

Отчет №05-09-18/2

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО

Щекотуровой Елене Васильевне

Дата составления отчета – 05 сентября 2018 года

Заказчик: Щекотурова Елена Васильевна в лице Финансового управляющего Асташкина
Алексея Федоровича, действующий на основании решения Арбитражного суда от 08 июня
2017 года, по делу №А40-85470/2017 38-59Ф

Москва 2018г

**Оценщик:
Соловьев Олег
Владиславович**

ИП Соловьев Олег Владиславович
ИНН: 644924434016;
ОГРНИП: 316645100106239;
413121, Саратовская область, г. Энгельс,
ул. 148 Черниговской дивизии, д. 12, кв. 36;
р/с 40802810502390000757 в АО «АЛЬФА-БАНК» г.
Москва
БИК 044525593, к/с 30101810200000000593;
Телефон: 8-985-156-1234;
E-mail: Solovyevoleg1@gmail.com

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**К отчету об оценке № 05-09-18/2
от «05» сентября 2018 года.**

На основании Договора на оказание услуг по оценке №1808-2 от 18.08.2018г., ИП Соловьев провел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего Щекотуровой Елене Васильевне. Перечень и спецификация оцениваемого имущества были составлены на основании документов, перечисленных в настоящем отчете.

Рыночная стоимость объекта оценки – недвижимого имущества, принадлежащего Щекотуровой Елене Васильевне, по состоянию на дату оценки – 03 сентября 2018г., составляет:

152 480 000 рублей (Сто пятьдесят два миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

Оценщиком не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставляемой в его распоряжение документации и информации. Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, ровно, как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как его неотъемлемая часть, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки:

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№297,298,299 и «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

ИП Соловьев Олег Владиславович

Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДОВ	5
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	5
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	9
Сведение о заказчике:	9
Сведения об оценщике:	9
Сведения об исполнителе:	9
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.	10
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	44
Последовательность проведения оценки	44
Подходы к оценке.....	44
Согласование результатов.....	46
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	49
Методология оценки	49
Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов.....	49
Отбор аналогов	50
Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	52
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.	60

Методология оценки	60
Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов.....	60
Отбор аналогов	61
Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	70
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ ВЫВОД О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ...	73
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	74
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	75
Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком	76
Приложение 2. Распечатка объектов-аналогов используемых в сравнительном подходе.....	80
Приложение 3. Распечатка объектов-аналогов используемых в доходном подходе	82
Приложение 4 Документы оценщика	84

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДОВ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является:

Недвижимое имущество, принадлежащее Щекотуровой Елене Васильевне.

Состав объекта оценки:

- Нежилое здание, общей площадью 1 349,3 кв.м. Месторасположение: г. Москва ул. Дмитрия Ульянова, д. 35, стр. 1. Кадастровый номер: 77:06:0002013:1036.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание услуг по оценке №1808-2 от 18.08.2018г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки и его составляющих на дату проведения оценки (03 сентября 2018г.) представлена в таблице ниже:

Таблица 1. Результат оценки при применении различных подходов.

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Площадь, кв.м.	1 349,3	
Затратный подход, руб.	-	-
Сравнительный подход, руб.	147 400 000	0,50
Доходный подход, руб.	157 560 000	0,50
Средневзвешенная стоимость, руб.	152 480 000	
Рыночная стоимость, руб.	152 480 000	Сто пятьдесят два миллиона четыреста восемьдесят тысяч
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв.м	113 007	Сто тринадцать тысяч семь

Рыночная стоимость объекта оценки – недвижимого имущества, принадлежащего Щекотуровой Елене Васильевне, по состоянию на дату оценки – 03 сентября 2018г, **152 480 000 рублей (Сто пятьдесят два миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

_____ **ИП Соловьев Олег Владиславович**

Оценщик _____ **Соловьев Олег Владиславович**

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**Таблица 2. Задание на оценку.**

Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее Щекотуровой Елене Васильевне.
Состав объекта оценки	- Нежилое здание, общей площадью 1 349,3 кв.м. Месторасположение: г. Москва ул. Дмитрия Ульянова, д. 35, стр. 1. Кадастровый номер: 77:06:0002013:1036. (более полное описание приведено в разделе описания имущества стр. 15).
Оцениваемые права	Право собственности.
Обременение оцениваемого имущества	При расчетах не учитывались
Правообладатель	Щекотуроваа Елена Васильевнаа
Цель оценки	Определение обоснованной рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для установления цены реализации объекта в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущение и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на стр. 10 настоящего отчета.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, выраженные в рублях РФ
Дата оценки	03.09.2018г.
Дата осмотра	18.08.2018г.
Допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Оценка должна проводиться в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации. ✓ Оценщик должен полагаться на достоверность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком. ✓ Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность, и не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется техническая инвентаризация объекта оценки. ✓ Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами; ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщик относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете; ✓ Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость ✓ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным;

	<ul style="list-style-type: none">✓ Оценщик предоставляет обзорные материалы (фотографии, планы и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности;✓ Оценщику не требуется предстать перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;✓ Содержание Отчета является конфиденциальным для исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;✓ Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность.✓ Дата написания отчета об оценке может совпадать или не совпадать с датой оценки.✓ Оценка выполнена исходя из предположения, что оцениваемый объект оценки не заложен, не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.✓ Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.✓ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
--	--

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ**Сведение о заказчике:**

Щекотурова Елена Васильевна (ранее Тишук Елена Васильевна, дата рождения: 15.07.1977, место рождения: г. Москва, ИНН 772333319979, СНИЛС 013-728-465 41 зарегистрирована по адресу: 117570, г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 17, корп.1, кв. 109), в лице Финансового управляющего Асташкина Алексея Федоровича (ИНН 130901474706 СНИЛС 138-088-580 91, член Ассоциации МСО ПАУ), действующий на основании решения Арбитражного суда от 08 июня 2017 года, по делу №А40-85470/2017 38-59Ф

Сведения об оценщике:

Оценщиком является:

Соловьев Олег Владиславович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет».

Свидетельство №2104 от 19.08.2016г.

Таблица 3. Сведения об оценщике

Образование	Высшее – Саратовский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского, диплом КС №35363 от 03 июня 2012 года., по специальности «Менеджмент организаций»
Образование в области оценочной деятельности	Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования». Диплом о профессиональной переподготовке №772403842928 от 01 июня 2016 года.
Полис страхования гражданской ответственности Оценщика	№ 0991R/776/70057/18 от 13 августа 2017 года. АО «АльфаСтрахование» с 20 августа 2018 года по 19 августа 2019 года.
Страхова сумма	10 000 000 (Десять миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года.
Контактная информация	Телефон: 8-985-156-1234 E-mail: Solovyevoleg1@gmail.com
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор и Оценщика.	Требование о независимости выполнено

Сведения об исполнителе:

Исполнителем является:

ИП Соловьев Олег Владиславович

ИНН: 644924434016

ОГРНИП: 316645100106239;

Дата присвоения ОГРНИП: 10.08.2016 г.;

Юридический адрес: 413121, Саратовская область, г. Энгельс, ул. 148 Черниговской дивизии, д. 12, кв. 36;

Адрес для корреспонденции: 413121, Саратовская область, г. Энгельс, ул. 148 Черниговской дивизии, д. 12, кв. 36;

Реквизиты исполнителя: ИНН: 644924434016. р/с 40802810502390000757 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, БИК 044525593, к/с 30101810200000000593.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.

1. Настоящий отчет не может быть использован ни Заказчиком, ни Исполнителем иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки;
2. Оценщик руководствуется информацией предоставленной Заказчиком, а так же полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщик исходит из того, что предоставленные данные являются точными. Перед оценщиком не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщиком средствами;
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таких;
4. Перед оценщиком не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительно-технической, технологической и прочих экспертиз.
5. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
6. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
7. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;
10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задачи по состоянию на дату оценки;
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объектов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;

12. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнаружения настоящего отчета или любой его части третьим лицам;
13. Заказчик не может использовать отчет (любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказания услуг по оценке;
14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществление оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или датой представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
15. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующее изменение социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки;
16. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, описанных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
17. С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете, может возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата.
18. В связи с предполагаемым использованием результатов оценки, обременения, наложенные на объект оценки, в рамках данного отчета не учитываются. Перед оценщиком стояла задача определить рыночную стоимость объекта оценки, которая впоследствии будет использована, как первоначальная стоимость имущества, выставленного на аукцион. В связи с вышесказанным, использование в отчете корректировки на обременения может ввести в заблуждение пользователей данного отчета.
19. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утвержден приказом Минэкономразвития России);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, использованные оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и включают в себя копии следующих документов:

Таблица 4. Перечень документов

№ п/п	Документ	Номер	Дата
1	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	14.08.2018
2	Позтажный план	44 73 300791	14.05.2014
3	Сообщение о судебном акте	A40-85470/2017 38-59Ф	08.06.2017

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемые в настоящем отчете считаются достоверными.

По мнению оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценке, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно-методическая литература, а так же прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной. Поскольку, по мнению оценщика, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Так же используемая информация считается достоверной, поскольку, по мнению оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности. Информация позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком;
- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Таким образом, по мнению оценщика, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристика объекта оценки, является достаточной и достоверной.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Недвижимое имущество, принадлежащее Щекотуровой Елене Васильевне.

Состав объекта оценки:

- Нежилое здание, общей площадью 1 349,3 кв.м. Месторасположение: г. Москва ул. Дмитрия Ульянова, д. 35, стр. 1. Кадастровый номер: 77:06:0002013:1036.

Таблица 5. Описание объекта оценки:

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОПИСАНИЕ ИЛИ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОКАЗАТЕЛЯ
Адрес	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 35с1
Кадастровый номер	77:06:0002013:1036
Балансовая стоимость	н/д
Кадастровая стоимость	64 199 478,11
Кадастровая стоимость, руб. за 1 кв. м	47 579,84
Местоположение	ЮЗАО
Удаление от метро, мин. пешком	Академическая, 12 мин.
Транспортная доступность	Хорошая
Линия домов	1-я
Функциональное назначение	Офисное
Класс объекта	В
Год постройки	1961
Общая площадь, кв. м	1349,3
Этажность здания	2
Оценка технического состояния	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

Источник: Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) информация от Заказчика.

Таблица 6. Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки:

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОПИСАНИЕ ИЛИ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОКАЗАТЕЛЯ
Адрес	г Москва, ул Дмитрия Ульянова, вл 35, стр 1
Кадастровый номер	77:06:0002013:3
Балансовая стоимость	н/д
Кадастровая стоимость	62049857,4
Кадастровая стоимость, руб. за 1 кв. м	50 202,15
Общая площадь, кв. м	1236
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (эксплуатации административного здания)
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

Источник: Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) информация от Заказчика.

Оценщик определил состояние внутренней отделки помещения, физическое состояние здания и класс объекта, исходя из его градации по определенным критериям.

