуатацию в 2017 г.
- Крупнейшие торговые объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2017 г.



Источник: Knight Frank Research

По оценкам Knight Frank, к 2020 г. до 40% площадей московского рынка торговой недвижимости будут нуждаться в обновлении или реновации. В уже модернизированных торговых объектах наблюдался устойчивый рост ставок аренды при сокращении общей доли вакантных площадей с начала года на 4,5 п. п. до 8,4%.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль	Базовая арендная ставка, тыс. руб./м²/год	% от товарооборота
Гипермаркет (>7000 м²)	4,5-10,0	1,5-4
Строительные супермаркеты (DIY; >5000 м²)	3,0-9,0	4-6
Бытовая техника (1300-4000 м²)	6,0-18,0	2,5-5
Спортивные товары (1000-6000 м²)	6,0-10,0	6-8
Детские товары (1000-2000 м²)	6,0-15,0	8-10

Обеспеченность торговыми площадями (GLA), м²/тыс. чел.

- 500-600
- 600-700
- 700-1000
- более 1000

Совокупная площадь качественных торговых площадей

11,6
млн м²

32,9
тыс м²

прирост общего объема предложения площадей в торговых центрах в I полугодии 2017 г.

500
тыс м²

торговых площадей, из которых около

250
тыс м²

— арендопригодная площадь, планируется к вводу в 2017 году

9. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок офисной недвижимости выходит из кризиса: наблюдается стабильный спрос со стороны бизнеса, снижается доля вакантных площадей, стабилизировались ставки аренды на офисы класса В.

15,9 млн м²

общий объем качественных офисных площадей на конец I полугодия 2017 г.

Крупнейшие сделки заключались компаниями банковского сектора и розничной торговли. Наибольший объем сделок – среди производственных компаний. Спрос со стороны компаний разных отраслей стал более равномерным.

Рис. 27. Ввод в эксплуатацию офисных площадей, тыс. м²

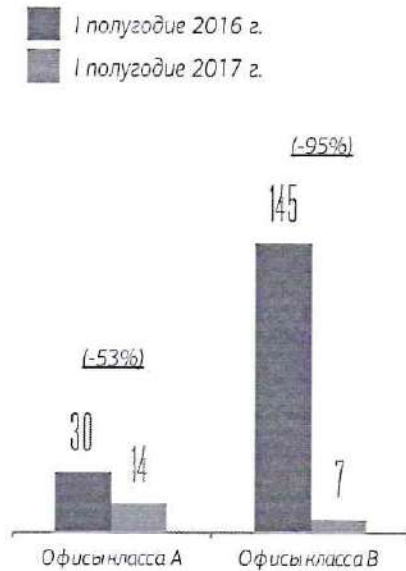
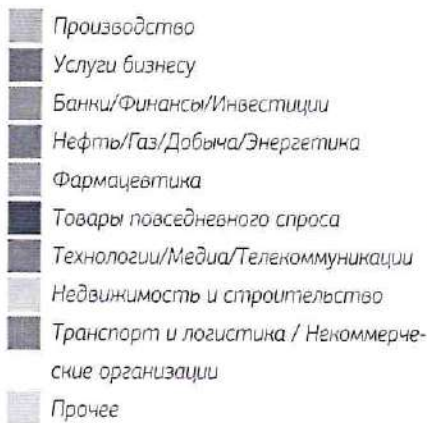


Рис. 28. Структура арендованных и купленных офисных площадей, I п/г. 2017 г.



Источник: Knight Frank Research

21 тыс. м²

площадей офисов (14 тыс. м² класса А, 7 тыс. м² класса В) введено в эксплуатацию, что в 8 раз меньше, чем в I полугодии 2016 г.



В 2017 г. планируется к вводу

250 тыс. м² офисных площадей

19,1% (-1,6 п. п.) – доля свободных площадей в офисных зданиях класса А. Арендные ставки для офисов класса А снизились на 5,7% к IV кварталу 2016 года и составили 22,9 тыс. руб./м²/год.

14,1% (-1,4 п. п.) – доля вакантных площадей в офисных зданиях класса В. Арендные ставки для офисов класса В снизились на 0,7% к IV кварталу 2016 года и составили 13,3 тыс. руб./м²/год.

10. СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рис. 29. Объем сделок по аренде и покупке складских площадей

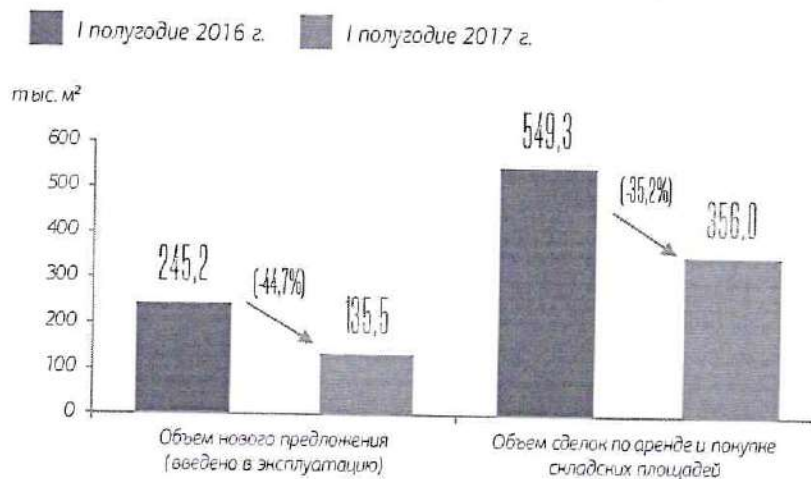


Рис. 30. Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов и покупателей складов, I полугодие 2017 г.

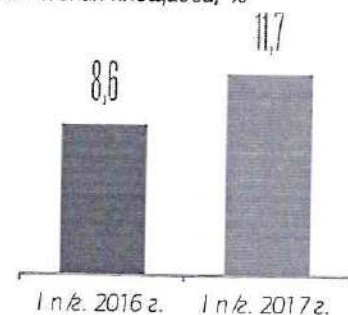


Источник: Knight Frank Research

Наибольшая доля сделок в I полугодии 2017 года пришлась на сегмент розничной торговли. Наблюдается рост долей дистрибуции и производства по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.



Доля вакантных складских площадей, %



11. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОРГАНИЗАЦИЙ

В I полугодии 2017 года организации города Москвы увеличили свою прибыль на 5,7%*.

В большинстве отраслей наблюдается рост прибыли. Снижение прибыли зафиксировано в основном на предприятиях по оптовой торговле газом и у головных офисов холдинговых компаний.

Рис. 31. Прибыль прибыльных организаций



Источник: Мосгорстат

Доля прибыльных организаций в Москве – около **74%**.

Наиболее существенное увеличение прибыли в I полугодии 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года произошло по следующим видам деятельности:

- производство нефтепродуктов (в 4,2 раза);
- здравоохранение и предоставление социальных услуг (+53,4%);
- образование (+34,4%);
- транспортировка и хранение (+32,0%);
- строительство (+25,8%);
- финансовая деятельность (+12,9%).

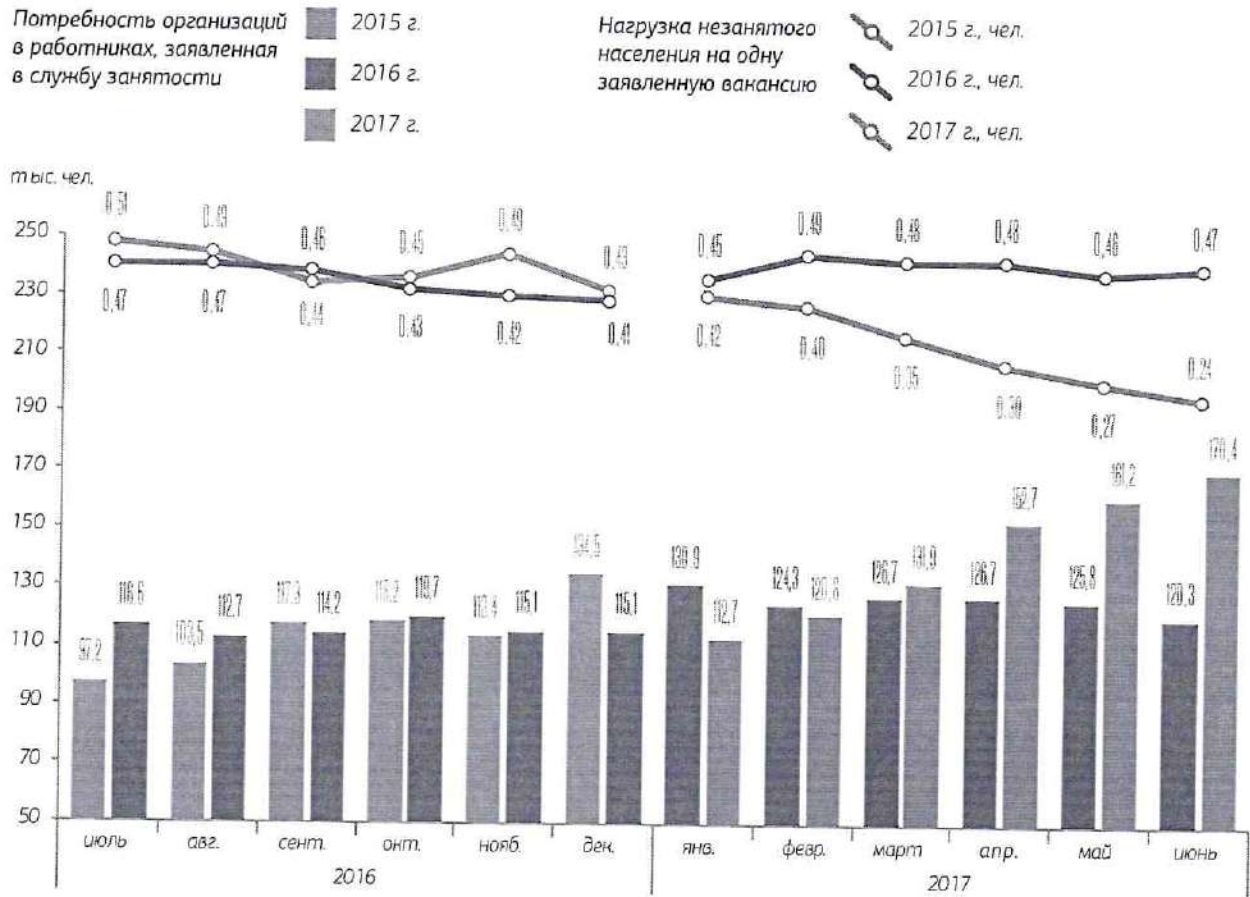
* без учета торговли углеводородами и деятельности головных офисов компаний

** по новой структуре ОКВЭД 2.0, предварительные данные

12. РЫНОК ТРУДА И ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

На московском рынке труда снижается напряженность. К концу I полугодия 2017 года количество открытых вакансий в 4 раза превышало количество зарегистрированных безработных.