В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния отделки объекта оценки:

Таблица 7. Состояние отделки помещений

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
Отделка «люкс» (евроремонт)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Среднее состояние	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, ремонт по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	простая или улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Требует косметического ремонта	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Без отделки	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта, либо отсутствует ремонт, как таковой.	-	-	требует ремонта	требует ремонта

Описание технического состояния здания составлено по результатам визуального осмотра с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.1970г. №404.:

Таблица 8. Техническое состояние здания

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем обычном ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

Таблица 9. Классификация бизнес-центров и административных зданий

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

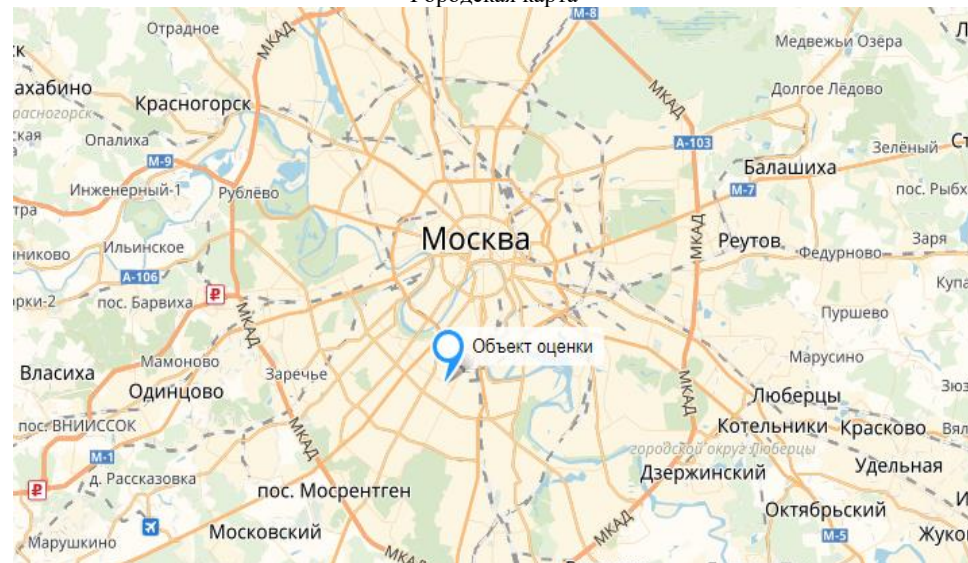
По совокупности факторов объект оценки относится к классу «В».

Расположение объекта оценки:

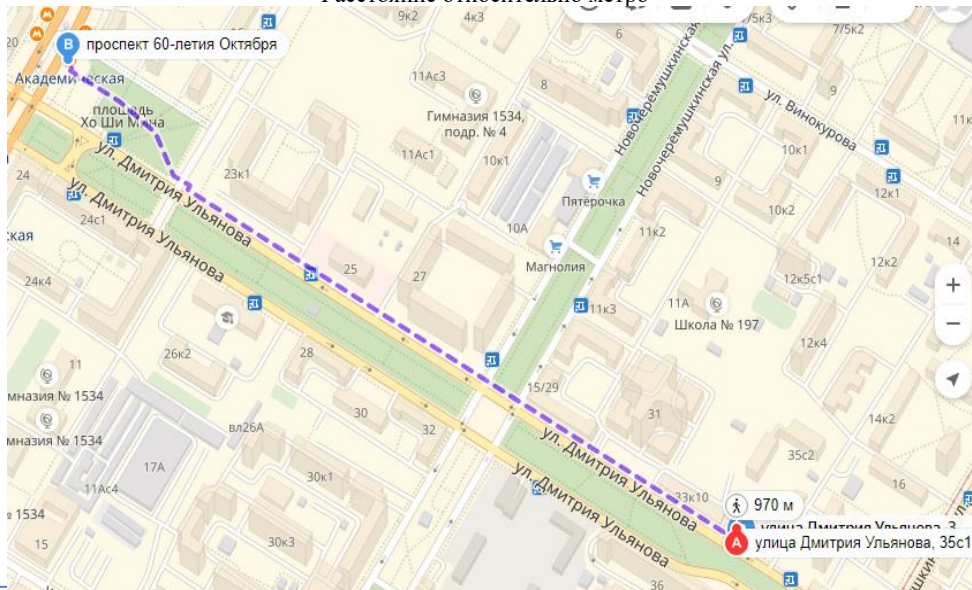
Локальная карта



Городская карта



Расстояние относительно метро



Расположение на кадастровой карте

ОКС 77:06:0002013:1036 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

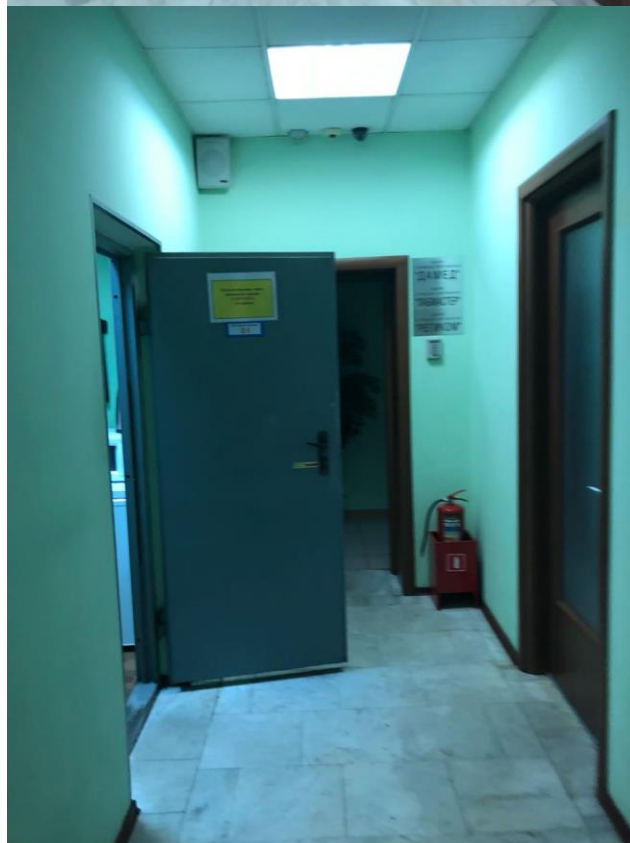
1. 77:06:0002013:1036
Москва г, ул Дмитрия Ульянова, д 35, строен 1
[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77:06.0002013-1036
Кад. квартал:	77:06.0002013
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Москва г, ул Дмитрия Ульянова, д 35, строен 1
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	64 199 478,11 руб.
Общая площадь:	1 349,3 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	2
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-

Фотографии объекта оценки









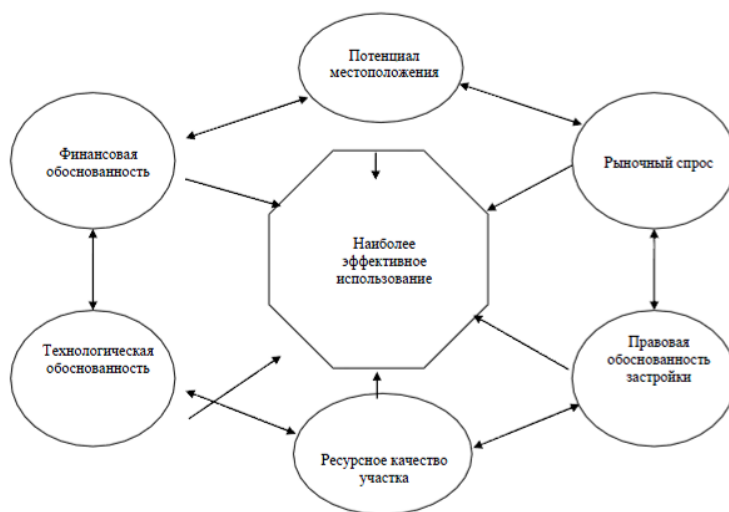
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.



1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.

Оцениваемое имущество представляет собой объект капитального строительства, что не позволяет изменять текущее использование участка в интересах собственника рассматриваемого здания.

2. Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

- Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
- Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

- Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
- Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица 10. Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	-
Социально-культурное назначение	-	-	+	+

Источник: Анализ Исполнителя

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно сделать вывод, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование в качестве коммерческой недвижимости: под размещение офисных помещений и помещений под оказание услуг.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Мониторинг экономической ситуации в России¹

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

¹ Источник информации: интернет-сайт <http://economy.gov.ru>

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

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике. Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой. В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г). Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе. Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и

феврале. Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

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

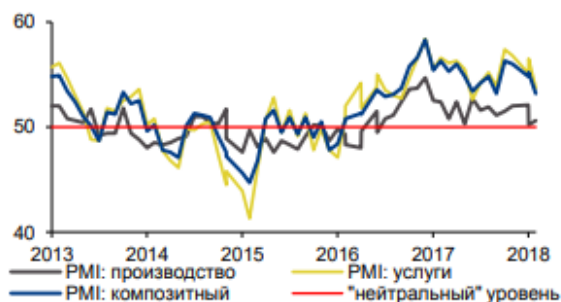
Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года. Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль. Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

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

Таблица 1. Показатели производственной активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года. По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился. Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно 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.

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

Таблица 2. Показатели потребительской активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

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

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

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

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



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



Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики. В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году. Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года. Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

Таблица 4. Показатели рынка труда

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR). Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «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 цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период. Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в

помесячном 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).

Таблица 5. Индикаторы инфляции

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

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

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

7,0 % г/г в январе. Корпоративный кредитный портфель третий месяц подряд демонстрирует положительную годовую динамику. В феврале его рост ускорился до 3,5% г/г8 по сравнению с 2,9 % г/г8 в январе. При этом показатели, рассчитанные по сопоставимому кругу кредитных организаций, растут еще более высокими темпами – на 5,5 % г/г8 в феврале после 4,6 % г/г8 в январе. Поддержку корпоративному кредитованию оказывает продолжающееся снижение ставок по банковским кредитам нефинансовым организациям. Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7 % г/г8 в феврале с 14,0 % г/г8 в январе и достиг максимума с ноября 2014 года. Ипотечные жилищные кредиты по-прежнему растут опережающими темпами (17,7 % г/г8 в феврале после 16,4 % г/г8 в январе). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, также выросли – до 12,5 % г/г8 в феврале с 12,2 % г/г8 в январе.

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 экономические и социальные показатели по состоянию на март 2018 г.²

I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2018г.	В % к		I квар- тал 2018г. в % к I квар- талу 2017г.	Сравнимо		I квар- тал 2017г. в % к I квар- талу 2016г.
		марту 2017г.	февралю 2018г.		март 2017г. в % к марту 2016г.	февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,2 ⁵⁾	121,6 ⁶⁾	100,8 ⁷⁾	124,4 ⁸⁾	125,1 ⁹⁾	105,7 ⁹⁾	133,9 ¹⁰⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ¹¹⁾	104,4 ¹²⁾			99,8 ¹³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁴⁾		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁵⁾		104,1	99,5	103,0 ¹⁶⁾	96,0	99,7	97,5 ¹⁷⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	41650 ¹⁸⁾	109,0 ¹⁹⁾	103,0 ¹⁹⁾	112,0 ¹⁹⁾	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 ¹⁹⁾	102,7 ¹⁹⁾	109,5 ¹⁹⁾	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8 ¹²⁾	92,6	100,0	91,3	90,0 ¹³⁾	97,2	94,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017г. (второй полугодие).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за февраль 2018 года.
6) Февраль 2018г. в % к февралю 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Февраль 2018г. в % к февралю 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-февраль 2018г. в % к январь-февралю 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2017 года.
10) Опущено.
11) В целях сопоставимости данные показатели приведены без учета одномоментной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, начисленной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

² Источник информации: интернет ресурс http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-03-2018.pdf

Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы³

1-й квартал 2018 г.

Рынок инвестиций
Москвы

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)	7,25%
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2018 г.</i>	-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2018 г., в том числе:	524 млн. USD (29 762 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	-78% (-79%) ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2018 г.	429 млн. USD (24 366 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	-81% (-81%) ↓
Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2018г.	95 млн. USD (5 396 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	-39% (-41%) ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	0 п.п.