Рис. 32. Заявленная потребность организаций в работниках и нагрузка незанятого населения на заявленные вакансии



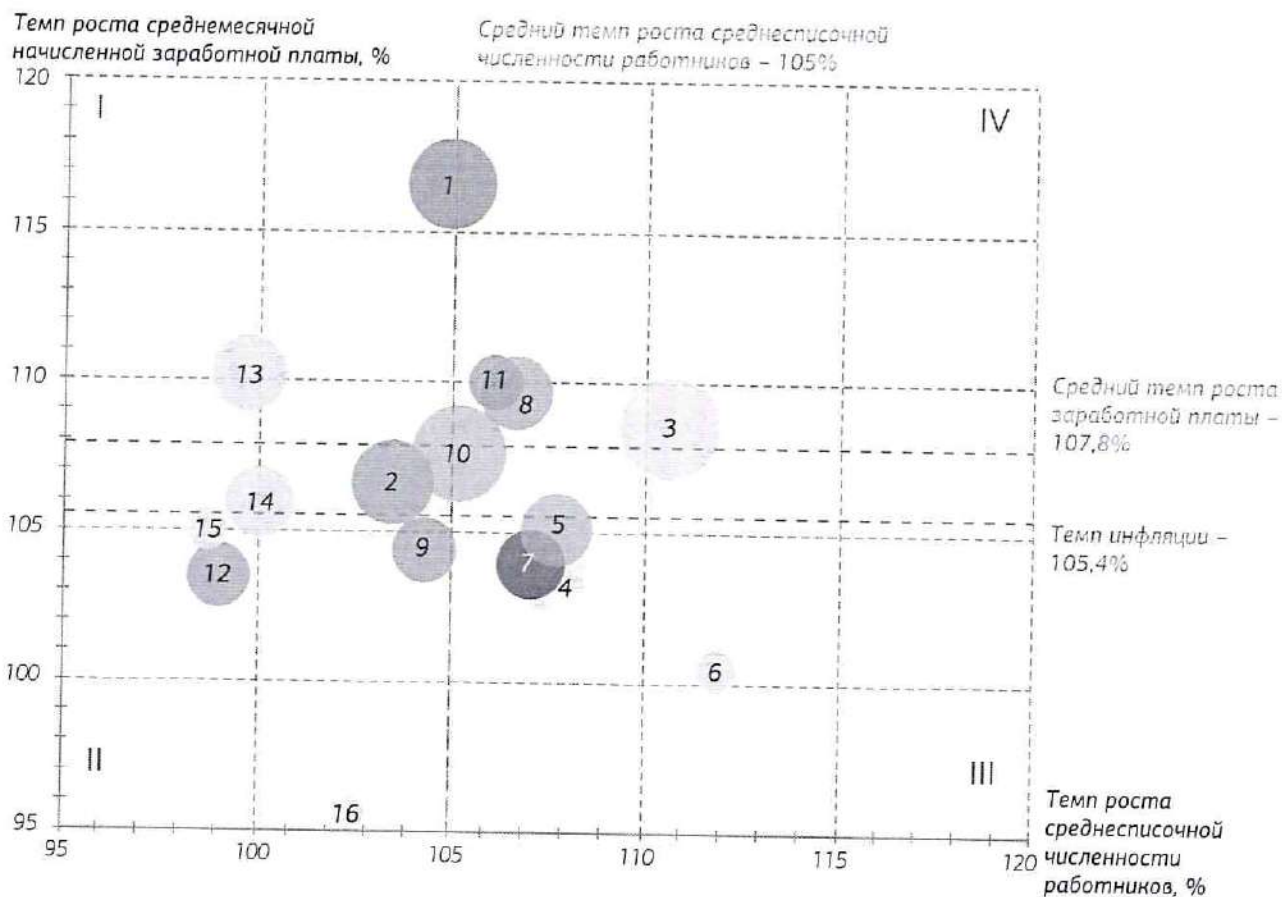
Источник: Мосгорстат

Уровень зарегистрированной безработицы оставался самым низким по стране (0,42% от общей численности экономически активного населения города, или 29,4 тыс. человек). Среднесписочная численность занятых в экономике по сопоставимому кругу организаций увеличилась на 207,1 тыс. человек (+5,0%).

В I полугодии 2017 года среднемесячная заработная плата по Москве увеличилась на 7,8% к аналогичному периоду прошлого года (с учетом инфляции – на 2,3%) и составила 79,9 тыс. рублей.

Рис. 33. Рынок труда по итогам I полугодия 2017 г.

I квадрант – секторы, которые оптимизируются; в них наблюдается снижение численности занятых при одновременном росте заработной платы.
IV квадрант – рост занятости и рост заработной платы.
Размер значка соответствует доле отрасли в среднесписочной численности занятых.



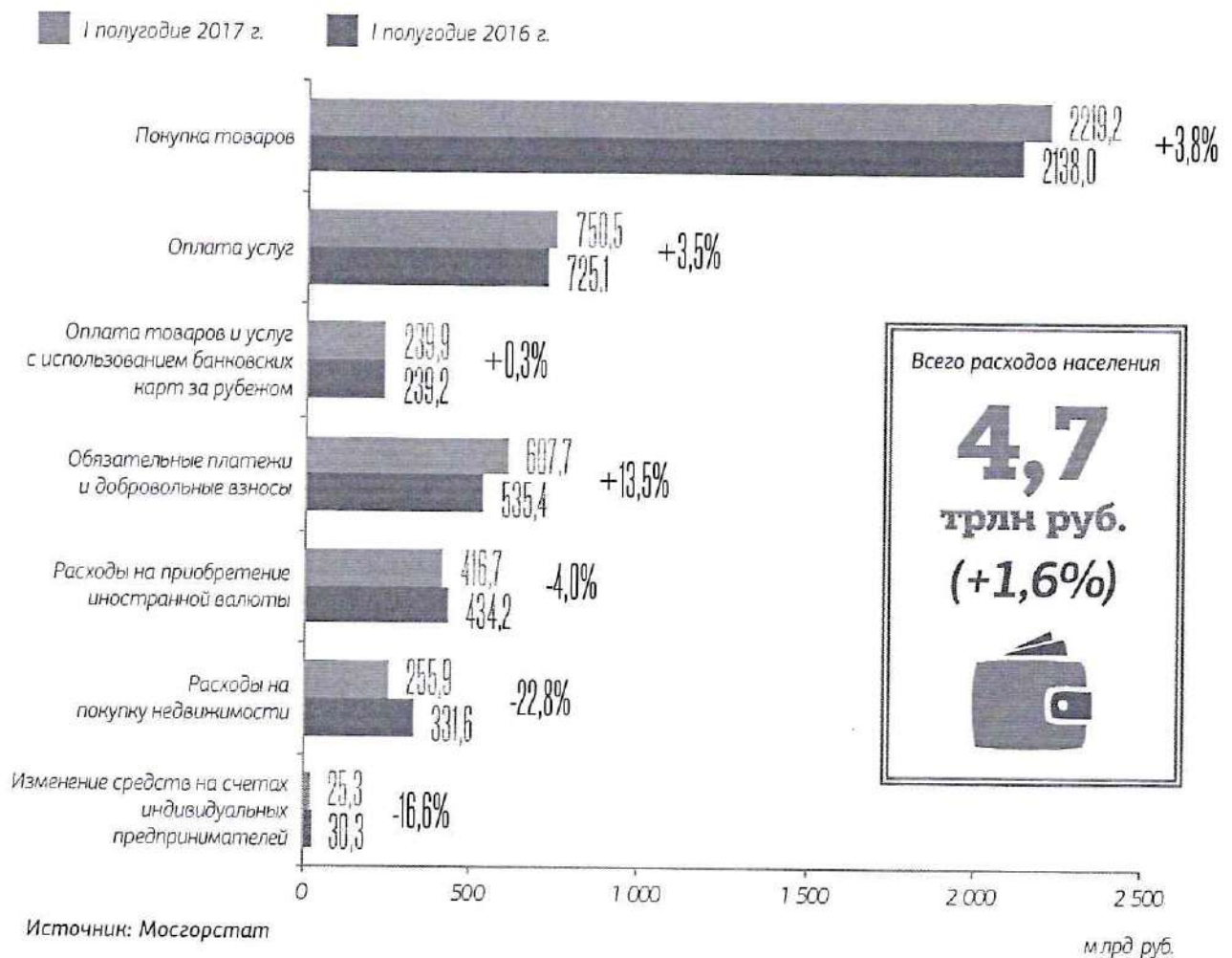
- 1 Промышленное производство
- 2 Строительство
- 3 Оптовая торговля
- 4 Розничная торговля
- 5 Транспортировка и хранение
- 6 Гостиницы и рестораны
- 7 Информация и связь
- 8 Финансовая и страховая деятельность
- 9 Операции с недвижимым имуществом
- 10 Профессиональная, научная и техническая деятельность
- 11 Административная деятельность
- 12 Государственное управление
- 13 Образование
- 14 Здравоохранение и социальные услуги
- 15 Культура, спорт и развлечения
- 16 Прочие услуги

Источник: Мосгорстат

13. ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ

Согласно общепринятой мировой практике, статистика считает денежные доходы через расходы населения путем вычитания из суммы потраченных в городе денег тех сумм, которые оставили в столице нерезиденты, и прироста сбережений (то есть доходов, которые не были сразу потрачены).

Рис. 34. Денежные расходы населения



$$4,74 \text{ трлн руб.} - 0,58 \text{ трлн руб.} = 4,16 \text{ трлн руб.}$$

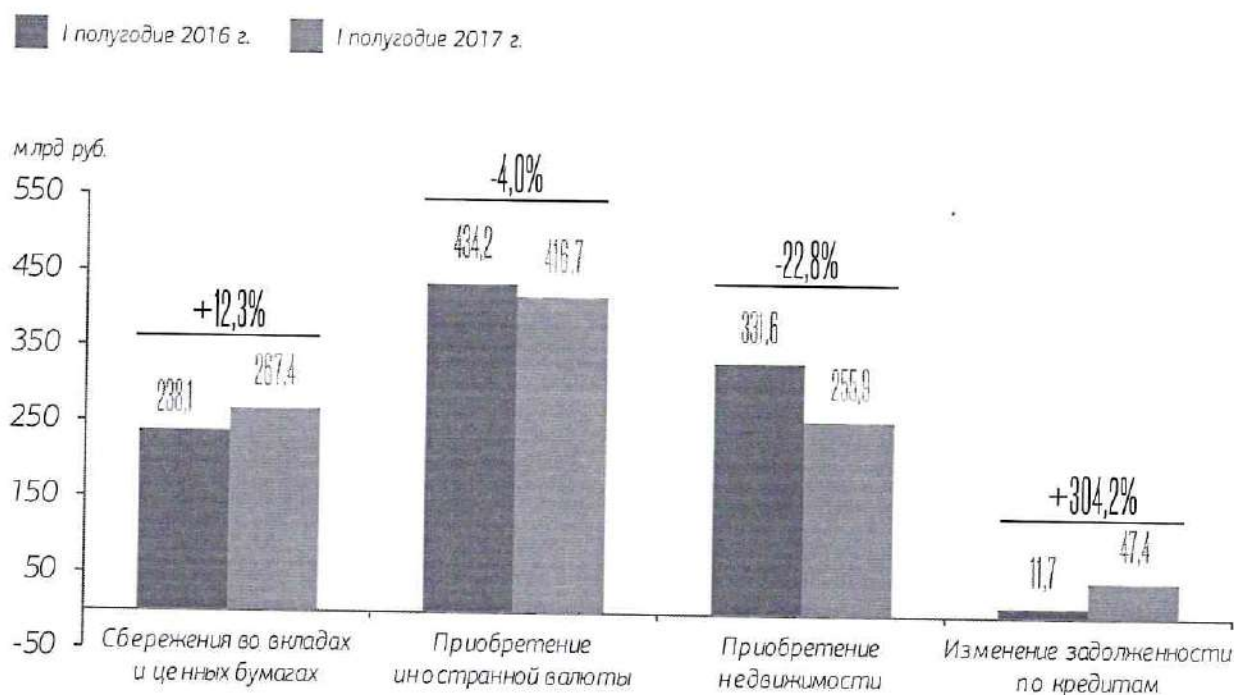
[Расходы населения]

[Сумма изменения остатков денежных средств у населения Москвы и величины расходов нерезидентов на территории города: -4,8%]

[Доходы населения]

В I полугодии 2017 г. москвичам была более свойственна тенденция к экономии доходов, чем в аналогичном периоде прошлого года: люди стали меньше вкладывать деньги в покупку недвижимости и валюты, а крупные приобретения в большей степени совершать за счет заемных средств.

Рис. 35. Изменение потребительских предпочтений населения (по статьям расходов)



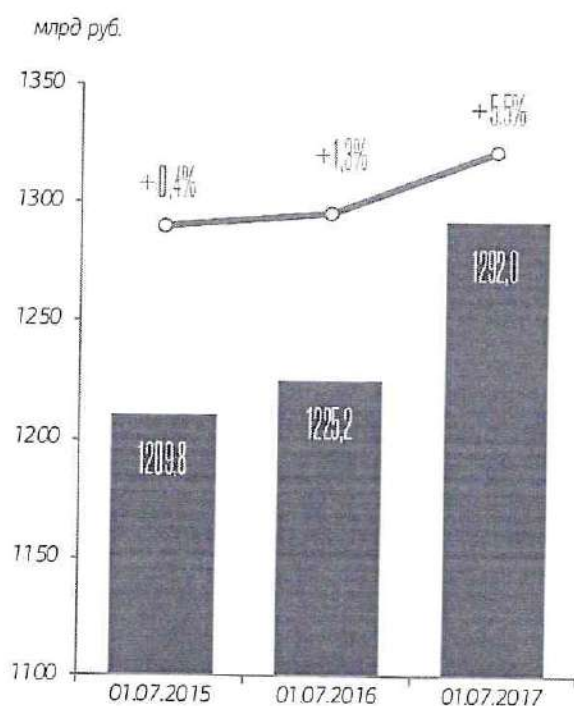
Источник: Мосгорстат

14. КРЕДИТОВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ

Задолженность москвичей по кредитам в годовом исчислении выросла, при этом снизилась просроченная задолженность.

Рис. 36. Объем задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам

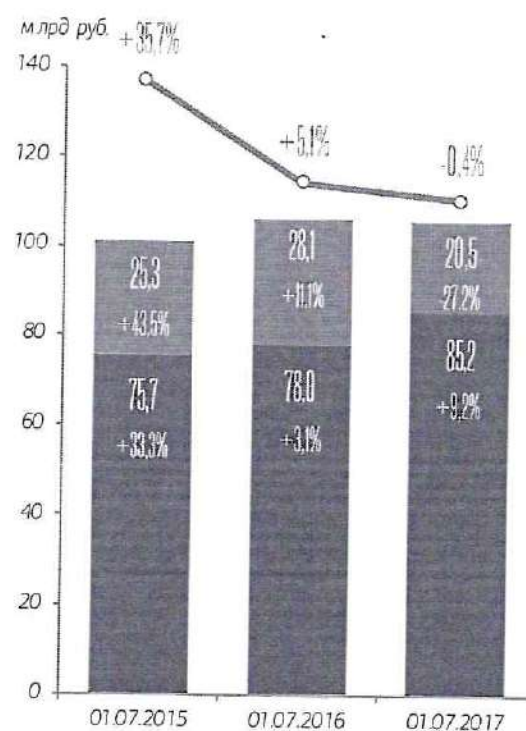
■ Объем задолженности по кредитам
 ↗ В % к аналогичному периоду предыдущего года



Источник: ЦБ РФ

Рис. 37. Объем просроченной задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам

■ В рублях
 ■ В иностранной валюте
 ↗ В % к аналогичному периоду предыдущего года



Источник: ЦБ РФ

Возобновление роста потребительского кредитования на фоне продолжения роста ипотеки объясняется снижением ставок по кредитам по мере достижения инфляцией целевого уровня ЦБ. За счет роста накоплений в рублях общий объем сбережений населения вырос на 6,2%.

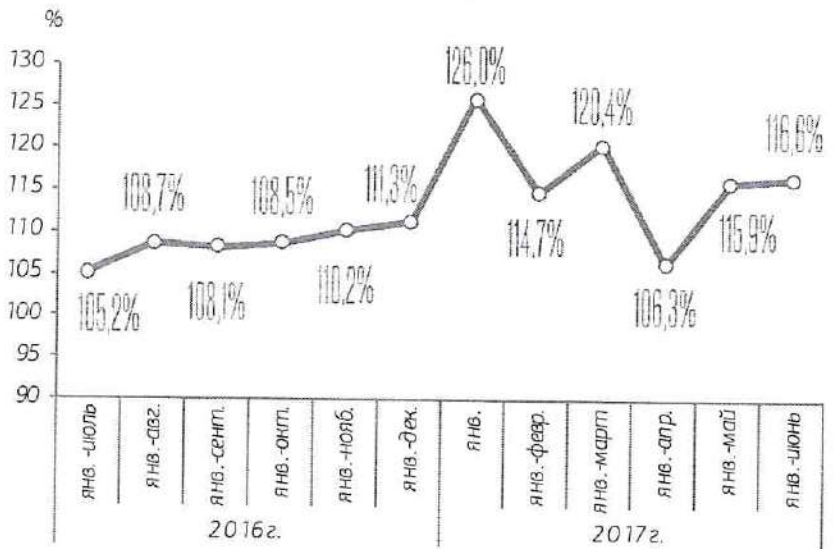
15. ДОХОДЫ БЮДЖЕТА

Всего доходы бюджета
1023,2
 млрд руб.
 Рост доходов бюджета составил
+16,6%

Налоговые доходы
 составили
890,2
 млрд руб.
 и выросли на
18,0%

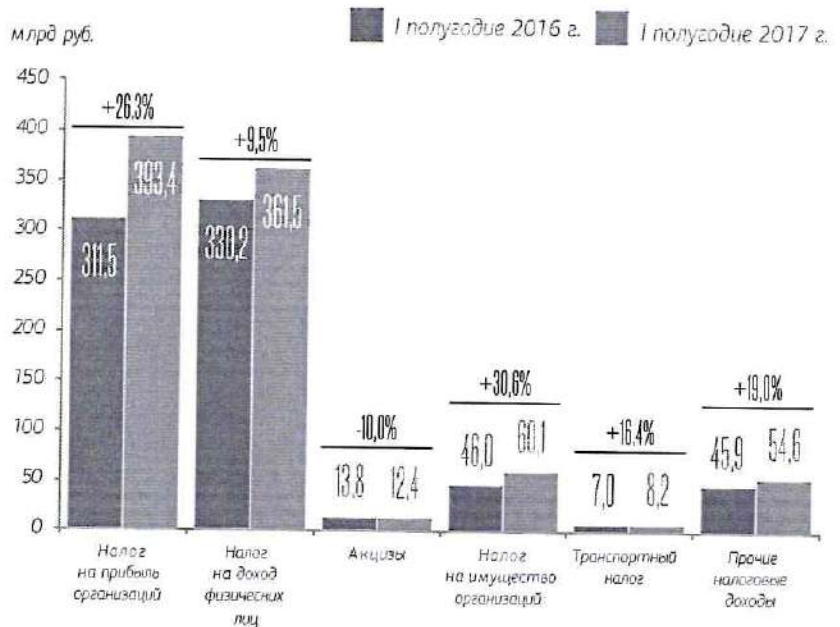
Неналоговые доходы
 составили
107,1
 млрд руб.
 и выросли на
33,3%

Рис. 38. Темп роста доходов бюджета, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: Московское городское казначейство

Рис. 39. Динамика налоговых доходов бюджета



Источник: Московское городское казначейство

Снижение поступлений по налогу на прибыль от предприятий машиностроения обусловлено образованием отрицательных курсовых разниц. В то же время был произведен зачет части налогов из городского бюджета в федеральный, в том числе и по некоторым крупным строительным организациям.

Поступление налога на прибыль
от крупнейших налогоплательщиков

Крупнейшие налогоплательщики по отраслям	Объем, млрд руб.	Рост (+)/снижение (-) доходов
Нефть	4,1	+38,5%
Газ*	60,7	+82,0%
Алкоголь, табак, строительство, торговля	4,3	-11,1%
Электроэнергетика	7,4	+24,5%
Металлургия	1,1	+47,6%
Транспорт*	2,6	в 24 раза
Связь	6,6	+23,7%
Машиностроение	3,4	-54,2%
Финансово-кредитные организации	87,0	+79,1%

Источник: Федеральная налоговая служба

*рост налоговых поступлений в газовой отрасли связан с дополнительными поступлениями налогов за 2016 год от ОАО «Газпром» в размере 20 млрд рублей; в транспортной отрасли — с низкой базой прошлого года.

I квартал 2018 Москва

Рынок офисной недвижимости



Общие тенденции и события

- В первые 3 месяца 2018 г. не было введено ни одного качественного бизнес-центра классов А и В+, что является уникальным случаем за последние 10 лет. Отметим, что ввод в эксплуатацию некоторых бизнес-центров был перенесен на II квартал 2018 г. Учитывая планы девелоперов, объем нового предложения может составить около 190 тыс. кв. м.
- Примечательно, что в I квартале 2018 г. реализованный объем сделок на 70% (более 100 тыс. кв. м) был сформирован арендаторами/покупателями 4-х секторов экономики: финансы, IT, торговля, добывающая промышленность.
- Несмотря на крайне ограниченное предложение в центре города, в зоне Садового кольца объем сделок увеличился в 2 раза.
- В I кв. 2018 г. уровень средневзвешенной арендной ставки незначительно увеличился в пределах коррекции. Говорить о тенденции к росту пока преждевременно.
- Как и прогнозировалось, уровень вакантных площадей сокращается. По итогам первых трех месяцев он составляет 13%. Отметим, что быстрее всего офисные площади «вымываются» в классе А, особенно в зоне Садового кольца.

Показатель по итогам
I квартала 2018 г.

	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, тыс. кв. м	5 950	5 750	4 000
Объем сделок, тыс. кв.м	93	61	13
Доля вакантных площадей	15%	15,5%	7,4%
Ставка аренды*, руб./кв.м/год	23 100	13 500	12 000

* для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

Инвестиционный рынок

■ В начале года активность инвесторов была на крайне низком уровне, так как большое количество сделок было реализовано в конце 2017 г. Такие факторы, как выборы президента РФ, продолжающееся воздействие санкций и «турбулентность» экономики способствовали низкой инвестиционной активности. Фактически, за три месяца был приобретен только один офисный объект, стоимостью \$7 млн.

■ Отметим, что в аналогичном периоде 2017 г. объем реализованных инвестиционных сделок составил \$667 млн.

■ Ставка капитализации офисной недвижимости остается стабильной с конца 2017 г. и держится на уровне 10–10,5%.

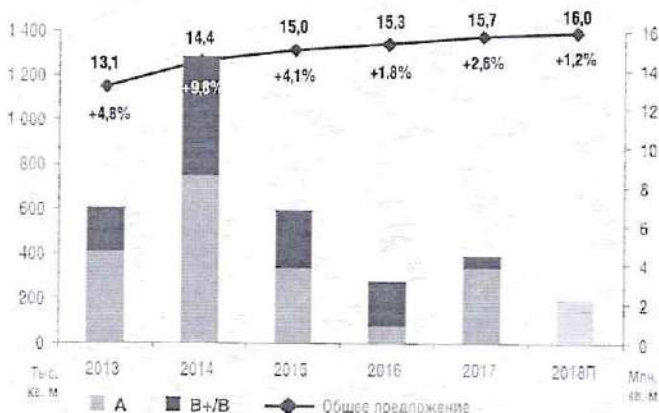
■ По заявлению девелоперов до конца 2018 г. к вводу планируется 191 тыс. кв. м новых офисных площадей, что почти на 50% меньше по сравнению с показателем 2017 г. В I полугодии 2018 г. прирост нового предложения может составить 93 тыс. кв.м, что на 21% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. (118 тыс. кв.м). Отметим, что все заявляемые в 2018 г. к вводу объекты являются качественными бизнес-центрами класса А.

■ Зона ТТК остается основной зоной ввода. В 2018 г. здесь планируется ввести в эксплуатацию 47% от общего объема офисных площадей (90 тыс. кв. м).