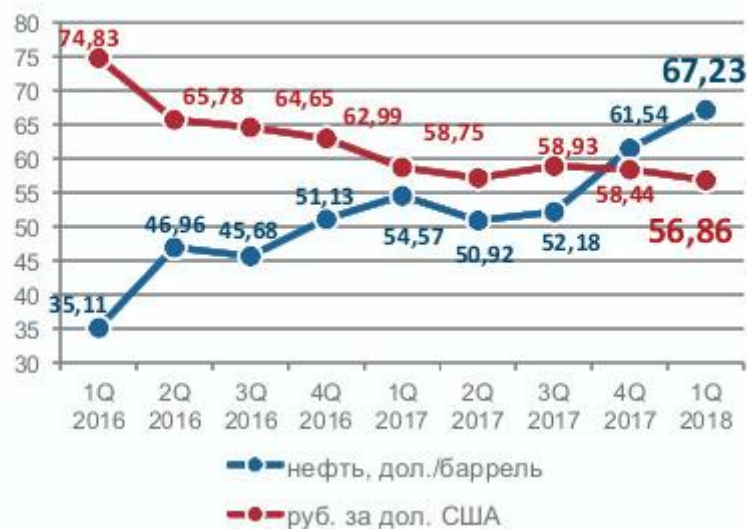
Общая макроэкономическая ситуация

За 1 квартал 2018 года инфляция в РФ составила 0,81% и по прогнозу Минэкономразвития, весь год будет ниже целевого уровня 4%.

В условиях стабилизации инфляции на низких уровнях, ЦБ России смягчил денежно-кредитную политику, в марте ключевая ставка снижена до 7,25%.

³ Источник информации: интернет ресурс http://www.arendator.ru/articles/159930-obzor_rynka_investicij_moskvy_1_kv_2018_g/

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



Курс рубля, находившийся в 1 квартале в коридоре 57-58 руб./долл. США, ослаб под давлением новых антиросийских санкций, создавая риски ускорения инфляции. В условиях продления сделки ОПЕК+ до конца 2018 года, цена на нефть находится вблизи максимальных значений диапазона \$62-70/баррель, в котором она торгуется с ноября 2017 года, оказывая поддержку рублю.

Общая макроэкономическая ситуация

В 1 квартале 2018 г. инфляция в Москве составила 1% (+0,2 п.п. к общероссийскому уровню, -0,4 п.п. к 1 кварталу 2017 г.)

Объем промышленного производства за январь-февраль 2018 г. в Москве вырос на 17,8% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. (за январь-февраль 2017 г. промышленное производство в столице составило 83,5%). В феврале 2018 г. рост производства относительно февраля 2017 г. составил 26,6%.

Индекс потребительских цен за 1Q 2018 г.



Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-декабре 2017г. составил 1 972,3 млрд руб. (112,8% к уровню января-декабря 2016 г.) По данным Департамента экономической политики и развития города, 59% инвестиций в основной капитал Москвы в 2017 году – собственные средства организаций.

Внешнеторговый оборот Москвы по итогам 2017 г. увеличился на 27% по сравнению с 2016 г. и составил в текущих ценах 247,2 млрд. USD, в том числе экспорт – 148,6 млрд. USD, (рост на 25,5% к 2016 г.), импорт – 98,6 млрд. USD (рост на 29,1% к 2016 г.)



В 2017 г. Москва осуществляла торговлю с 223 странами мира. С долей 18,6% в товарообороте лидирует Китай.

41,7% экспорта приходится на 5 стран, в т.ч. Алжир (10%), Казахстан (9,8%), Беларусь (8,5%), Египет (7,2%) и Китай (6,2%).

В объеме импорта с общей долей 55,7% лидируют Китай (21,8%), Германия (11,2%), США (7,3%), Франция (6%), Италия (4,8%) и Беларусь (4,6%)*

*Данные Департамента внешнеэкономических и международных связей города Москвы.



Индикаторы инвестиционного рынка

После исключительного результата 4 квартала 2017 г., рынок инвестиций Москвы замедлился. В 1 квартале 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$524 млн (29 762 млн руб.), что в 4,6 раза ниже объема за 4 квартала 2017 г. и в 1,3 раза ниже уровня 1 квартала 2017 г. Крупных сделок зафиксировано не было, 75% вложений сформировано сделками размером 1,5 – 5 млрд RUB.



В 1 квартале 2018 г. основная доля (82%) инвестиций по-прежнему приходится на коммерческую недвижимость. Объем вложений составил \$429 млн (24 366 млн руб.), -81% к 4 кварталу 2017 г.

- Офисы (19%): доля сегмента, традиционно лидирующего на рынке инвестиций Москвы, снизилась с 44% за 2017 год до 19% за 1Q 2018 года.

- Торговля (31%): рынок сформирован сделками по продаже недостроенного ТРЦ «Торжок» (124 тыс. кв.м) за 5,2 млрд RUB и ТЦ «Карамель» (13,5 тыс. кв.м) за 1,7 млрд RUB.

- Производство (31%): ФСК «Лидер» приобрела Завод ЖБИ за 2 млрд RUB.

- Гостиницы (14%): компания Airhotel приобрела отель «Аэростар» за 2,9 млрд RUB.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы



Объем инвестиций в земельные участки в 1 квартале 2018 г. составил \$95 млн (5 396 млн руб.), -39% в USD (-41% в RUB).

Stone Hedge купила участок 0,48 га на Долгоруковской улице за 700 млн руб., ФСК «Лидер» приобрела участок 1,8 га в Хорошевском р-не за 1,5 млрд руб.

Активность иностранных инвесторов на низком уровне - 2%.

Ставки капитализации по итогам 1Q 2018 г.: офисы - 10,5%, торговля – 11%, склады– 12,5%.



Выводы

В 1 квартале 2018 года цена на нефть под влиянием соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи до конца 2018 года достигла более чем трехгодичного максимума. В конце квартала нефтяные котировки марки Brent находились вблизи максимальных значений диапазона \$62-70/баррель, в котором нефть торгуется с ноября 2017 года.

В соответствии с ожиданиями рынка, инфляция потребительских цен в России в марте выросла до 2,4%, оставаясь существенно ниже целевого показателя ЦБ в 4%.

Укрепившийся, благодаря стабилизации цен на нефть, рубль, в конце 1 квартала 2018 торговался на уровне 57-58 руб./долл. Однако под влиянием введения санкций США в отношении российских должностных лиц, бизнесменов и компаний, курс рубля возобновил негативную динамику в американской валюте, что ведет к риску ускорения инфляции.

1,5-1,8% - среднегодовой рост ВВП за 1 квартал 2018 года (по оценке ЦБ РФ). На 2018 год рост останется скромным и составит 1,7% (по прогнозу Мирового Банка) и 2,1% (по прогнозу Минэкономразвития).

Итоги и прогнозы для рынка инвестиций Москвы

Несмотря на благоприятный экономический контекст 1 квартала 2018 года (низкий уровень инфляции, стабильный рубль и смягчение условий кредитования), рынок инвестиций Москвы замедлился: в 1 квартале 2018 объем сделок составил \$523 млн (29 762 млн руб.) или -78% в USD к 4 квартала 2017 года и -22% в USD к 1 кварталу 2017 года. На долю офисов в 1 квартале 2018 года приходится 19% против 44% от общего объема за весь 2017 год и 86% за 1 квартал 2017 г.

На фоне оживления инвестиционной активности в Санкт-Петербурге, доля Москвы в общем объеме инвестиций в РФ в 1 квартале 2018 снизилась до 45%.

Основными инвесторами по-прежнему являются российские игроки, доля иностранных инвестиций не превышает 2%.

Во 2 квартале 2018 года ожидается усиление инвестиционной активности и закрытие сделок на сумму 60-80 млрд руб.

Структура инвестиций в России



1-й квартал 2018 г.

Рынок инвестиций
Москвы

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<i>Торговая недвижимость</i>					
ТРЦ «Торжок» (г. Химки)	н/д	ООО «СБК Регион»	123 660	5 200	Строительная готовность 73%.
ТЦ «Карамель» (Перовская ул., д. 61А)	н/д	АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант- Инвест»	13 529	1 700	—
<i>Офисная недвижимость</i>					
БЦ Palace-RB (1-й км Рублево-Успенского шоссе)	н/д	правительство Подмосковья	29 000	3 500	—
<i>Складская недвижимость</i>					
Завод ЖБИ («ЛСР. Строительство-М») (Новохохловская ул.)	ПАО «Группа ЛСР»	ФСК «Лидер»	н/д	2 000	—
имущественный комплекс фабрики «Лигgett-Дукаг» (Каширское шоссе)	Japan Tobacco	ООО «Русэко»	30 167	1 000	—
<i>Гостиничная недвижимость</i>					
отель «Аэростар» (Ленинградский пр.)	н/д	Компания Airhotel, управляющая омским гостиничным комплексом «Турист»	н/д	2 900	—
<i>Иное</i>					
135 машиномест в «Москва Сити»	н/д	Правительство Москвы	н/д	1 000	—

1-й квартал 2018 г.

Рынок инвестиций
МосквыДинамика макроэкономических показателей 2018 г.
(по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.)

период	факт/ динамика	ВРП (прогноз)	Инфляция	индекс промышлен- ного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Москвы	
2017	1Q	факт	нд	1,4%	83,8	280,8 млрд. руб.	55,5 млрд.\$
		динамика	--	-39%	-8,4%	128,6%	+37,8%
	2Q	факт	нд	3,3%	98,1	658,2 млрд. руб.	133 млрд.\$
		динамика	--	-13%	+4,8%	120,1%	+30,4%
	3Q	факт	нд	2,9%	99,4	1 110,6 млрд. руб.	176 млрд. USD
		динамика	--	-38,3%	+4,9%	120,3%	+29%
	4Q	факт	14 900 млрд руб.	3,8%	103,0%	1972,3 млрд. руб.	247,2 млрд. USD
		динамика	102,0	-38,7%	+8,5%	112,8%	+27%
2018	1Q	факт	15 848 млрд руб.	1%	117,8% (январь-февраль 2018)	нд	нд
		динамика	102,1	-28,6%	+41%	--	--

Движение рынков в 2018-2017 гг.
(по сравнению с предыдущим кварталом)

Период	факт/ динамика	общий объем инвести- ций	объем инвестиций в коммерческую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключевая ставка	ставки капитализации, %			
						офисная недвижи- мость	торговая недвижи- мость	складская недвижи- мость	
2017	1Q	факт	\$ 667 млн.	\$ 643 млн.	\$ 23,9 млн.	9,75%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	-40%	-32%	-85%	-2,5%	0%	0%	0%
	2Q	факт	\$ 1 357 млн.	\$ 1 146 млн.	\$ 211 млн.	9,0%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+184%	+78%	+784%	-7,6%	0%	0%	0%
	3Q	факт	\$ 957 млн.	\$ 423 млн.	\$ 534 млн.	8,5%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+29%	-63%	+153%	-5,5%	0%	0%	0%
	4Q	факт	\$ 2 369 млн.	\$ 2 214 млн.	\$ 156 млн.	7,75%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+147%	+423%	-71%	-8,8%	-2,7%	-0,9%	-1,6%
2018	1Q	факт	\$ 524 млн.	\$ 429 млн.	\$ 95 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	-78%	-81%	-39%	-6,5%	0%	0%	0%

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Последовательность проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

В данном Отчете определяется рыночная стоимость. Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть, когда:

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

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

Подходы к оценке

ФСО №1 определяет подход к оценке – как «совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

*Доходный подход*⁴ – это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки

⁴ ФСО №1

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщику необходимо:

1. Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирования количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Сравнительный подход⁵ – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщику необходимо:

1. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнению в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должна меняться от одного объекта-аналога к другому;

⁵ ФСО №1

3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Затратный подход⁶ – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

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

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.

Согласование результатов

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, так же использования в рамках каких-либо подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (метода) (при наличии)».