Предложение

■ В I кв. 2018 г. не было введено ни одного качественного бизнес-центра класса А и В+, что является исключительным случаем за последние 10 лет. Напомним, в I кв. 2017 г. в эксплуатацию был введен один бизнес-центр класса В+ – Neo Geo (50 тыс. кв. м), что сопоставимо с показателем I кв. 2016 г. – 54 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам I кв. 2018 г. общий объем офисных помещений остается на прежнем уровне и составляет 15,7 млн. кв. м.

Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы



Источник S.A. Ricci

Примеры некоторых крупных БЦ, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2018 году

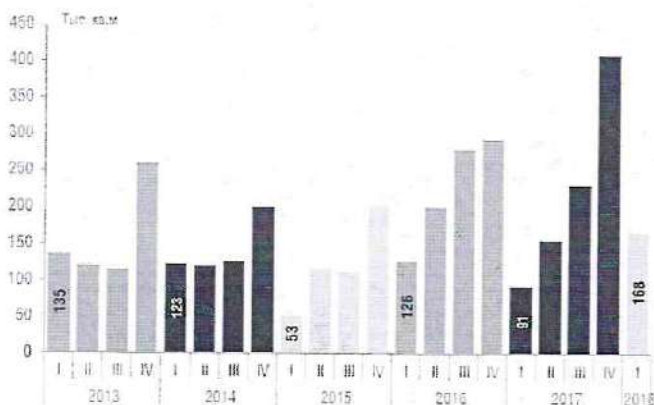
Название	Адрес	GLA, кв.м	Класс
«Амальтея»	Сколково	35 000	А
«Новион»	ул. Самарская вл.1	21 000	А
Sky House	Мытная улица, 40-44	17 600	А
«Большевик», (фаза 2)	Ленинградский пр-кт, 15	17 000	А
«ВТБ Арена» (I очередь)	Новая Башиловка ул., 4,5	16 085	А

Спрос

■ По сравнению с аналогичным периодом 2017 г., когда было реализовано 91 тыс. кв. м офисных площадей, в I кв. 2018 г. было арендовано и куплено на 84% больше, что в абсолютном выражении составляет 168 тыс. кв. м офисных площадей.

■ Отметим, что совокупный объем всех реализованных сделок в I кв. 2018 г. составил около 200 тыс. кв. м. Примечательно, что доля договоров по пересогласованию условий уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 38% до 20% (в абсолютном выражении с 57 тыс. кв. м до 42 тыс. кв. м).

Поквартальная динамика спроса свободных площадей



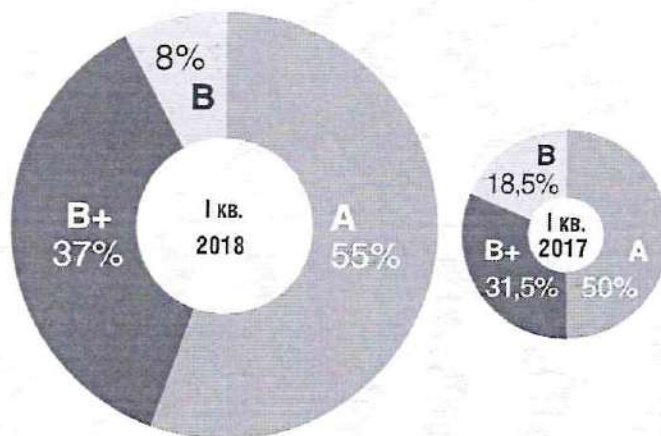
Источник S.A. Ricof

■ Рассматривая спрос по классам, доля качественных бизнес-центров класса А в I кв. 2018 г. составила 55% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 93 тыс. кв. м. В аналогичном периоде 2017 г. совокупный объем реализованных сделок в данном классе составил 50% от общего объема (45 тыс. кв. м). В классе В+ было арендовано и приобретено около 62 тыс. кв. м (37% от общего объема). В I кв. 2017 г. объем реализованных сделок составил 29 тыс. кв. м (32% от общего объема). Доля класса В составила 8% от общего объема (13 тыс. кв. м), что на 23% меньше по сравнению с I кв. 2017 – 16 тыс. кв. м.

■ Традиционно аренда преобладает над продажей. В I кв. 2018 г. доля арендованных офисных помещений составила 81% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 135 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. объем арендованных офисных площадей составлял почти 50% от общего объема (50 тыс. кв. м). По сравнению с I кв. 2017 г., доля в I кв. 2018 г. приобретенных офисных помещений уменьшилась с 46% до 19% (33 тыс. кв. м).

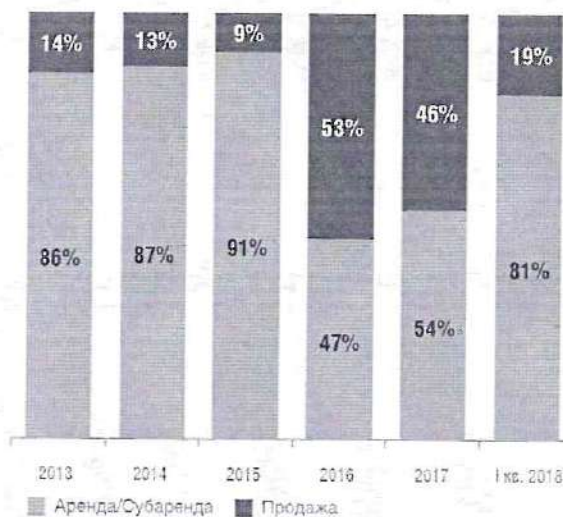
■ В I кв. 2018 г. средний размер сделки значительно увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 1,6 тыс. кв. м до 2 тыс. кв. м. Средний размер сделки в 2017 году составлял 2,1 тыс. кв. м.

Структура спроса офисных площадей по классам по итогам I кв. 2018 г.



Источник S.A. Ricof

Изменение структуры спроса по типу сделок



Источник S.A. Ricof

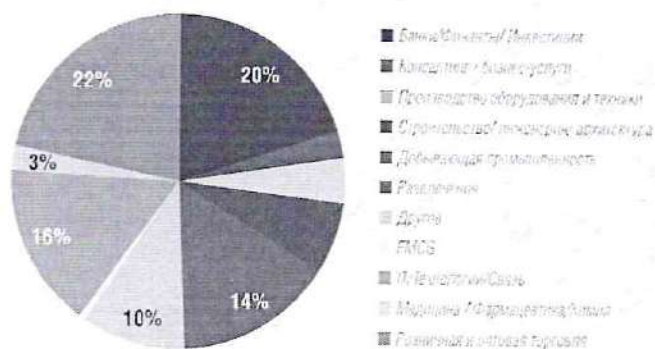
■ В первые три месяца активными арендаторами и покупателями были представители 4-х сфер:

- ✓ Представители розничной и оптовой торговли;
- ✓ Финансовые организации (банки, инвестиционные компании);
- ✓ IT-компании;
- ✓ Компании, занимающиеся добывающей промышленностью.

■ Доля финансовых организаций составила 20% от общего объема (30 тыс. кв. м). В аналогичном периоде 2017 г. объем сделок в данной сфере составлял 44 тыс. кв. м. Доля IT-компаний увеличилась по сравнению с I кв. 2017 г. с 11%

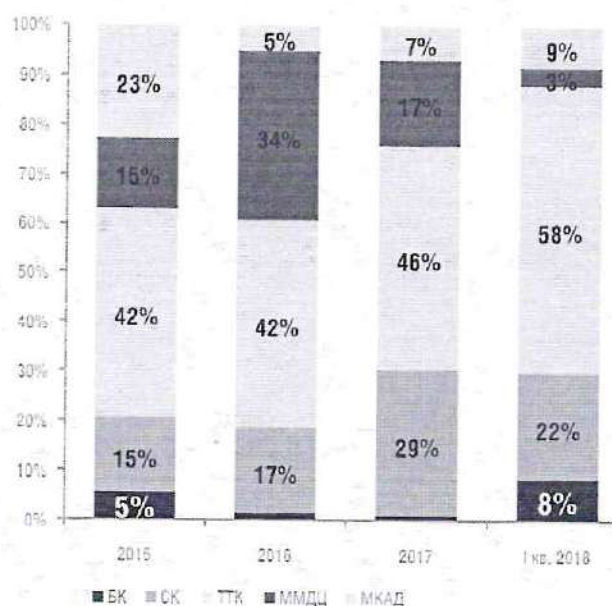
(10 тыс. кв.м) до 16% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 24 тыс. кв. м. По сравнению с I кв. 2017 г. доля реализованных сделок в I кв. 2018 г. значительно увеличилась в сегменте торговли – с 4 тыс. кв. м до 33 тыс. кв. м (22% от общего объема). Объем сделок в сегменте добывающей промышленности в I кв. 2017 г. составлял менее 1 000 кв. м, а в I кв. 2018 г. объем реализованных сделок увеличился до 22 тыс. кв. м (14%) соответственно.

Структура спроса по сферам деятельности компаний за I кв. 2018



Источник: S.A. Ricci

Динамика структуры спроса по кольцевым зонам



Источник: S.A. Ricci

В территориальной структуре в зоне ТТК традиционно сохранялся высокий уровень спроса. Доля реализованных сделок в данной зоне составила почти 60% от общего объема (94 тыс. кв. м). В I кв. 2017 г. данный показатель был на 16% меньше (51 тыс. кв. м). Объем арендованных и купленных офисных площадей в зоне СК составил 35 тыс. кв. м, что почти в 2 раза превышает показатель I кв. 2017 г. – 17 тыс. кв. м. В зоне Бульварного кольца было реализовано 13 тыс. кв. м. Напомним, что в I кв. 2017 г. в данной зоне было арендовано и куплено всего 2 тыс. кв. м. Доля сделок в Деловой зоне Москва-Сити составила всего 3% (5 тыс. кв. м). На зону МКАД пришлось 9% от общего объема (13 тыс. кв. м).

По нашим ожиданиям, по итогам IП 2018 г. совокупный объем реализованных сделок составит приблизительно 350–400 тыс. кв. м. IT-компании и финансовые организации останутся активными арендаторами и покупателями офисных площадей.

Примеры крупных сделок I кв. 2018 г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв.м	Клиент	Тип сделки
«Лотос»	Одесская улица, 2	A	13 000	Банк Zenit	Покупка
«Оазис»	Коровий Вал улица, 5	A	9 700	X5 Retail Group	Аренда
«Военторг»	Воздвиженка улица, 10/2	A	7 000	АИЖК	Аренда
«Лефортово»	Электrozаводская улица, 27	B+	5 600	Nokia	Аренда
«Линкор»	ул. Авиаконструктора Микояна, 12	B+	2 167	Остин	Аренда*
«Белая Площадь»	ул. Лесная, 5	A	2 047	Samsung R&D Institute	Аренда
«БЦ Атмосфера»	Суцёвская улица, 27, стр. 2	B+	1 307	DeLonghi	Покупка*

* Сделки компании S.A. Ricci

Ставки

■ В I кв. 2018 г. средневзвешенная ставка аренды (А, В+ и В) находилась на уровне 17 600 руб./кв.м/год. По итогам 2017 года данный показатель составлял 17 500 руб./кв.м/год.

■ В классе А средневзвешенная ставка аренды не изменилась по сравнению с 4 кв. 2017 г. и составила 23 100 руб./кв.м/год. Отметим, что в I кв. 2017 г. данный показатель был на 5% меньше и составлял 22 000 руб./кв.м/год.

■ С конца 2017 г. ставка аренды в классе В+ незначительно выросла в пределах коррекции (на 2%) с 13 200 руб./кв.м/год до 13 500 руб./кв.м/год. Отметим, что средневзвешенная ставка в I кв. 2017 г. составляла 13 300 руб./кв.м/год, что на 1,5% уступает аналогичному показателю 2018 г.