⁶ ФСО №1

АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ФСО №1, п. 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

В Затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа. Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки. Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Объектом исследования является здание. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Учитывая тот факт, что рынок коммерческой недвижимости в Москве на дату определения рыночной стоимости достаточно развит и информационно доступен. Так же для коммерческой недвижимости основными ценообразующими факторами являются доходность и востребованность на рынке, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с применением не рыночных инструментов для определения стоимости в настоящем случае некорректен и может существенно исказить величину рыночной стоимости объекта оценки. Эксперт принял решения не использовать затратный подход.

Сравнительный подход

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества недавних продаж или предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Анализ рынка недвижимости г. Москвы показал, что на нем представлено достаточное количество подобных объектов, Эксперт счел возможным применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода для оценки стоимости имущества требует наличия развитого рынка аренды аналогичных объектов или информации о функционировании и доходности аналогичных объектов.

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т. ч. от аренды, генерируется в его стоимость. Рыночная стоимость рассчитывается методом капитализации доходов в рамках доходного подхода.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Методология оценки

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом произведен с помощью метода сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода использован 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.

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик исследовал не только данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, но и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов

При выборе аналогов, оценщик руководствовался представленными данными по продаже за июнь/сентябрь 2018 г.: были проанализированы данные сайтов <http://www.caos.ru/>, www.cian.ru, <http://www.realty-inform.ru>, <http://www.realto.ru/>, а также еженедельный информационно-рекламный журнал "Недвижимость и цены" и были выбраны самые подходящие по характеристикам объекты-аналоги, информация о которых представлена в таблице ниже.

Основные требования к объектам-аналогам:

- *состав передаваемых прав на объект недвижимости – право собственности;*
- *период между датами сделок (предложений) и оценки в течение 6 месяцев, предшествующих дате оценки (учитывая возможный срок реализации аналогичных объектов);*
- *характеристики местоположения объекта недвижимости – г. Москва, ЮЗАО, (вблизи объекта оценки);*
- *назначение – офисное/административное.*

В результате Оценщик смог подобрать 4 аналога, которых достаточно для проведения расчета. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв.м. и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация, приведенная в таблице ниже, получена Оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Отбор аналогов

Оценщиком анализировалась некоторая совокупность аналогов по продаже нежилых зданий, расположенных в районе расположения объектов оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные по объектам аналогам, выбранным Оценщиком для целей данного отчета, предоставлены ниже.

Таблица 11. Описание объектов аналогов:

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Адрес	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 35с1	Москва, Сивашская улица, 9с1	Москва, улица Архитектора Власова, 3	Москва, улица Намёткина, 8с1	Москва, улица Шверника, 11к1
Линия	1-я	2-я	1-я	1-я	1-я
Местоположение	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
Метро	Академическая	Нахимовский проспект	Профсоюзная	Новые Черемушки	Академическая
Удаленность от метро, мин. пешком	12	3	9	11	14
Источник информации	по данным Заказчика, и из общедоступных источников	https://www.cian.ru/sale/commercial/190704807/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188673103/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167437515/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167785251/
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Дата предложения	03.09.2018	сентябрь 2018	август 2018	август 2018	июль 2018
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, кв. м	1 349,3	935,0	2 248,0	3 149,0	2 321,0
Назначение помещений	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Класс объекта	В	В	В	В	В
Этажность	2	2	3	4	5
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Наличие дополнительных улучшений при продаже	нет	нет	нет	нет	нет
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб.		120 000 000	269 760 000	320 000 000	249 000 000
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб. за 1 кв.м.		128 342	120 000	101 620	107 281

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																																																																					
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность		Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость.																																																																					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																					
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.																																																																						
Скорректированная цена		128 342	120 000	101 620	107 281	руб.																																																																						
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия		Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.																																																																					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																					
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.																																																																						
Скорректированная цена		128 342	120 000	101 620	107 281	руб.																																																																						
Дата предложения	03.09.2018	сентябрь 2018	август 2018	август 2018	июль 2018		Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если объекты-аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта.																																																																					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																					
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.																																																																						
Скорректированная цена		128 342	120 000	101 620	107 281	руб.																																																																						
Уторговывание							При покупке ликвидных объектов, т. е. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторговывание составляет минимальное значение; чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой предложения и ценой реальной сделки по продаже объекта.																																																																					
Корректировка		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	%	Корректировка вводится согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга №20 под ред. Яскевича Е.Е. (Москва, 2017).																																																																					
Корректировка		-14 118	-13 200	-11 178	-11 801	руб.																																																																						
Скорректированная цена		114 225	106 800	90 441	95 480	руб.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Населенный пункт</th> <th colspan="2">Жилая</th> <th colspan="2">Торговая</th> <th colspan="2">Офисная</th> <th colspan="2">Производственно-складская</th> <th>Земельные участки</th> </tr> <tr> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Продажа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">Крупные города</td> </tr> <tr> <td>Воронеж</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>7-10 (8,5)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>9-11 (10)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>9-12 (10,5)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>11-14 (12,5)</td> <td>9-13 (11)</td> </tr> <tr> <td>Екатеринбург</td> <td>5-7 (6)</td> <td>6-11 (8,5)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>9-12 (10,5)</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>8-9 (8,5)</td> <td>11-13 (12)</td> <td>10-14 (12)</td> </tr> <tr> <td>Краснодар</td> <td>5-7 (6)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>12-13 (12,5)</td> <td>10-12 (11)</td> </tr> <tr> <td>Москва</td> <td>5-6 (5,5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>6-10 (8)</td> <td>10-14 (12)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>7-11 (9)</td> <td>10-14 (12)</td> <td>9-12 (10,5)</td> </tr> </tbody> </table>	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	Крупные города										Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)	Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)	Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)	Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки																																																																			
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа																																																																			
Крупные города																																																																												
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)																																																																			
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)																																																																			
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)																																																																			
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)																																																																			
Местоположение	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО		Корректировка на данный фактор учитывает престижность месторасположения, транспортную доступность, удобства подъезда и т.п.																																																																					

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки												
Адрес	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 35с1	Москва, Сивашская улица, 9с1	Москва, улица Архитектора Власова, 3	Москва, улица Намёткина, 8с1	Москва, улица Шверника, 11к1														
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.												
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.													
Скорректированная цена		114 225	106 800	90 441	95 480	руб.													
Линия	1-я	2-я	1-я	1-я	1-я		Объекты расположенные на 1й линии имеют большую коммерческую привлекательность, нежели объекты, расположенные внутри квартала.												
Корректировка		26,6%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. 2016 г.												
Корректировка		30 363,50	0,00	0,00	0,00	руб.													
Скорректированная цена		144 588	106 800	90 441	95 480	руб.	<p align="center">Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.</p> <p align="right">Таблица 25.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td align="center">0,79</td> <td align="center">0,78</td> <td align="center">0,81</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																	
Удельная цена																			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81																
Удаленность от метро, мин. пешком	12,00	3,00	9,00	11,00	14,00		Для объектов недвижимости, расположенных в больших городах значительную роль при формировании стоимости играет расстояние от объекта до ближайшей станции метро. Данный фактор является одним из основных составляющих характеристики транспортной доступности объекта. Чем ближе объект расположен к станции, тем выше его стоимость.												
Корректировка		-10,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и объекты-аналоги расположены на различном удалении от станции метро, поэтому в их цены необходимо внести корректировку. Данная корректировка вводилась согласно данным, опубликованным на интернет ресурсе: https://atlant-mos.com												
Корректировка		-14 459	-5 340,00	0	0	руб.													
Скорректированная цена		130 129	101 460	90 441	95 480	руб.													

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки													
							00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)									
							до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15									
							от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10									
							от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05									
							до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1									
Назначение помещений	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание		При наличии в составе объекта оценки помещений, имеющих различное назначение в соотношении, отличном от объекта оценки, требуется внесение корректировки.													
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.													
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.														
Скорректированная цена		130 129	101 460	90 441	95 480	руб.														
Площадь, кв. м	1 349,3	935,0	2 248,0	3 149,0	2 321,0		Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.													
Корректировка		-4,3%	6,4%	10,8%	6,8%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. 2016 г.													
Корректировка		-5 649	6 464	9 767	6 477	руб.														
Скорректированная цена		124 480	107 924	100 208	101 957	руб.	<p align="center">Расчет производится по формуле $1,7653x^{-0,121}$</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Объект</th> <th>Коэффициент</th> <th>Корректировка</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Объект оценки</td> <td>0,74</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Объект-аналог 1</td> <td>0,77</td> <td>-4,34%</td> </tr> </tbody> </table>					Объект	Коэффициент	Корректировка	Объект оценки	0,74		Объект-аналог 1	0,77	-4,34%
Объект	Коэффициент	Корректировка																		
Объект оценки	0,74																			
Объект-аналог 1	0,77	-4,34%																		

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки		
							Объект-аналог 2	0,69	6,37%
							Объект-аналог 3	0,67	10,80%
							Объект-аналог 4	0,69	6,78%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ		Объекты недвижимости, являющиеся отдельно стоящими строениями и встроенными/пристроенными помещениями, имеют различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину рыночной стоимости.		
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.		
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.			
Скорректированная цена		124 480	107 924	100 208	101 957	руб.			
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее		Поправки на состояние здания учитывает состояние основных конструктивных элементов здания, год строительства (реконструкции).		
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.		
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.			
Скорректированная цена		124 480	107 924	100 208	101 957	руб.			
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние		Поправка на состояние помещения учитывает состояние внутренней отделки помещений, год проведения ремонта.		
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.		
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.			
Скорректированная цена		124 480	107 924	100 208	101 957	руб.			
Класс объекта	В	В	В	В	В		Класс объекта влияет на его привлекательность и формирование рыночной стоимости		
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Корректировка вносится по данным из анализа рынка офисной-недвижимости, опубликованным на интернет ресурсе https://naibecar.com/research/ :		
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.			
Скорректированная цена		124 480	107 924	100 208	101 957	руб.			
Этажность	2	2	3	4	5		Объекты недвижимости, расположенные на разных этажах зданий, имеют различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину рыночной стоимости.		
Корректировка		0,0%	2,4%	3,6%	4,4%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. 2016 г.		
Корректировка		0	2 613	3 609	4 438	руб.			
Скорректированная цена		124 480	110 537	103 817	106 395	руб.			