■ Средняя ставка аренды в классе В составила 12 000 руб./кв.м/год. Отметим, что в 4 кв. 2017 г. средневзвешенная арендная ставка в данном классе составляла 12 100 руб./кв.м/год. Такое незначительное падение можно объяснить тем, что на рынке большая конкуренция, и чтобы привлечь арендаторов, собственники менее качественных объектов прибегают к снижению ставки аренды. 12 месяцев назад (в I кв. 2017) арендная ставка также составляла 12 000 руб./кв.м/год.

Вакантность

■ В I кв. 2018 г. средний уровень вакантных площадей на рынке офисной недвижимости опустился до 13%. На конец 2017 г. данный показатель составлял 13,8%.

■ Доля свободных площадей в классе А снизилась до 15%. Отметим, что основное падение наблюдалось в зоне Садового кольца и МКАД. По итогам 2017 г. уровень вакантности в классе А составлял 16,1%, а в I кв. 2017 уровень вакантности находился на уровне 19,7%.

■ В классе В+ средний уровень вакантности составил 15,5%, что на 0,5 п.п. меньше по сравнению с 4 кв. 2017 (16%). В I кв. 2017 г. доля свободных площадей в данном классе составляла 16,5%.

■ В классе В уровень свободных офисных помещений также немного уменьшился и в I кв. 2018 составил 7,4% против 7,9%. В I кв. 2017 г. уровень свободных площадей составлял 8,8%.

До конца первого полугодия мы ожидаем сохранение тренда на снижение уровня вакантных площадей до усредненного уровня в 12%.

S.A. Ricci

Россия, 119435, Б. Саввинский пер., д.2, стр. 9, 4 этаж
 Телефон: +7 (495) 790-71-71
 Факс: +7 (495) 790-71-71

Контакты



Алексей Богданов
 Управляющий партнер
alexey.bogdanov@ricci.ru



Дмитрий Жидков
 Директор
 Департамента офисной недвижимости
 Партнер
dmitry.zhidkov@ricci.ru



Александр Морозов
 Генеральный директор
 Консалтинг, исследования и оценка
alexander.morozov@ricci.ru



Елена Шохина
 Директор отдела Продаж и Приобретений
 офисной недвижимости
elena.shokhina@ricci.ru

Компания S.A. Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России. За 12 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью превышающей 5 млрд. долларов США. Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A. Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости. Клиентами компании являются: Commerzbank Eurazla, Внешэкономбанк, Внешторгбанк, НПФ Норильский Никель, VTB Capital, O1 Properties, Дон-строй, KR Properties, Central Properties, THK-BP, nVidia, Mars, Leroy Merlin, Спортмастер, X5 Group, M.Video, Nestle, Metro Group, Винаксим и многие другие.

Сфера деятельности компании:

- **Агентские услуги (офисные, складские и торговые помещения, элитная жилая недвижимость)**
- **Управление проектами**
- **Консалтинг, Оценка и Исследования**
- **Инвестиционные услуги**

SA Ricci является торговой маркой S.A. Ricci и/или ее филиалов, дочерних компаний, партнеров, клиентов или поставщиков. SA Ricci и/или ее филиалы не несут ответственности за содержание информации, опубликованной на этом сайте. SA Ricci и/или ее филиалы не несут ответственности за содержание информации, опубликованной на этом сайте. SA Ricci и/или ее филиалы не несут ответственности за содержание информации, опубликованной на этом сайте. SA Ricci и/или ее филиалы не несут ответственности за содержание информации, опубликованной на этом сайте.

Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости



Основные тенденции

- В течение первых трех месяцев 2018 г. девелоперская активность в складском сегменте оставалась на крайне низком уровне: было введено всего два качественных объекта. Однако такой объем ввода можно объяснить началом года и довольно большим количеством введенных объектов в конце 2017 г. (было введено 454 тыс. кв. м). По итогам 2018 г. объем нового предложения будет сформирован в основном объектами формата BTS и будет выше последних двух лет.
- Спрос продолжает оставаться высоким. Впервые за последние 5 лет показатель объема реализованных сделок за I кв. достиг рекордного уровня – 500 тыс. кв. м (приблизительно 35% от объема спроса всего 2017 года).
- В I кв. 2018 г. покупателями и арендаторами были востребованы складские блоки более 10 тыс. кв. м. Следовательно, наблюдалось двукратное увеличение объема средней сделки (до 14 тыс. кв. м) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.
- Несмотря на высокий спрос, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды остается стабильной.
- Высокий спрос начинает сказываться на предложении, что находит свое отражение в увеличении объемов нового предложения складских площадей под конкретными арендаторов.

Показатель, по итогам I квартала 2018 г.

Класс A/B

Тренд*

Прогноз**

Общий объем предложения, кв.м	11 900 000		
в т.ч. введенные в эксплуатацию в I кв. 2018 г., кв.м	21 000	∨	∧
Объем сделок, кв.м	500 000	∧	∧
Доля вакантных площадей	7,2%	∨	∨
Ставка аренды ¹ , руб./кв.м/год	4 000/ 3 700	>	>

* Тренд в сравнении с 1 кв. 2017 г.

** Прогноз на 2018

¹ Среднерыночные ставки указаны без НДС и операционных расходов



Дмитрий Герастовский,
директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci:

«В I квартале 2018 года спрос оставался высоким, что привело к снижению уровня вакантности с 9% до 7,2%. Ожидается рост нового предложения – до конца года предполагается ввести в эксплуатацию практически вдвое больше складских площадей (800 тыс. кв. м), чем в прошлом году. Однако основная часть новых объектов строится под конкретных пользователей и не выйдет на рынок.»

Инвестиции

- В I кв. 2018 г. объем инвестиционных сделок с земельными участками и складскими комплексами составил всего \$22 млн. Больше половины (67% от общего объема) составляют инвестиционные сделки с земельными участками. Отметим, что покупателями оказались российские инвесторы.
- В северной столице было приобретено почти 70% от общего объема складских комплексов и земельных участков, что в абсолютном выражении составляет всего \$22 млн.
- Ставка капитализации в I кв. 2018 г. для складских объектов находилась в диапазоне 12–13%.

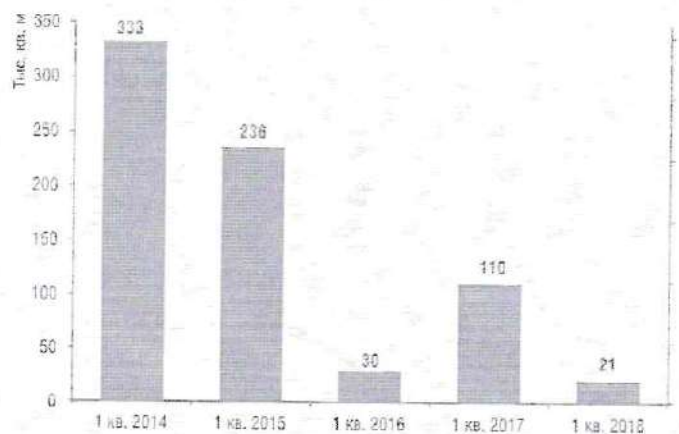
Предложение

- В I кв. 2018 г. был введен крайне низкий объем складских площадей – 21 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. прирост нового предложения составлял почти 100 тыс. кв. м. Рекордным кварталом по вводу новых складских комплексов можно назвать I кв. 2014 г. – тогда объем нового строительства составил 330 тыс. кв. м.
- Объекты, вышедшие на рынок в I кв. 2018 г., являются качественными складскими комплексами класса А. По заявлениям девелоперов, до конца II кв. 2018 г. к вводу планируется еще около 185 тыс. кв. м качественных складских площадей класса А.
- В 2018 г. Симферопольское шоссе останется интересным для девелоперов – на данном направлении к вводу планируется 37% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 300 тыс. кв. м.
- Отметим, что во II-й половине 2018 г. на рынке останется востребованным строительство складских комплексов фор-

мата BTS и строительство по генподряду. К вводу планируются знаковые объекты для таких компаний, как: «АШАН», «Wildberries», «Утконос» и «ИКЕА».

По нашим ожиданиям, активным станет IV кв. 2018 г. – доля нового предложения составит 66% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 542 тыс. кв. м. По итогам года будет введено порядка 800 тыс. кв. м, что превышает показатель последних двух лет. Высокий спрос 2016–2017 годов начинает сказываться и на вводе нового предложения.

Поквартальная динамика прироста нового предложения складских площадей за 5 лет



Источник: S.A. Ricci

Динамика прироста нового предложения складских площадей за 5 лет



Источник: S.A. Ricci

Примеры складских комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2018 г.

Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, кв.м	Класс
«Wildberries»	Симферопольское	20	Юг	145 000	A
«Ашан» (BTS)	Каширское	30	Юг	138 000	A
ПНК Валищево (BTS) «Деловые линии»	Симферопольское	32	Юг	50 000	A
«Атлант парк»	Горьковское	27	Восток	35 000	A
СК «Свитино»	Киевское	35	Юго-запад	22 000	A

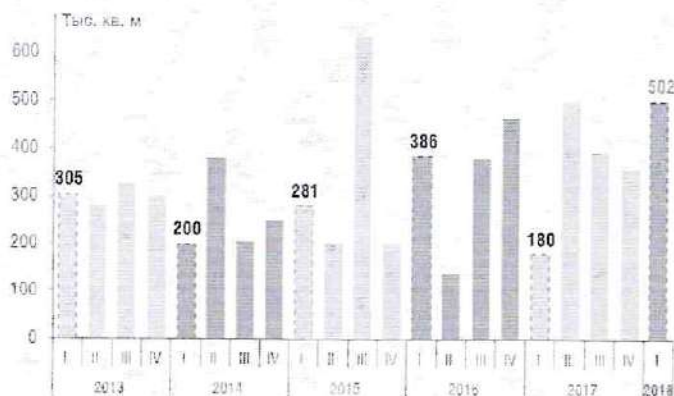
Спрос

По итогам первых 3-х месяцев 2018 г. объем реализованных сделок стал рекордным для I квартала последних пяти лет и составил 500 тыс. кв. м. Данный показатель почти в 2,5 раза превышает показатель I кв. 2017 г. – тогда спрос составил 180 тыс. кв. м. Отметим, что результаты I кв. 2018 г. на 30% превышают показатель I кв. 2016 г. (380 тыс. кв. м).

В I кв. 2018 г. объем сделок по пересогласованию/продлению составил всего 1% от общего объема. Отметим, что в аналогичном периоде 2017 г. не было ни одного договора по пересогласованию/продлению.

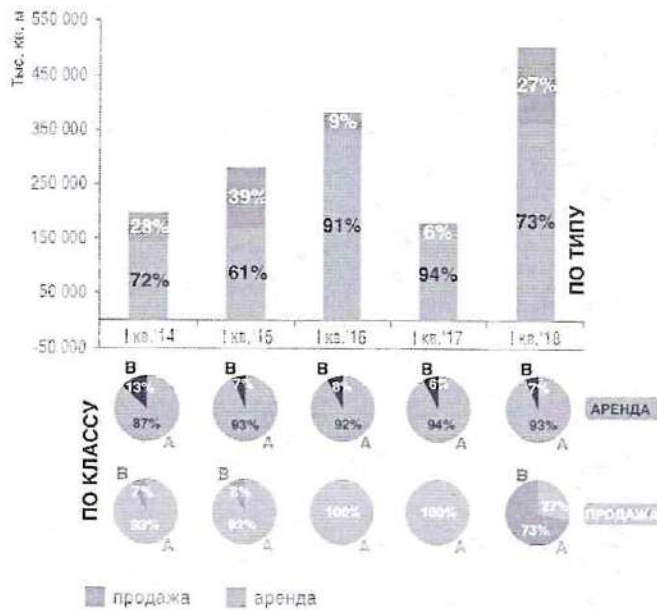
Традиционно в I кв. 2018 г. арендаторы активнее покупателей. Доля арендованных складских помещений составила 73% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 365 тыс. кв. м. Объем реализованных сделок по продаже складских объектов в I кв. 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 5% до 27% и составил 137 тыс. кв. м.

Динамика объема спроса складских площадей Московского региона



Источник: S.A. Ricci

Изменение структуры распределения спроса по типу и по классу заключаемых сделок



Источник S.A. Ricci

Представители иностранных компаний арендовали и приобрели 57 тыс. кв. м, что составляет 12% от общего объема. В аналогичном периоде 2017 г. показатель был почти идентичен в абсолютном выражении – 56 тыс. кв. м, что составляет 31% от общего объема.

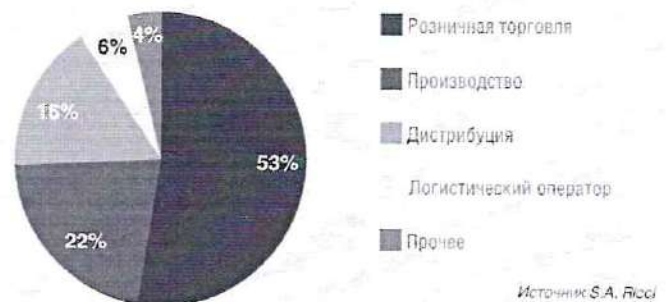
В I кв. 2018 г. усредненный размер сделки увеличился почти в 2 раза по сравнению с I кв. 2017 г. (7 тыс. кв. м) и составил 14 тыс. кв. м.

Интересно отметить, что в отличие от I кв. 2017 г., в I кв. 2018 г. арендаторами и покупателями были востребованы блоки более 10 тыс. кв. м (почти 80% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте (от 10 тыс. кв. м и более) составил 26 тыс. кв. м. Доля лотов от 5 тыс. кв. м до 10 тыс. кв. м осталась почти на том же уровне, что и в аналогичном периоде 2017 г. – 87 тыс. кв. м (17% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте составил 7 тыс. кв. м. Всего 4% от общего объема составила аренда и покупка блоков до 5 тыс. кв. м. Усредненный размер сделки уменьшился по сравнению с I кв. 2017 г. (3,3 тыс. кв. м) на 20% и составил 2,7 тыс. кв. м.

В структуре спроса по профилю компаний лидирующими стали 2 направления: производство и розничная торговля. Примечательно, что продолжает расти доля производства, что косвенно говорит о восстановлении экономики. Доля производственных компаний составила 22% от общего объема в структуре спроса, что в абсолютном выражении составляет более 100 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. показатель составлял 50 тыс. кв. м.

Розничная торговля – основной драйвер спроса. Ритейлеры отстраивают свою логистику и пользуются хорошими условиями на низком складском рынке. Представители данной

Структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей

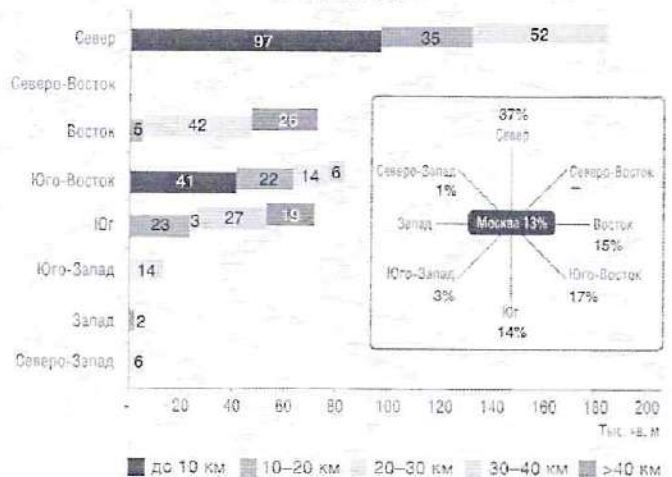


Источник S.A. Ricci

сферы арендовали и купили в I кв. 2018 г. – 260 тыс. кв. м складских площадей (53% от общего объема). Данный показатель почти в 6,5 раз больше, чем в аналогичный период 2017 г. – тогда объем сделок в данном сегменте составил 40 тыс. кв. м.

В структуре спроса по удаленности от МКАД, востребованными стали складские объекты, находящиеся на удаленности в 20–30 км от МКАД. Объем реализованных сделок в данных складских комплексах составил 130 тыс. кв. м. Также отметим, что в I кв. 2018 г. в объектах, расположенных в Москве и до 10 км от МКАД, совокупный объем сделок составил 205 тыс. кв. м (из них более 60 тыс. было реализовано в Москве).

Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД в I кв. 2018 г.



Источник S.A. Ricci

В I кв. 2018 г. традиционно интересными для арендаторов и покупателей стали Южное, Юго-восточное и Северное направления. Доля сделок на южном направлении составила 14% от общего объема (72 тыс. кв. м). В Юго-восточном направлении было арендовано и куплено 84 тыс. кв. м (17% от общего объема). На Северном направлении объем сделок составил 37% от общего объема (184 тыс. кв. м).

В I кв. 2018 г. востребованными стали 4 шоссе:

- ✓ Дмитровское шоссе – 100 тыс. кв. м (20% от общего объема);
- ✓ Новорязанское шоссе – 75 тыс. кв. м (15% от общего объема);
- ✓ Горьковское шоссе – 70 тыс. кв. м (14% от общего объема);
- ✓ Симферопольское шоссе – 60 тыс. кв. м (12% от общего объема).

Примечательно, что 13% сделок было реализовано в Москве, что в абсолютном выражении составляет 66 тыс. кв. м.

Спрос в начале года оказался чрезвычайно активным. По нашим прогнозам, в конце IП 2018 г. объем реализованных сделок в сегменте складской недвижимости может достигнуть 800–900 тыс. кв. м.

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в I квартале 2018 г.

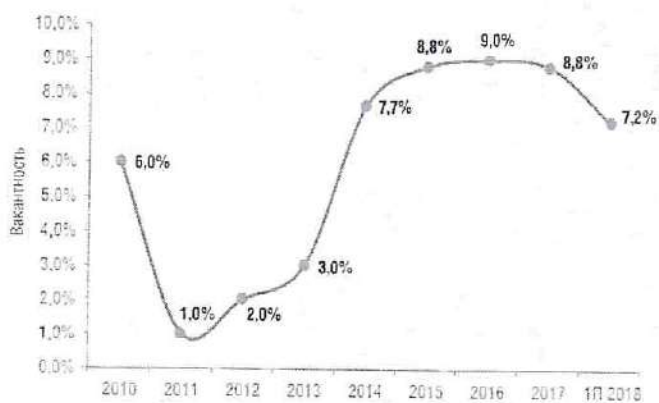
Клиент	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв.м	Тип сделки
«ВкусБилд»	Рогачевское	25	PNK Парк «Северное Шереметьево»	A	52 000	Аренда
«Максидом»	Новорязанское	2	«Нидан»	B	41 400	Продажа
«DNS Retail»	Горьковское	27	«Атлант-Парк»	A	39 200	Аренда
«Главпродукт»	Киевское	24	«РосЕвроДевелопмент» Крёкшино	A	10 500	Аренда
JCB	Ленинградское	13	МЛП «Ленинградский»	A	8 400	Аренда*
«ИТБ»	Новорязанское	20	«Михайловская слобода»	A	7 400	Аренда*

*По данным S.A. Ricci

Вакантность

В связи с активностью арендаторов и покупателей уровень вакантных складских площадей снизился и в I кв. 2018 г. составил 7,2% (830 тыс. кв. м).

Динамика уровня вакантных площадей



Источник S.A. Ricci

При сохранении высокой активности спроса мы прогнозируем дальнейшее снижение вакансии. До конца года уровень вакантных ставок может спуститься ниже 7%.

Ставки

В I кв. 2018 г. средневзвешенная ставка аренды оставалась на прежнем уровне. В классе А ставка аренды составляет

4000 руб./кв.м/год. Для класса В средневзвешенная ставка аренды держится на уровне 3700 руб./кв.м/год.

Высокий спрос создает предпосылки к росту арендной ставки. Однако вакансия по-прежнему значительна, а спрос в достаточно большом объеме сформирован проектами b-t-s. Крупнейшие компании-пользователи предпочитают договариваться с девелоперами и получать объекты «для себя», которые не выходят на открытый рынок.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Источник S.A. Ricci

В течение 2018 г. мы не ожидаем существенного роста средневзвешенной ставки аренды.

Контакты



Дмитрий Герастовский

Директор Департамента складской и индустриальной недвижимости

dmitry.gerastovsky@ricci.ru



Александр Морозов

Генеральный директор
Консалтинг, исследования и оценка

alexander.morozov@ricci.ru

S.A. Ricci

Россия, 119435, Б. Саввинский пер., д.2, стр. 9, 4 этаж

Телефон: +7 (495) 790-71-71

Компания S.A. Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 12 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 5 млрд. долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A. Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости

Клиентами компании являются: Commerzbank Eurazia, Внешэкономбанк, Внешторгбанк, НПФ Норильский Никель, VTB Capital, O1 Properties, Дон-строй, KR Properties, Central Properties, ТНК-BP, nVidia, Mars, Leroy Merlin, Спортмастер, X5 Group, M.Video, Nestle, Metro Group, Винэксим и многие другие.

Сфера деятельности компании:

- Агентские услуги (офисные, складские и торговые помещения, элитная жилая недвижимость)
- Управление проектами
- Консалтинг, Оценка и Исследования
- Инвестиционные услуги

Продажа офиса пл. 1163 м2 м. Краснопресненская в

225 000 000 ₺

№ 1256525619, размещено 2 июля в 16:50 81 (+12)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 495 134-71-06

Написать сообщение

Алекс Недвижимость
Агентство
На Avito с января 2013

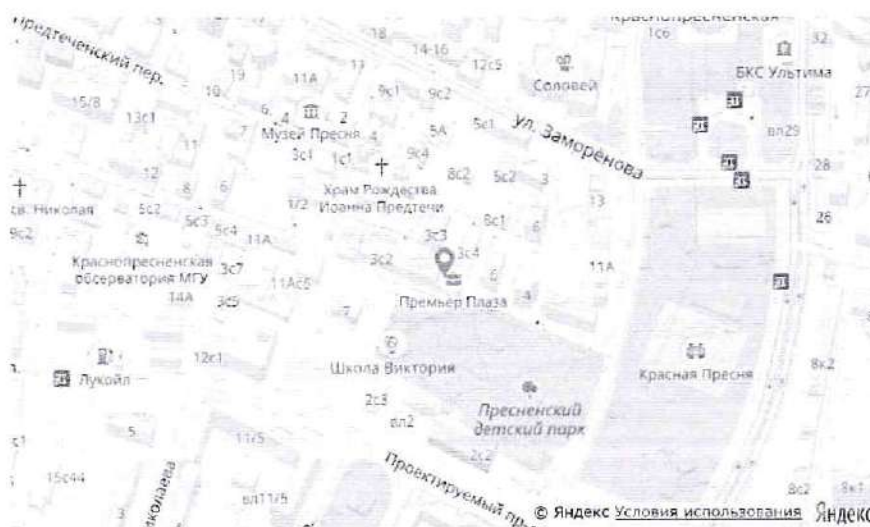


Контактное лицо
Наталья Анатольевна

Адрес
Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер, д.3

Площадь: 1163 м²; Класс здания: b

Адрес: Москва, Капранова пер, д.3
Краснопресненская (400 м) Баррикадная (600 м)
Улица 1905 года (1 км) Скрыть карту



Лот №232332 Без Комиссии от Собственника! Продажа офиса пл. 1163 м2 м. Краснопресненская в бизнес-центре класса В в ЦАО.

Продажа офиса 1 163 кв.м. в Бизнес-центре , м. Краснопресненская ,5 мин.пешком. Планировка коридорно-кабинетная, 2 этаж. На данный момент арендует арендатор на краткосрочном договоре аренды. Установлена система климат-контроля, центральное кондиционирование, приточно-вытяжной вентиляция. Телефония, интернет: "Совинтел" , "Наука и Связь" .Инфраструктура бизнес-центра предлагает все необходимое для посетителей комплекса. Продает юридическое лицо по цене 225 000 000 рублей.