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																																												
							<p>Таблица 49</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,71</td> <td>0,63</td> <td>0,79</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,82</td> <td>0,75</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,87</td> <td>0,81</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет производится по следующей формуле: $(Soo1\%*1+Soo2\%*0,87)/(Soa1\%*1+Soa2\%*0,87)-1$ где: Soo1% / Soa1% - площадь первого этажа объекта оценки/объекта-аналога в %; Soo2% / Soa2% - площадь выше первого этажа объекта оценки/объекта-аналога в %.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Площадь в % / Объект</th> <th>Объект оценки</th> <th>Аналог 1</th> <th>Аналог 2</th> <th>Аналог 3</th> <th>Аналог 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 этаж</td> <td>50,00%</td> <td>50,00%</td> <td>33,00%</td> <td>25,00%</td> <td>20,00%</td> </tr> <tr> <td>Площадь выше 1-го эт.</td> <td>50,00%</td> <td>50,00%</td> <td>67,00%</td> <td>75,00%</td> <td>80,00%</td> </tr> <tr> <td>Корректировка</td> <td></td> <td>0,00%</td> <td>2,42%</td> <td>3,60%</td> <td>4,35%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79	Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93	Площадь в % / Объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	1 этаж	50,00%	50,00%	33,00%	25,00%	20,00%	Площадь выше 1-го эт.	50,00%	50,00%	67,00%	75,00%	80,00%	Корректировка		0,00%	2,42%	3,60%	4,35%
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																	
Удельная цена																																																			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79																																																
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89																																																
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93																																																
Площадь в % / Объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4																																														
1 этаж	50,00%	50,00%	33,00%	25,00%	20,00%																																														
Площадь выше 1-го эт.	50,00%	50,00%	67,00%	75,00%	80,00%																																														
Корректировка		0,00%	2,42%	3,60%	4,35%																																														
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть		Наличие отдельного входа облегчает доступ в помещения, а так же устраняет зависимость от распорядка работы проходной, пропускного пункта. Наличие отдельного входа является повышающим фактором при формировании цены на объект недвижимости.																																												
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																												
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.																																													
Скорректированная цена		124 480	110 537	103 817	106 395	руб.																																													
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть		Наличие парковки актуально для объектов коммерческого назначения в крупных населенных пунктах.																																												
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																												
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.																																													
Скорректированная цена		124 480	110 537	103 817	106 395	руб.																																													
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые		Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.																																												
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																												
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб.																																													

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки
Скорректированная ставка		124 480	110 537	103 817	106 395	руб.	
Для выводов:							
Общая чистая коррекция		-3 862,09	-9 463,05	2 197,20	-886,31	руб.	
в % от цены продажи		-3,01	-7,89	2,16	-0,83	%	
Общая валовая коррекция		64 589,09	27 616,95	24 553,51	22 715,59	руб.	
в % от цены продажи		50,33	23,01	24,16	21,17	%	
Весовой коэффициент		0,131	0,286	0,272	0,311		
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	109 242	16 280	31 612	28 279	33 072	руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки за 1 кв. м					109 242	руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки					147 400 835	руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки, округл*					147 400 000	руб.	

**Округление производится по правилам математики до целых десятков тысяч рублей*

Веса аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по *i*-ому аналогу к первоначальной цене продажи *i*-ого аналога $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция *i*-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$;

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\sum_{i=1}^4 \frac{1}{BK_i}}$$

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей валовой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Анализ вариативности выборки, используемой при расчете рыночной стоимости права долгосрочной аренды на земельный участок

Для определения достаточности выборки Эксперт использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n-1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Таблица 13. Расчет коэффициента вариации

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м. (P_i)	Среднее значение, руб./кв.м. ($P_{\text{ср}}$)	σ , руб./кв.м.	v , %
Объект-аналог №1	124 480	111 307,25	9 207,76	8,27% %
Объект-аналог №2	110 537			
Объект-аналог №3	103 817			
Объект-аналог №4	106 395			

Расчитанный коэффициент вариации составляет 8,27%

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать **33%** (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

Расчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна, и выбранная информация является достаточно надежной.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Коэффициент вариации попадает в допустимый интервал, что косвенно подтверждает корректность выборки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Методология оценки

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют метод капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

Согласно данным полученным в ходе переговоров со следующими риэлтерскими организациями:

Источник информации	ФИО представителя
Компания «Инком-Недвижимость», www.incom.ru , т. +7 (495) 363-04-44, г. Москва, Зубовский б-р, д. 21–23, стр. 1	Третьякова Евгения
Компания «СР Capital», www.srcapital.ru , т. +7 (495) 215-04-56, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1	Обруч Максим
ООО "КАПИТАЛ", office-online.ru , т. +7 (495) 660-3557, г. Москва, площадь Джавахарлала Неру, д. 1	Чуб Надежда
Бест-Недвижимость, www.best-realty.ru , т. +7 (495) 725-04-22, г. Москва, ул. Люсиновская, д. 13, стр. 1	Макаров Руслан
АДРЕСЬ-НЕДВИЖИМОСТЬ, www.adres-realty.ru , т. +7 (495) 626-43-88, г. Москва, Ружейный пер., д. 6	Моисеева Наталья
«Миэль – Недвижимость», http://www.miel.ru , т. +7 (495) 777-33-77, г. Москва, Бауманская ул., д. 28/25	Татьяна Львовна

Наиболее популярная площадь арендуемых офисов класса В до 100 кв.м.

Объем доступных оценщику рыночных данных и правила отбора аналогов

При выборе аналогов, оценщик руководствовался представленными данными по аренде за сентябрь 2018 г.: были проанализированы данные сайтов <http://www.caos.ru/>, www.cian.ru, <http://www.realty-inform.ru>, <http://www.realto.ru/>, а также еженедельный информационно-рекламный журнал "Недвижимость и цены" и были выбраны самые подходящие по характеристикам объекты-аналоги, информация о которых представлена в таблице ниже.

Основные требования к объектам-аналогам:

- *состав передаваемых прав на объект недвижимости – право аренды;*
- *период между датами сделок (предложений) и оценки в течение 6 месяцев, предшествующих дате оценки (учитывая возможный срок реализации аналогичных объектов);*
- *характеристики местоположения объекта недвижимости – г. Москва, ЮЗАО, (вблизи объекта оценки);*
- *назначение – офисное помещение.*

В результате Оценщик смог подобрать 4 аналога, которых достаточно для проведения расчета. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв.м. и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация, приведенная в таблице ниже, получена Оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Отбор аналогов

Оценщиком анализировалась некоторая совокупность аналогов по аренде офисных помещений, расположенных в районе расположения объектов оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки. Данные по объектам аналогам, выбранным Оценщиком для целей данного отчета, предоставлены ниже.

Таблица 14. Описание объектов аналогов:

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Адрес	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 35с1	Москва, улица Архитектора Власова, 3	Москва, Профсоюзная улица, 84/32к1	Москва, улица Вавилова, 81к1	Москва, улица Гримау, 10
Линия	1-я	1-я	2-я	1-я	1-я
Местоположение	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО
Метро	Академическая	Профсоюзная	Калужская	Профсоюзная	Академическая
Удаленность от метро, мин. пешком	12	9	7	15	4
Источник информации	по данным Заказчика, и из общедоступных источников	https://www.cian.ru/rent/commercial/192196119/	https://www.cian.ru/rent/commercial/188743375/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158781441/	https://www.cian.ru/rent/commercial/152813286/
Передаваемые права на недвижимость	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Дата предложения	03.09.2018	сентябрь 2018	сентябрь 2018	сентябрь 2018	сентябрь 2018
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, кв. м	до 100	377,0	257,0	23,0	15,96
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Класс объекта	В	В	В	В	В
Этаж расположения	1-2	2	1	2	3
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие дополнительных улучшений	нет	нет	нет	нет	нет
Рыночная стоимость предложения права пользования (и владения), руб. за 1 кв.м. в год		20 000	18 500	21 000	24 000
Налоги		вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Эксплуатационные платежи		вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Коммунальные платежи		не вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.
Рыночная стоимость предложения права пользования (и владения), руб. за 1 кв. м в год с налогами и эксплуатационными расходами		20 000	18 500	21 000	22 278

Величина коммунальных платежей определена согласно данным справочника: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20 под ред. Яскевича Е.Е. (Москва, 2017), как разница между операционными и эксплуатационными расходами.

**Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,
руб./кв.м. в год[±]**

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 180	5 412	3 890
	Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 490	2 398	1 586
	Эксплуатационные расходы	2 080	1 502	1 145
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 302	5 298	3 408
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 976	5 602	4 380
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 156	1 702	1 286
	Эксплуатационные расходы	1 702	1 395	908
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 590 – 2 312	1 210 – 2 108	930 – 1 632
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 402	1 210	990

Таблица 15. Расчет рыночной величины арендной платы офисных помещений

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																																																																				
Передаваемые права на недвижимость	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды		Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость.																																																																				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																				
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																																																					
Скорректированная арендная ставка		20 000	18 500	21 000	22 278	руб./кв. м в год																																																																					
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия		Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.																																																																				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																				
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																																																					
Скорректированная арендная ставка		20 000	18 500	21 000	22 278	руб./кв. м в год																																																																					
Дата предложения	03.09.2018	сентябрь 2018	сентябрь 2018	сентябрь 2018	сентябрь 2018		Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если объекты-аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта.																																																																				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																				
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																																																					
Скорректированная арендная ставка		20 000	18 500	21 000	22 278	руб./кв. м в год																																																																					
Уторговывание							При покупке ликвидных объектов, т. е. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторговывание составляет минимальное значение; чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой предложения и ценой реальной сделки по продаже объекта.																																																																				
Корректировка		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	%	Корректировка вводится согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга №20 под ред. Яскевича Е.Е. (Москва, 2017).																																																																				
Корректировка		-1 600	-1 480	-1 680	-1 782	руб./кв. м в год																																																																					
Скорректированная арендная ставка		18 400	17 020	19 320	20 496	руб./кв. м в год																																																																					
							<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Населенный пункт</th> <th colspan="2">Жилая</th> <th colspan="2">Торговая</th> <th colspan="2">Офисная</th> <th colspan="2">Производственно-складская</th> <th rowspan="2">Земельные участки</th> </tr> <tr> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="10" style="text-align:center">Крупные города</td> </tr> <tr> <td>Воронеж</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>7-10 (8,5)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>9-11 (10)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>9-12 (10,5)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>11-14 (12,5)</td> <td>9-13 (11)</td> </tr> <tr> <td>Екатеринбург</td> <td>5-7 (6)</td> <td>6-11 (8,5)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>9-12 (10,5)</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>8-9 (8,5)</td> <td>11-13 (12)</td> <td>10-14 (12)</td> </tr> <tr> <td>Краснодар</td> <td>5-7 (6)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>12-13 (12,5)</td> <td>10-12 (11)</td> </tr> <tr> <td>Москва</td> <td>5-6 (5,5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>6-10 (8)</td> <td>10-14 (12)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>10-12 (11)</td> <td>7-11 (9)</td> <td>10-14 (12)</td> <td>9-12 (10,5)</td> </tr> </tbody> </table>	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Крупные города										Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)	Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)	Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)	Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки																																																																		
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа																																																																			
Крупные города																																																																											
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)																																																																		
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)																																																																		
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)																																																																		
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)																																																																		
Местоположение	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО		Корректировка на данный фактор учитывает престижность месторасположения, транспортную доступность, удобства подъезда и т.п.																																																																				

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																									
Адрес	Москва, улица Дмитрия Ульянова, 35с1	Москва, улица Архитектора Власова, 3	Москва, Профсоюзная улица, 84/32к1	Москва, улица Вавилова, 81к1	Москва, улица Гримау, 10		Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																									
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%																										
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																										
Скорректированная арендная ставка		18 400	17 020	19 320	20 496	руб./кв. м в год																										
Линия	1-я	1-я	2-я	1-я	1-я		Объекты расположенные на 1й линии имеют большую коммерческую привлекательность, нежели объекты, расположенные внутри квартала.																									
Корректировка		0,0%	26,6%	0,0%	0,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. 2016 г.																									
Корректировка		0,00	4 524,30	0,00	0,00	руб./кв. м в год																										
Скорректированная арендная ставка		18 400	21 544	19 320	20 496	руб./кв. м в год	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td>0,79</td> <td>0,78</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Удельная арендная ставка</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td>0,79</td> <td>0,78</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81	Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80					
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																														
Удельная цена																																
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81																													
Удельная арендная ставка																																
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80																													
Удаленность от метро, мин. пешком	12,00	9,00	7,00	15,00	4,00		Для объектов недвижимости, расположенных в больших городах значительную роль при формировании стоимости играет расстояние от объекта до ближайшей станции метро. Данный фактор является одним из основных составляющих характеристики транспортной доступности объекта. Чем ближе объект расположен к станции, тем выше его стоимость.																									
Корректировка		-5,0%	-5,0%	0,0%	-10,0%	%	Объект оценки и объекты-аналоги расположены на различном удалении от станции метро, поэтому в их цены необходимо внести корректировку. Данная корректировка вводилась согласно данным, опубликованным на интернет ресурсе: https://atlant-mos.com																									
Корректировка		-920,00	-1 077,22	0,00	-2 049,58	руб./кв. м в год																										
Скорректированная арендная ставка		17 480	20 467	19 320	18 446	руб./кв. м в год	<table border="1"> <thead> <tr> <th>00/0А</th> <th>до 5 минут пешком (включительно)</th> <th>от 5 до 10 минут пешком (включительно)</th> <th>от 10 до 15 минут пешком (включительно)</th> <th>до метро транспортом (более 15 минут пешком)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 5 минут пешком (включительно)</td> <td>1</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>от 5 до 10 минут пешком (включительно)</td> <td>0,95</td> <td>1</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>от 10 до 15 минут пешком (включительно)</td> <td>0,90</td> <td>0,95</td> <td>1</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>до метро транспортом (более 15 минут пешком)</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,95</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)	до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05	до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1
00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)																												
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15																												
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10																												
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05																												
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1																												

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																																																																																																			
Назначение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание		При наличии в составе объекта оценки помещений, имеющих различное назначение в соотношении, отличном от объекта оценки, требуется внесение корректировки.																																																																																																			
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																																																			
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																																																																																				
Скорректированная арендная ставка		17 480	20 467	19 320	18 446	руб./кв. м в год																																																																																																				
Площадь, кв. м	до 100	377,0	257,0	23,0	16,0		Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.																																																																																																			
Корректировка		17,0%	17,0%	0,0%	0,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. 2016 г.																																																																																																			
Корректировка		2 971,60	3 479,41	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																																																																																				
Скорректированная арендная ставка		20 452	23 946	19 320	18 446	руб./кв. м в год	<p align="right">Таблица 39</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="8">Арендная ставка</th> </tr> <tr> <th colspan="8">аналог</th> </tr> <tr> <th></th> <th><100</th> <th>100-250</th> <th>250-500</th> <th>500-750</th> <th>750-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>1500-2000</th> <th>>2000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">объект оценки</td> <td><100</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,24</td> <td>1,29</td> <td>1,34</td> <td>1,39</td> <td>1,42</td> </tr> <tr> <td>100-250</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,16</td> <td>1,21</td> <td>1,26</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>250-500</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>500-750</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,13</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>750-1000</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>0,75</td> <td>0,80</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>1500-2000</td> <td>0,72</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>>2000</td> <td>0,71</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв.м	Арендная ставка								аналог									<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00
Площадь, кв.м	Арендная ставка																																																																																																									
	аналог																																																																																																									
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000																																																																																																		
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42																																																																																																	
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33																																																																																																	
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21																																																																																																	
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14																																																																																																	
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10																																																																																																	
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06																																																																																																	
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02																																																																																																	
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00																																																																																																	
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее		Поправки на состояние здания учитывает состояние основных конструктивных элементов здания, год строительства (реконструкции).																																																																																																			
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																																																			
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																																																																																				
Скорректированная арендная ставка		20 452	23 946	19 320	18 446	руб./кв. м в год																																																																																																				
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние		Поправка на состояние помещения учитывает состояние внутренней отделки помещений, год проведения ремонта.																																																																																																			
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																																																			
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																																																																																				
Скорректированная арендная ставка		20 452	23 946	19 320	18 446	руб./кв. м в год																																																																																																				
Класс объекта	В	В	В	В	В		Класс объекта влияет на его привлекательность и формирование рыночной стоимости																																																																																																			
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																																																																																																			
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																																																																																				
Скорректированная арендная ставка		20 452	23 946	19 320	18 446	руб./кв. м в год																																																																																																				

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки																															
Этаж расположения	1-2	2	1	2	3		Объекты недвижимости, расположенные на разных этажах зданий, имеют различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину рыночной стоимости.																															
Корректировка		8,0%	-7,0%	8,0%	8,0%	%	Корректировка вводится согласно рыночным данным - "Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. 2016 г.																															
Корректировка		1 636,13	-1 676,25	1 545,60	1 475,69	руб./кв. м в год																																
Скорректированная арендная ставка		22 088	22 270	20 866	19 922	руб./кв. м в год																																
							<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">арендные ставки офисно-торговых объектов</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>подвал</th> <th>цоколь</th> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>подвал</td> <td>1</td> <td>0,88</td> <td>0,72</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>1,14</td> <td>1</td> <td>0,82</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>1 этаж</td> <td>1,40</td> <td>1,22</td> <td>1</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>1,20</td> <td>1,05</td> <td>0,86</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше	объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83	цоколь	1,14	1	0,82	0,95	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1
арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог																																				
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше																																	
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83																																	
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95																																	
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16																																	
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1																																	
Класс объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение		Объекты недвижимости, являющиеся отдельно стоящими строениями и встроенными/пристроенными помещениями, имеют различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину рыночной стоимости.																															
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																
Скорректированная арендная ставка		22 088	22 270	20 866	19 922	руб./кв. м в год																																
Наличие дополнительных улучшений	нет	нет	нет	нет	нет		Наличие дополнительных улучшений прямо пропорционально влияет на величину рыночной стоимости арендной ставки																															
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																
Скорректированная арендная ставка		22 088	22 270	20 866	19 922	руб./кв. м в год																																
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет		Наличие отдельного входа облегчает доступ в помещения, а так же устраняет зависимость от распорядка работы проходной, пропускного пункта. Наличие отдельного входа является повышающим фактором при формировании цены на объект недвижимости.																															
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																
Скорректированная арендная ставка		22 088	22 270	20 866	19 922	руб./кв. м в год																																
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть		Наличие парковки актуально для объектов коммерческого назначения в крупных населенных пунктах.																															
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.																															
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год																																
Скорректированная арендная ставка		22 088	22 270	20 866	19 922	руб./кв. м в год																																

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4	Единица измерения	Описание корректировки/Источник корректировки
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые		Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение, на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	%	Объект оценки и аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	руб./кв. м в год	
Скорректированная арендная ставка		22 088	22 270	20 866	19 922	руб./кв. м в год	
Для выводов:							
Общая чистая коррекция		2 087,73	3 770,24	-134,40	-2 356,12	руб./кв. м в год	
в % от цены аренды		10,44	20,38	-0,64	-10,58	%	
Общая валовая коррекция		7 127,73	12 237,18	3 225,60	5 307,51	руб./кв. м в год	
в % от цены аренды		35,64	66,15	15,36	23,82	%	
Весовой коэффициент		0,187	0,101	0,433	0,279		
Средневзвешенная годовая ставка арендной платы руб. с НДС, и с эксплуатационными расходами		4 125	2 241	9 041	5 565	руб.	
Арендная ставка за 1 кв. м в год					20 972	руб.	

Анализ вариативности выборки, используемой при расчете рыночной стоимости права долгосрочной аренды на земельный участок

Для определения достаточности выборки Эксперт использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n-1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Таблица 16. Расчет коэффициента вариации

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м. (P_i)	Среднее значение, руб./кв.м. ($P_{\text{ср}}$)	σ , руб./кв.м.	v , %
Объект-аналог №1	22 088	21 286,50	1 102,78	5,18%
Объект-аналог №2	22 270			
Объект-аналог №3	20 866			
Объект-аналог №4	19 922			

Расчитанный коэффициент вариации составляет 5,18%

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать **33%** (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

Расчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна, и выбранная информация является достаточно надежной.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Коэффициент вариации попадает в допустимый интервал, что косвенно подтверждает корректность выборки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Определение арендопригодной площади

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке.

Арендопригодная площадь принимается равной общей площади здания, скорректированная на коэффициент отношения арендопригодной площади к общей площади, согласно данным опубликованным на интернет ресурсе: <https://statrielt.ru>. Коэффициент равен 0,84.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Источник: [https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-%20\(коэффициент%201,16%20к%20офисной%20площади\)](https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-%20(коэффициент%201,16%20к%20офисной%20площади))

Расчет ставки капитализации

Величина коэффициента дисконтирования отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

В основе метода кумулятивного построения лежит суммирование безрисковой ставки доходности, компенсаций за риск и нормы возврата капитала. Данный метод, по мнению Эксперта, отличается низкой достоверностью.

Размер коэффициента капитализации (текущей доходности) для оцениваемого офисных помещения определялся согласно данным обзора рынка недвижимости $K_k=10,5\%$.

1-й квартал 2018 г.

Рынок инвестиций
Москвы

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)	7,25%
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2018 г.	-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2018 г., в том числе:	524 млн. USD (29 762 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-78% (-79%) ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2018 г.	429 млн. USD (24 366 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-81% (-81%) ↓
Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2018г.	95 млн. USD (5 396 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-39% (-41%) ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.

Источник: http://www.arendator.ru/articles/159930-obzor_rynka_investicij_moskvy__1_kv_2018_g/

Расчет рыночной стоимости методом капитализации доходов

Движение денежных средств для объекта недвижимости имеет три уровня дохода.

Первый (наивысший) уровень – это **потенциальный валовый доход**, который предполагает, что все полезные площади объекта арендованы на целый год.

Второй уровень – **действительный валовый доход** рассчитывается путем вычета из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки площадей и недосбора платежей.

Коэффициент от недоиспользования площадей (недогрузка), для офисных помещений принимался согласно рыночным данным (-12,6%).

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. 2016 г.»

Недосбор платежей в данном случае принимается равным 0%, т. е. предполагается, что будут заключаться договоры аренды, в которых будет предусматриваться страховой депозит на случай просрочки оплаты.

Третий уровень – чистый операционный доход показывает величину реально полученного дохода за вычетом операционных расходов.

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

- условно-постоянные (эксплуатационные расходы);
- условно-переменные (в основном коммунальные);
- расходы (резерв) на замещение (отчисления на реновацию).

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, плата за землю, расходы на страхование, расходы на управление.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это коммунальные расходы.

Операционные расходы принимаются согласно рыночным данным на уровне 17,8%.

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% – 18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% – 18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5% – 19,2%

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. 2016 г.»

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости методом капитализации доходов рассчитывается путем деления чистого операционного дохода от объекта недвижимости на коэффициент капитализации.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Объект оценки	Значение (Офисная недвижимость)
Арендная ставка за 1 кв. м в год, руб. с налогами и эксплуатационными расходами	20 972
Площадь помещений, кв. м	1 349,30
Коэффициент арендопригодной площади	0,84
Потенциальный валовой доход, руб.	23 769 373
Недозагрузка, %	12,6%
Потери от недозагрузки, руб.	2 994 941
Недосбор платежей, %	0,0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	20 774 432
Операционные расходы, %	17,8%
Операционные расходы, руб.	4 230 948
Чистый операционный доход, руб.	16 543 483
Коэффициент капитализации, %	10,50%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	157 556 985
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.	157 560 000

*Округление производится по правилам математики до целых десятков тысяч рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТоговый вывод о стоимости объекта

Оценка производилась на основании осмотра объекта оценки, технической документации, информации полученной в результате анализа рынка. Отдельные части оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничения и допущения.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности

Таким образом, полученные расчеты позволяют сделать вывод о том, рыночная стоимость объекта недвижимого имущества на дату оценки 03.09.2018. составляет:

Таблица 18. Результат оценки при применении различных подходов.