Конт. лицо: Наталья Анатольевна, доб. 201, ЛОТ №232332

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства Алеко Недвижимость



Продажа пл. 2560 ...
Староалексеевска...
Алексеевская
245 000 000 Р



Продажа офиса пл...
Верхняя ул, д.10
Белорусская
155 000 000 Р



Продажа офиса пл...
8 Марта ул, д.1
Аэропорт
89 100 000 Р



Продажа офиса пл...
Маршала Прошляк...
Строгино
55 468 000 Р



Продажа офиса пл...
Зои и Александра ...
Войковская
40 440 000 Р



Продажа ПСН пл. ...
Ленинский пр-кт, д.89
Новые Черему...
17 000 000 Р



Продажа офиса пл...
Зои и Александра ...
Войковская
7 980 000 Р



Аренда офиса 610...
Марьиной Рощи 3-...
Марьиная Роща
6 031 375 Р/мес.

Ещё объявления

- [Подать объявления](#)
- [Объявления](#)
- [Магазины](#)
- [Помощь](#)
- [Безопасность](#)
- [Реклама на сайте](#)
- [О компании](#)
- [Карьера](#)
- [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Офисное помещение, 686 м²

136 825 446 €

№ 1288714026, размещено 26 июня в 12:38 1301 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 967 260-02-27

Написать сообщение

Агентство недвижимости "ЭЛЬ-ЭКСПЕРТ"

Агентство
На Avito с июня 2016

Контактное лицо
Наталья

Адрес
Москва, м. Краснопресненская, Капранова пер, 3с3

Площадь: 686 м²

Адрес: Москва, Капранова пер, 3с3
Краснопресненская (300 м) Баррикадная (600 м)
Улица 1905 года (1 км) [Скрыть карту](#)



Продажа офисного помещения. Помещение расположено на пятом этаже Техно-парка ПРОТОН. Кадастровый номер: 77:01:0004031:2279. Наличие коммуникаций: электроэнергия, отопление, водопровод, канализация, охранно-пожарная сигнализация, вентиляция, кондиционирование. Хорошая внутренняя отделка. Продажа по прямому ДКП.

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства Агентство недвижимости "ЭЛЬ-ЭКСПЕРТ"



Помещение свобо...
Кутузовский пр-кт, ...
Студенческая
140 974 900 Р



Помещение свобо...
ул Смоленская, д 7
Смоленская
125 000 000 Р



Помещение свобо...
Комсомольский пр-...
Спортивная
165 000 000 Р



Помещение свобо...
ул Киевская, д 20а
Студенческая
100 000 000 Р



Помещение свобо...
ул Стромынка, д 1
Сокольники
85 000 000 Р



Торговое помещен...
ул Марьинский Па...
Братиславская
45 000 000 Р



Торговое помещен...
ул Марьинский Па...
Братиславская
45 000 000 Р



Торговое помещен...
ул Белореченская, 49
Братиславская
35 000 000 Р

[Ещё объявления](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Офис (С), 1 349,2 м²

в административном здании «на ул. Малая Грузинская, 20/13С1»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 20/13С1

Краснопресненская, 10 мин. пешком

**269 840 000 ₽**

ID 234339

+7 499 252-42-34**+7 915 158-52-24**

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
1 349,2 м ²	3 из 4	Свободно	С

Предлагаю Вам приобрести в собственность целиком 3-й и 4-й этажи 447,4 м². 495,1 м² - офисные помещения, а так же цокольный 376,7 м², где рабочее кафе и оздоровительный комплекс (сауна, бассейн). Здание кирпичное 4-х этажное, возможна надстройка (мансарда). Собственник. Внутри здания создана комфортная рабочая атмосфера. Фасад выглядит весьма привлекательно за счет аккуратного балкона в центральной части здания, а так же небольшим декоративным архитектурным элементом. 2-х камерные стеклопакеты, уложено качественное покрытие. 140 квт. 2-й этаж 447,5 м² тоже на продаже. Вход с отдельный с улицы, местное кондиционирование, вентиляция - естественная, центральное отопление, пожарная сигнализация. (:924125:)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.


Показать телефон

Условия сделки

Цена	269 840 000 ₽
Ставка	200 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 41 162 033 ₽

Тип сделки	Свободная продажа
Уточнить условия	
Номер налоговой	3
Высота потолков	3,45 м
Планировка	Кабинетная
Вход	Общий со улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Парковка	Наземная

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 20/13С1
 Краснопресненская, 10 мин. пешком

Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Административное здание на ул. Малая Грузинская, 20/13с1




Год постройки	1974
Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	2 423 м²
Статус участка	В собственности
Линия домов	Первая

Естественная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

Офис, 649 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 14/20К1

Краснопресненская. 9 мин. пешком Улица 1905 года, 12 мин. пешком

Баррикадная. 13 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
649 м ²	1 из 5	Свободно

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. ВОЗМОЖНА РАССРОЧКА СРОКОМ ДО 3-Х ЛЕТ. Офисное помещение, расположенное на 1 этаже (364 кв.м.) и 2 этаже (285 кв.м.) 5-этажного кирпичного "сталинского" дома. Отделка класса "В". Несколько отдельных входов. Наземная парковка за шлагбаумом на 15 м/м.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	141 470 200 ₽
Ставка	217 981 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 21 580 200 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Высота потолков 3,1 м

Планировка Смешанная

141 470 200 ₽

ID 222369

+7 985 784-05-91


[Написать сообщение](#)

Состояние	Офисная отделка
Парковка	Наземная
Количество мест	15

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 14/20К1

Краснопресненская, 9 мин. пешком Улица 1905 года, 12 мин. пешком

Баррикадная, 13 мин. пешком

Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

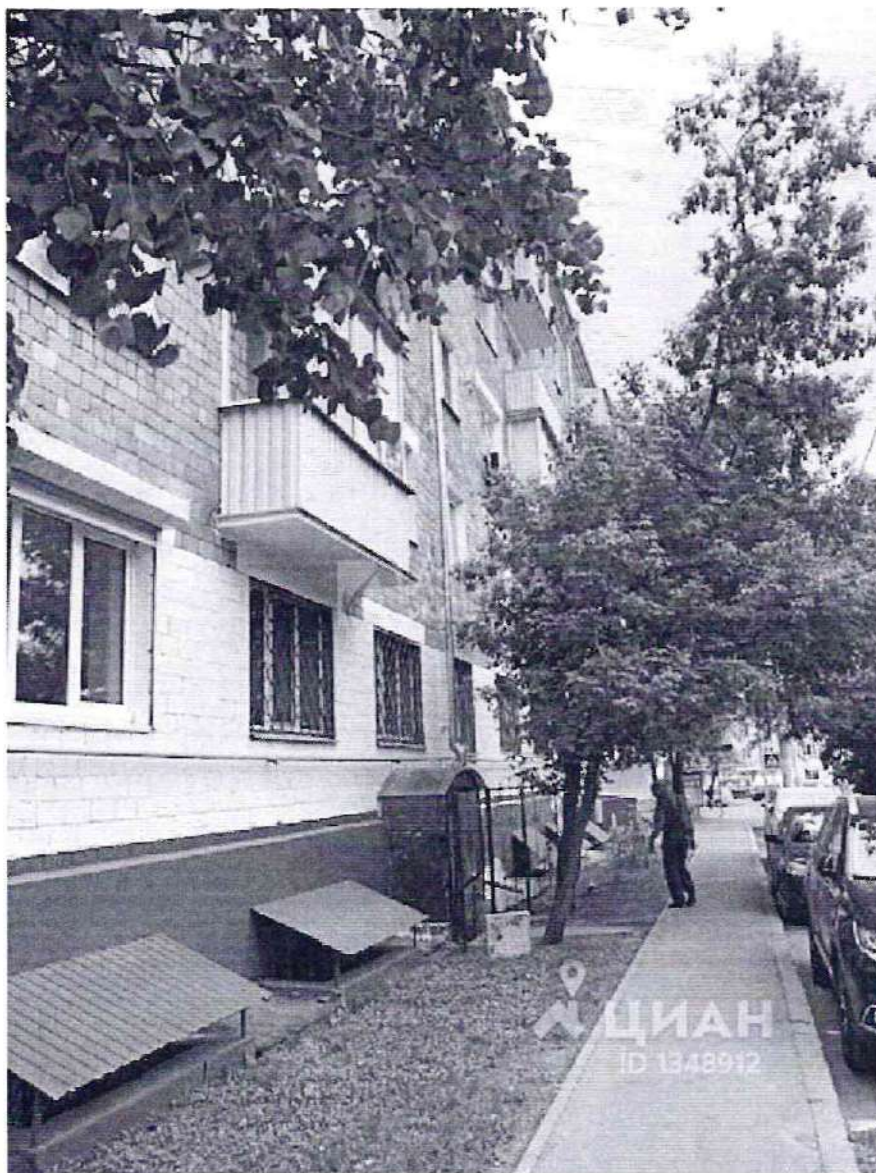
Год постройки	1956
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	649 м ²
Статус участка	В собственности

Склад, 89 м²

Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 1

Савеловская. 5 мин. пешком Динамо. 22 мин. пешком

Петровский Парк. 25 мин. пешком

**4 779 000 ₽**

Включены НДС

ID 1348912

+7 916 719-13-16

Написать сообщение

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
89 м ²	-1 из 9	2 м	Свободно

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 719-13-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена

4 779 000 ₽


Ставка	53 696 Р за м ²
Налог	НДС включен: 729 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Высота потолков	2 м
Состояние	Типовой ремонт

Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 1

Савеловская. 5 мин. пешком Динамо, 22 мин. пешком Петровский Парк, 25 мин. пешком

Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Год постройки	1966
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	89 м ²
Статус участка	В собственности

Склад, 101,5 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 34/1

Ленинский проспект, 3 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
101,5 м ²	-1 из 9	Свободно

Иван. Продается ПСН. Помещение расположено в подвале хорошего кирпичного дома. Вход-въезд со двора. В помещении есть санузел. Отличная транспортная доступность. У объекта очень низкая кадастровая стоимость. выгодное инвестиционное вложение. кадастровый номер 77:05:0001009:7503, Москва, Юго-Западный административный округ, Ленинский проспект 34/1, м. Ленинский проспект, продается Склад, общ. пл. 101.5 кв.м., цоколь/9 этаж

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	8 950 000 ₽
Ставка	88 177 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 1 365 254 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

8 950 000 ₽

Включены НДС

Макспол Недвижимость
Агентство недвижимости**+7 965 265-78-76****+7 495 514-87-89**[Написать сообщение](#)

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 34/1

Ленинский проспект, 3 мин. пешком

Маршруты рядом:  2GIS Посмотреть объект на 2GIS

Общая площадь 101,5 м²

О доме

Год постройки	1960
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	9
Подъездов	15
Квартир.	427
Средняя цена за м²	238 296 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 1,5 %
Динамика ставки за год жилья	+ 1,6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	★ ★ ★ ★ ★
Квартиры и планировки	★ ★ ★ ★ ★

О районе

Название	Гагаринский
Регион	Москва
Население	78 407 человек
Средний возраст домов	54 года
Средняя цена за м²	267 483 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 2,5 %
Средняя цена 1-комн. кв.	10 547 298 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 2,5 %
Ставка аренды 1-комн. кв.	37 887,3 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 2,7 %

Рейтинг района

Транспорт	★ ★ ★ ★ ★
Инфраструктура	★ ★ ★ ★ ★
Экология	★ ★ ★ ★ ★
Безопасность	★ ★ ★ ★ ★
Положительное соседство	★ ★ ★ ★ ★
Отрицательное соседство	★ ★ ★ ★ ★