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Площадь, кв.м.	1 349,3	
Затратный подход, руб.	-	-
Сравнительный подход, руб.	147 400 000	0,50
Доходный подход, руб.	157 560 000	0,50
Средневзвешенная стоимость, руб.	152 480 000	
Рыночная стоимость, руб.	152 480 000	Сто пятьдесят два миллиона четыреста восемьдесят тысяч
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв.м	113 007	Сто тринадцать тысяч семь

Рыночная стоимость объекта оценки – недвижимого имущества, принадлежащего Щекотуровой Елене Васильевне, по состоянию на дату оценки – 03 сентября 2018г, **152 480 000 рублей (Сто пятьдесят два миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.**

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Заключение, изложенные в данном отчете выводы верны и соответствуют действительности;
- Анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий;
- Оценщик не имеет не в настоящем не в будущем, какого либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета. Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- Вознаграждение оценщика не связано с объявлением заранее преопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- Оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№297,298,299 и «Оценка Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.;
- Оценщик имеет базовое, а также профессиональное образование в области оценки, установленное Федеральным законодательством;
- Приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

_____ ИП Соловьев Олег Владиславович

Оценщик _____ Соловьев Олег Владиславович

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.1-II// Федеральный закон №15-ФЗ от 26.01.1996г.
2. Налоговый кодекс РФ
3. Земельный кодекс РФ
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утвержден приказом Минэкономразвития России);
9. Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

Методическая литература

10. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
11. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
12. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
13. П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. – М. 1999.Е.С.
14. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М. 1997.
15. «Техническая инвентаризация недвижимости производственных зданий и сооружений.» - Сборник официальных материалов М: Граница, 2003.
16. Постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. N 94 и письма Государственного строительного комитета СССР от 6 октября 1990 г. N 14-Д
17. "Справочник оценщика недвижимости. Том 2" Нижний Новгород 2014 под редакцией Лейфера Л.А.

Справочная литература

18. Государственный Комитет Российской Федерации по статистике, Интернет-сайт: <http://www.gks.ru>
19. Центральный банк Российской Федерации, Интернет-сайт: <http://www.cbr.ru>
20. «Правила оценки физического износа зданий» (ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990г.)
21. <http://roscadastr.com> (Роскадастр)
22. <http://www.cian.ru>
23. <http://dom.gorod-moskva.ru>
24. <https://www.domofond.ru>
25. и др.

Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.08.2018			
Кадастровый номер:		77:06:0002013:1036	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0002013	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 3000441	
Адрес:	117447 Москва, р-н Академический, ул. Дмитрия Ульянова, д.35, строен 1		
Площадь, м²:	1349.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1961		
Год завершения строительства:	1961		
Кадастровая стоимость, руб.:	64199478.11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002013:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:06:0002013:3775, 77:06:0002013:3776, 77:06:0002013:3777		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости являются «дублированными, ранее учтенными»		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Щекотурова Елена Васильевна		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Щекотуров И. В.
(подпись, фамилия)

М.П.



Раздел 2

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

Здание	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
14.08.2018	
Кадастровый номер: 77:06:0002013:1036	
1. Правообладатель (правообладатели):	Щекотурова Елена Васильевна, дата рождения: 15.07.1977, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 013-728-465 41, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 09 № 200407, выдан 24.08.2007 Управлением Федеральной миграционной службы России по гор. Москве, код подразделения 770-001
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77:06:0002013:1036-77/011/2018-11 от 14.08.2018, доля в праве 1/2
3. Документы-основания:	3.1. Определение суда от 16.01.2018 по делу №А40-85470/17-38-59Ф, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы, дата вступления в законную силу: 07.06.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Щекотуров Андрей Иванович
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Щекотуров И. В.
(подпись, фамилия)

М.П.



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

Здание
(один объект недвижимости)

Лист № _____ Раздела **4** Всего листов раздела **4**: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
14.08.2018

Кадастровый номер: _____ 77:06:0002013:1036

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ _____ Герасимов И. В.
(подпись) (инициалы, фамилия)

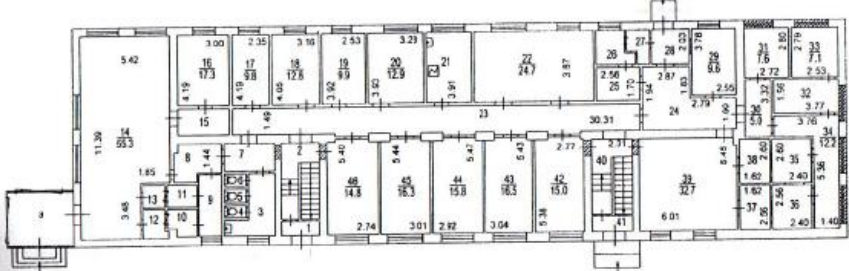
М.П.

От Архитектора

 /Е.В. Ючергина/

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Дмитрия Ульянова
 дом № _____ кв. № 35
 корпус: строение (сооружение) _____
 кадастр № 2536 Юго-Западный округ Москвы

1 ЭТАЖ

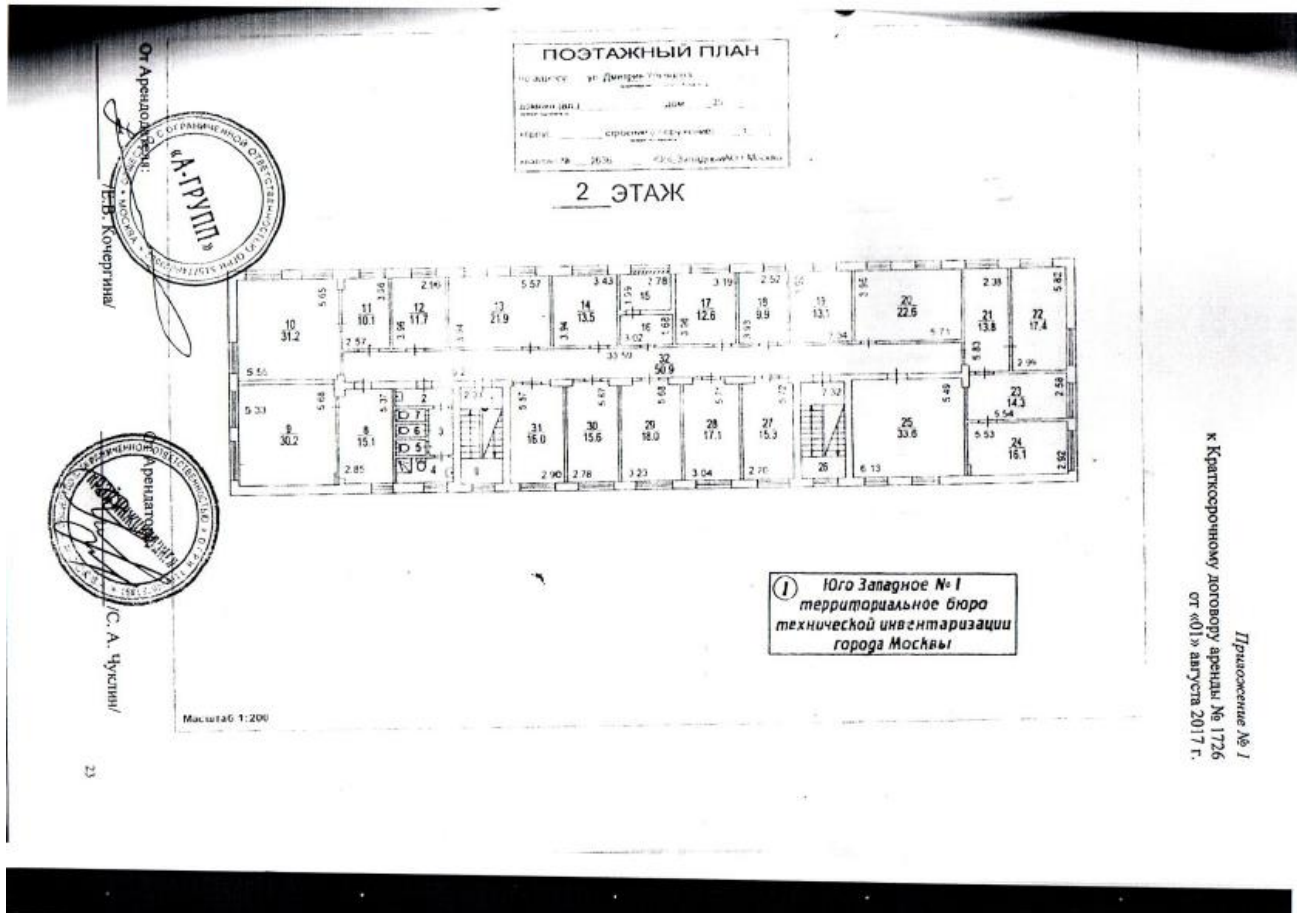


От Архитектора

 М.П. Уша

44 73 300791 от 14.05.2014
 Поэтажный план составлен по состоянию на _____ 05 _____ 2014 г.
 План составлен: Ючергина Д.А.
 Проверил: Ючергина Д.А.
 _____ 05 _____ 2014 г.

Приложение № 1
 к Краткосрочному договору аренды № 1734
 от «14» сентября 2017 г.



19.08.2018

Сообщение о судебном акте

Сообщение о судебном акте

Судебный акт	о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина
№ сообщения	1885058
Дата публикации	21.06.2017
ФИО должника	Щекотурова Елена Васильевна
Дата рождения	15.07.1977
Место рождения	город Москва
Место жительства	117570, г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 17, корп.1, кв. 109
ИНН	772333319979
СНИЛС	013-728-465 41
Ранее имевшиеся ФИО	Тишук Елена Васильевна
№ дела	А40-85470/2017 38-59Ф
Арбитражный управляющий	Асташкин Алексей Федорович (ИНН 130901474706)
СРО АУ	МСО ПАУ - Ассоциация "Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих" (ИНН 7705494552, ОГРН 1037705027249)
Адрес СРО АУ	109240, г. Москва, Котельническая наб., д.17

Суд	№	Дата решения
Арбитражный суд города Москвы	А40-85470/2017 38-59Ф	08.06.2017

Тип арбитражного управляющего Финансовый управляющий

Текст:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2017 по делу № А40-85470/17-38-59Ф гражданин Щекотурова Елена Васильевна (ранее Тишук Елена Васильевна, дата рождения: 15.07.1977, место рождения: Город Москва, ИНН 772333319979, СНИЛС 013-728-465 41 зарегистрирована по адресу: 117570, г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 17, корп.1, кв. 109 - далее по тексту Должник) признан несостоятельным (банкротом), и в отношении должника введена процедура реализации имущества сроком на 6 месяцев, Финансовым управляющим Должника утвержден Асташкин Алексей Федорович (ИНН 130901474706 СНИЛС 138-088-580 91, член Ассоциации МСО ПАУ, ОГРН 1037705027249; ИНН 7705494552, г. Москва, Котельническая наб. 17, Адрес для направления корреспонденции: 115127, г. Москва, в/я 156. Дата закрытия реестра требований кредиторов - 25.08.2017.

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 26 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)

Приложение 2. Распечатка объектов-аналогов используемых в сравнительном подходе

<https://www.cian.ru/sale/commercial/190704807/>


вчера, 07:30 25 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 935 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Сивашская ул. 9С1 [На карте](#)


Нахимовский проспект, 5 мин. пешком

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



Ипотека от
от 1 254 821 ₽/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)



Площадь: **935 м²** Этажность: **2 этажа**

Лот 230174 Без КОМИССИИ от Собственника! Продаётся целиком особняк площадью 935 кв.м., поделен на 40 кабинетов и с.у., выполнен евроремонт, установлены кондиционеры, предоставляется огороженная парковка на 25 машино мест, собственность более 5 лет, актуально с 16 августа.

Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ 230174

120 000 000 ₽

128 342 ₽ за м²

[PRO](#)

Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости

982 объявления

+7 495 369-67-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

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

РЕКЛАМА

Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг, м. Алексеевская.
Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188673103/>

9 авг, 10:48 91 просмотр, 0 за сегодня


Здание (В), 2 248 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Архитектора Власова, 3 [На карте](#)

Профсоюзная, 9 мин. пешком Новые Черемушки, 16 мин. пешком


Академическая, 20 мин. пешком

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



Ипотека от
от 2 820 838 ₽/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)



Площадь: **2 248 м²** Этажность: **3 этажа** Класс: **В** Год постройки: **1963**

ОСЗ (Действующий Офисный центр - заполненность 100 %), 4 уровня, 3 этажа, все коммуникации, телефон, интернет, огороженная охраняемая территория 2 761 кв.м с договорами аренды на 49 лет у Департамента имущества г. Москвы. Системы видео наблюдения внутри здания и на территории внешнего периметра. Собственник

269 760 000 ₽

120 000 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

ID 4827442

+7 916 514-99-87

+7 495 995-86-90

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

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

РЕКЛАМА

Городской Технопарк
Продажа помещений от 64 тыс. руб/м²!

Технопарк Pererva
Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м²! Рядом м. Марьино и ТТК.
Тел.: (495) 104-78-65

РЕКЛАМА

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

https://www.cian.ru/sale/commercial/167437515/

18 авг, 11:16 94 просмотра, 0 за сегодня

Платное

Здание, 3 149 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Намёткина, 8С1 На карте

Калужская, 12 мин. пешком Новые Черемушки, 14 мин. пешком

Профсоюзная, 29 мин. пешком

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↓](#)
[☰](#)
[Пожаловаться](#)



Ипотека от
от 3 346 190 Р/мес
Предварительный расчет
Оставить заявку



14 фото

Площадь
3 149 м²

Этажность
4 этажа

БЦ KROL (ул. Намёткина, 8 с 1), БЦ заполнен стабильными арендаторами. Готовый арендный бизнес скупаемостью 7 лет! Произведен капитальный ремонт. Метро Новые Черемушки - в 7 минутах пешком, 900 метров. Метро Калужская - в 8 минутах пешком, 950 метров, офис Газпром - в 2 минутах, Профсоюзная улица в 50 метрах, охраняемый паркинг, круглосуточная охрана Доступ 24/7, видео-наблюдение, большая зона парковки. Надежное, стабильное капиталовложение.

320 000 000 Р

101 620 Р за м²

PRO

Евгений Мазай

Нет отзывов

3 объявления



+7 916 577-01-01

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



РЕКЛАМА

База отдыха «Васильевское»
Аукцион на понижение на ЗУ 95 304 кв. м и здания 981,3 кв. м в МО, Рузском р-не. Рассрочка.
Тел.: (916) 110-98-22



РЕКЛАМА

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



РЕКЛАМА

Европейский бизнес-квартал «Парк Мира»
Продажа офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг, м. Алексеевская.
Тел.: (495) 477-27-71

https://www.cian.ru/sale/commercial/167785251/

26 июл, 14:51 119 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Здание, 2 321 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Шверника, 11К1 На карте

Академическая, 17 мин. пешком Крымская, 18 мин. пешком

Площадь Гагарина, 23 мин. пешком

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↓](#)
[☰](#)
[Пожаловаться](#)



Ипотека от
от 2 603 754 Р/мес
Предварительный расчет
Оставить заявку



2 фото

Площадь
2 321 м²

Этажность
5 этажей

Лот О-4931. Предлагается на продажу здание на улице Шверника.

Здание расположено в Академическом районе ЮЗАО г. Москвы, в пешей доступности от м. «Академическая». Путь пешком до станции займет не более 20 минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением ТТК, проспекта 60-летия Октября, Ленинского проспекта, Канатчиковского проезда. Здание встроено между двумя жилыми домами, состоит из трех помещений, объединенных в единый комплекс.

249 000 000 Р

107 281 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ID 364379

+7 495 256-40-94

+7 925 324-33-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



РЕКЛАМА

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



РЕКЛАМА

Технопарк Pererva
Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб./м²! Рядом м. Марьино и ТТК.
Тел.: (495) 104-78-65



РЕКЛАМА

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Певелевская наб. От 107 т./м². Готовность 100%! Акция! Скидка 10% на офисы и торговые помещения до 31/08!
Тел.: (495) 120-00-38

Приложение 3. Распечатка объектов-аналогов используемых в доходном подходе

<https://www.cian.ru/rent/commercial/192196119/>

сегодня, 00:32 0 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Офис (В), 377 м²

в офисном центре «Роскос»

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Архитектора Власова, 3 На карте

Профсоюзная, 6 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить Пожаловаться



Площадь: 377 м² | Этаж: 2 из 3 | Помещение: Свободно | Класс: В

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 1793)
Бизнес-центр представляет собой трехэтажное панельное здание. Объект расположен в Юго-Западном административном округе столицы. Хорошая транспортная доступность обеспечена наличием удобных подъездных путей со стороны Ленинского проспекта и проспекта 60-летия Октября. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, район с развитой инфраструктурой, охраняемая парковка.

628 334 ₺/мес.

20 000 ₺ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УЧН, без комиссии

PRO

ID 317752

+7 495 132-36-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



РЕКЛАМА
ЖК «LIFE-Кутузовский»
От 160 тыс. руб/м²! Площадь от 86 до 850 м². Отдельные входы, витринное остекление. Звоните!
Тел.: (499) 370-37-12



РЕКЛАМА
ТЦ Зеленый м. Бутырская
Аренда торговых помещений 25-1500 кв. м в ТЦ у метро. Скидка на 1й год 50%. Отделка в подарок!
Тел.: (495) 212-07-67



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

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188743375/>

вчера, 02:01 26 просмотров, 1 за сегодня

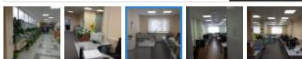
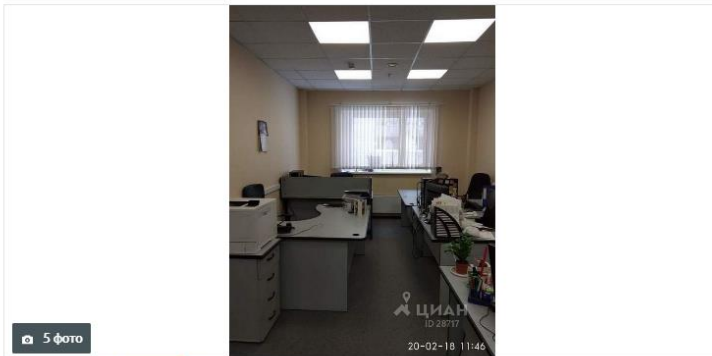
Платное

Офис, 257 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Профсоюзная ул., 32К1 На карте

Калужская, 10 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить Пожаловаться



Площадь: 257 м² | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободно

Офис. 10 мин. пешком от м. Калужская. Бизнес-центр "Калужский" расположен на закрытой охраняемой территории. Удобная транспортная доступность, охраняемая парковка. Помещение имеет отдельный вход. Семь кабинетов, в том числе выставочный зал 112,9 м². Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: Миртелеком. Инфраструктура: кафе. Лот 31455

396 209 ₺/мес.

18 500 ₺ за м² в год

Следить за изменением цены

УЧН, без комиссии

PRO

Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
1686 объявлений



+7 495 589-47-44

+7 917 511-90-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



РЕКЛАМА
ЖК «LIFE-Кутузовский»
От 160 тыс. руб/м²! Площадь от 86 до 850 м². Отдельные входы, витринное остекление. Звоните!
Тел.: (499) 370-37-12



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



РЕКЛАМА
Бизнес-центр LOFTEC
Продана коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37

<https://www.cian.ru/rent/commercial/158781441/>

вчера, 22:18 296 просмотров, 0 за сегодня

Р Платное

Офис, 23 м²Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, ул. Вавилова, 81к1 [На карте](#)

Профсоюзная, 16 мин. пешком
 Новые Черемушки, 17 мин. пешком

Университет, 26 мин. пешком

В избранное

 Пожаловаться



Площадь **23 м²** Этаж **2 из 10** Помещение **Свободно**

Сдается кабинет (23 кв.м.; два окна) правильной квадратной формы в офисном блоке. ЖК "Дом на Вавилова" в доме - МФЦ района Гагаринский, фитнес-центр, медицинский центр, ресторан, в пешей доступности - М.Профсоюзная и М.Новые Черемушки.

40 250 Р/мес.21 000 Р за м² в год

PRO

ID 525535

+7 495 762-28-34**+7 916 200-67-60**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

ТЦ Метрополл м. Верх. Лихоборы
Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.
Тел.: (495) 212-07-67



РЕКЛАМА

Торговые помещения
Торговые площади от 20 до 920 м2 на выходе из ст. м. Митино, высокий трафик.
Тел.: (495) 191-30-36



РЕКЛАМА

База отдыха «Васильевское»
Аукцион на понижение на ЗУ 95 304 кв. м и здания 981,3 кв. м в МО, Рузском р-не. Распродажа.
Тел.: (916) 110-98-22

<https://www.cian.ru/rent/commercial/152813286/>

вчера, 12:07 346 просмотров, 0 за сегодня

Р Платное

Офис (В), 15,96 м²

в административном здании «на ул. Гримау, 10»

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Гримау, 10 [На карте](#)

Академическая, 8 мин. пешком

В избранное

 Пожаловаться



Площадь **15,96 м²** Этаж **3 из 4** Помещение **Свободно** Класс **В**

БЕЗ КОМИССИИ. ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. 1-я линия домов. Административное здание. От метро Академическая через сквер - 3 мин.пеш. Офисный, изолированный кабинет 15.96 кв.м. на 3-ем этаже. Собственник - юридическое лицо(УСНО). Прямая аренда, юридический адрес - 27 налоговая, вывеска. МГТС + Интернет. В отличном состоянии. Полы - ламинат, потолки - 3.10 м. Кондиционер. Договор заключается на 11 мес. с пролонгацией. В АРЕНДНУЮ СТАВКУ 24. 000 рублей за 1 кв.м. в год, ВКЛЮЧЕНЫ: коммунальные платежи, электричество, охрана, телефония и ежедневная уборка (кроме интернета).

31 920 Р/мес.24 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

PRO

ID 315745

+7 903 711-89-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

ЖК «LIFE-Кутузовский»
От 160 тыс. руб/м2! Площадь от 86 до 850 м2. Отдельные входы, витринное остекление. Звоните!
Тел.: (499) 370-37-12



РЕКЛАМА

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



РЕКЛАМА

ТРЦ Бейбистор м. Войковская
Аренда площадей от 7 до 1300 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1й год аренды 50%. Ремонт в подарок!
Тел.: (499) 450-50-27



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.08.2016 г.

№ 2104

**Соловьев
Олег Владиславович**

Паспорт 63 08 270801, выдан Отделом УФМС России по Саратовской области в г. Энгельсе. Дата выдачи 14.11.2008 г. Код подразделения 640-044

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.08.2016 г. за № 2104

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2016 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

002104

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/70057/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70057/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик Соловьев Олег Владиславович
Адрес регистрации: Саратовская обл., г. Энгельсе, ул. 148 Черниговской
Дивизии, дом 12, кв. 36

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).

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

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

Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 коп.
Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «20» августа 2018 г. и действует до «19» августа 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»
/Кожмякин А.А./

Страхователь:
Соловьев Олег Владиславович
/Соловьев О.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» августа 2018 г.

Полис № 0991R/776/70057/18

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007749-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соловьеву Олегу Владиславовичу

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.

АО «Спутник» Москва, 2018 г. «Ф» Лицензия № 03-05-08/003/ФНС-РФ. Т.3 № 180. Тел.: (495) 105-47-42. www.sputnik.ru