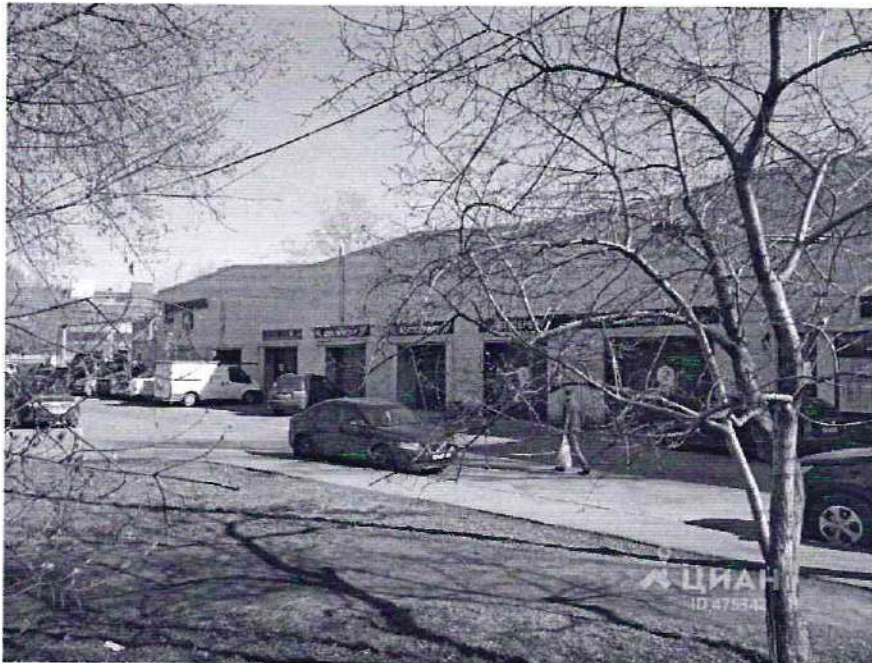
По данным аналитического центра CIAN

Склад, 101,5 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. 2-я Карачаровская, 1с1»

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-я Карачаровская ул., 1С1

Авиамоторная, 15 мин. пешком



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
101,5 м ²	1 из 1	4,5 м	Свободно

последний блок!! 101,5 кв.м, высота потолков 5,5 м, свой су в блоке, отдельный вход, парковка, соседи шиномонтаж, автосервис, автомагазин, автомойка, Пятерочка, аптека, пиццерия, Краснобелое. Большой жилой массив, удобный подъезд автотранспортом, рядом жд станции, МЦК Андроновка, 10 мин транспортом станция метро Авиамоторная. Документы к сделке готовы! Лот 6069

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	6 000 890 Р
Ставка	59 122 Р за м ²
Налог	НДС включен: 915 390 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**6 000 890 Р**

Включены НДС

Арсенал


Агентство недвижимости

+7 926 898-86-82[Написать сообщение](#)

Высота потолков	4.5 м
Вход	Общий со улицы
Парковка	Спонтанная

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-я Карачаровская ул., 1С1

Авиамоторная, 15 мин. пешком

Маршруты рядом:  2GIS Посмотреть объект на 2GIS




Нежилой фонд на ул. 2-я Карачаровская, 1с1

Год постройки	1967
Тип здания	Нежилой фонд
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,4 га
Общая площадь	8 000 м ²
Статус участка	В собственности
Линия домов	Первая

Приточная вентиляция

Центральное отопление

Сигнализация

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

Машиноместо, 18 м²

1 800 000 ₽

№ 1218107097, размещено 15 июня в 14:54 843 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 958 498-10-12

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

ГАРАЖИЯ

Агентство



Контактное лицо

ЗАО Илья

Адрес

Москва, м. Киевская, ул Пырьева 2



Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, ул Пырьева 2

Киевская (3.3 км)

Парк Победы (1.5 км)

Кутузовская (1.8 км)

Скрыть карту



+7 _____

Выслать ссылку

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Москва

Станция метро

Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Продам / Машиноместа / Подземный паркинг

Назад Следующее →

Машиноместо, 18 м²

2 100 000 ₪

№ 1513033910, размещено 15 июня в 19:10 331 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

8 916 507-02-39

Адрес: Москва, Украинский б-р, 6

Киевская (400 м)

Смоленская (1.1 км)

Студенческая (1.4 км)

Скрыть карту

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов



Анна
Агентство
На Avito с февраля 2012
Завершено 29 объявлений

31 объявление пользователя

Адрес
Москва, м. Киевская, Украинский б-р, 6

Продам машиноместо (гараж) в подземном паркинге по адресу Украинский бульвар, 6. Круглосуточная охрана, вентиляция, система пожаротушения. Ежемесячная плата 3600. Собственник. Агентов прошу не беспокоить.

Пожаловаться

Похожие объявления



Машиноместо, 18 м²
Киевская
2 200 000 ₪



Машиноместо, 21 м²
Киевская
1 600 000 ₪



Машиноместо, 18 м²
Киевская
1 800 000 ₪



Машиноместо, 18 м²
Киевская
720 000 ₪

Машиноместо, 18 м²

2 480 000 ₽

№ 943998199, размещено вчера в 14:52 1579 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 960 116-19-09

Написать сообщение

Юрий
 Агентство
 На Avito с марта 2013
 Завершено 15 объявлений

2 объявления пользователя

Контактное лицо

Я

Адрес

Москва, м. Баррикадная, ул. Зоологическая д.26 стр.2

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, ул. Зоологическая д.26 стр.2

Баррикадная (700 м) Краснопресненская (800 м)

Маяковская (900 м)



подземный паркинг...в центре города,торг,возможен...рассмотрю обмен на авто, звоните...кому интересно .я сам владелец так что договоримся...

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Машиноместо, 18 м²
Баррикадная
2 800 000 ₽

Машиноместо, 19 м²
Баррикадная
3 500 000 ₽

Машиноместо, 16 м²
Баррикадная
1 250 000 ₽

Машиноместо
Баррикадная
1 200 000 ₽



Машиноместо, 19 м²
Баррикадная
1 850 000 ₽



Машиноместо, 16 м²
Полянка
2 499 000 ₽



Машиноместо, 17 м²
Ботанически...
2 499 000 ₽



Машиноместо, 19 м²
Волоколамская
2 500 000 ₽

Ещё объявления

[Подать объявление](#)[Объявления](#)[Магазины](#)[Помощь](#)[Безопасность](#)[Реклама на сайте](#)[О компании](#)[Карьера](#)[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Машиноместо, 18 м²

2 800 000 Р

№ 1528791513, размещено 26 июня в 15:12 85 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

8 926 752-00-36

Адрес: Москва, м. Баррикадная, Зоологическая улица, 26с2

Баррикадная (700 м) Краснопресненская (900 м)

Маяковская (900 м) [Скрыть карту](#)

Написать сообщение

Лиза
Частное лицо
На Avito с ноября 2016
Завершено 2 объявления

Адрес
Москва, м. Баррикадная, Зоологическая
улица, 26с2



Продам машиноместо в охраняемом подземном паркинге в центре города.
Торг возможен.

Пожаловаться

Похожие объявления



Машиноместо, 18 м²
Баррикадная
2 480 000 Р



Машиноместо, 19 м²
Баррикадная
3 500 000 Р



Машиноместо, 16 м²
Баррикадная
1 250 000 Р



Машиноместо
Баррикадная
1 200 000 Р

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1193



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 802472

Настоящий диплом выдан Алиме Буатовне Мухаметгареевой
(фамилия, отчество)

в том, что он(а) с 19 сентября 2005 г. по 28 февраля 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ТБУ ВПО

Банкирская академия государственной
(наименование)
службы и управления при Президенте РБ
(полного наименования)
по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Сценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 февраля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Мухаметгареевой
Алимы Буатовны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)



М. П. Ура год 2006
Город



СВОД

свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» сентября 2014г.

Дата выдачи свидетельства

№ 540

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

МУХАМЕТГАРЕЕВА АЛИНА ФУАТОВНА

Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 10 №134943 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Орджоникидзевском районе гор. Уфы 27.08.2010г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

08.06.2017 г. № 3084-B/2017

На № _____ от _____

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Мухаметгареевль Алины Фуатовны о том, что **Мухаметгареева Алина Фуатовна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «26» сентября 2014 года за регистрационным номером 540.

По состоянию на «08» июня 2017г. Мухаметгареева Алина Фуатовна является оценщиком в ООО "Ребус" (основное место работы).

Высшее образование: ГОУ ВПО «Уфимский государственный институт сервиса» г. Уфа от «30» июня 2004г., ВСВ 0838234.

Профессиональная переподготовка: ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» г. Уфа от «28» февраля 2006г., ПП № 802472.

Повышение квалификации: ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан» г. Уфа от «20» февраля 2009г., Рег. № 362/2009.

Общий стаж работы: с 01.10.2003г.

Стаж работы в качестве оценщика: с 01.03.2006г.

Количество подписанных отчетов за 2015 год: 4 отчета.

Количество подписанных отчетов за 2016 год: 37 отчета.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»



Е.О. Новикова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007844-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мухаметгареевой Алине Фуатовне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R /776/00045/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R /776/00045/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6
ИНН 0278095076

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

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
 - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

145162, г. Москва, ул. Урицкого, д.31 стр.Б
Страховщик

Полис № 8491R /776/00045/8

8 800 333 0 300 www.alfastrah.ru
Страхователь

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: Безусловная франшиза по договору не предусмотрена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «10» июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» июля 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

Уфимский филиал

450005, РБ, г. Уфа, ул. Революционная, д.70/1

ИНН 7713056834, КПП 027843001

Банковские реквизиты:

Р/С 407018108293000000003

Банк получателя Филиал «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

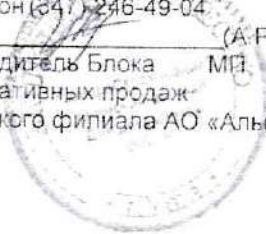
БИК 042202824

Кор счет 30101810200000000824

Телефон (347) 246-49-04

(А.Р. Абдуллин)

Руководитель Блока МП
корпоративных продаж
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

ООО «Ребус»

Адрес регистрации: 450022, РБ, г. Уфа,

ул. Степана Злобина, д.6

ИНН0278096076

Банковские реквизиты:

Р/С 40702810300010000873

Банк ПАО «УралСиб» в г. Уфа

БИК 048073770

Кор счет 30101810600000000770

Телефон: 253-42-01

(Д.А. Шакиров)



Место и дата выдачи полиса:
г. Уфа
«05» июля 2018 г.

Полис № 8491R /776/00045/18

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R/776/00046/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00046/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Мухаметгареева Алина Фаутовна**
Местонахождение: г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1, кв.54
ИНН 027717131027

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.

Франшиза: франшиза по настоящему договору не устанавливается

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Страховщик _____
115162, г. Москва, ул. Щаволова, д.31, стр.Б

Полис № 8491R/776/00046/8

Страхователь _____
8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «10» июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» июля 2019 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:**АО «АльфаСтрахование»****Уфимский филиал**

450005, РБ, г. Уфа, ул. Революционная, д.70/1

ИНН 7713056834, КПП 027843001

Банковские реквизиты:

Р/С 40701810829300000003


Банк получателя Филиал «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

БИК 042202824

Кор счет 30101810200000000824

Телефон (347) 246-49-04

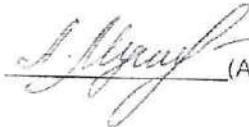

Руководитель блока
корпоративных продаж
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

(А.Р. Абдуллин)
МП

Страхователь:**Мухаметгареева Алина Фаутовна**

Паспортные данные: 80 10 134943 выдан
27.08.2010г. Отделом УФМС России по
Республике Башкортостан в
Орджоникидзевском районе г. Уфы

Адрес регистрации: г. Уфа, ул. Дуванский
Бульвар, д.17/1, кв.54


(А.Ф. Мухаметгареева)