



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером
77:05:0002001:9352, расположенного по адресу: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул.
Ленинская Слобода, 19*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 319-18/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 04 октября 2018г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 02 октября 2018г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «АЛЬТЕХ» в лице конкурсного управляющего Седяра Владислава Николаевича

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2018 г.

Конкурсному управляющему
ООО «АЛЬТЕХ»
г-ну Седляру В.Н.

Уважаемый Владислав Николаевич!

В соответствии с договором 319-18 от 01 октября 2018 г. и Заданием на проведение оценки №1 от 01 октября 2018 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0002001:9352, расположенного по адресу: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19.

Дата оценки – 02 октября 2018 г.

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

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий, с общепринятым округлением, без учета НДС, составляет¹:

449 900 000 (Четыреста сорок девять миллионов девятьсот тысяч) рублей.

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

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

С уважением, Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта	4
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	6
2.1. Задание на оценку	6
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	6
2.3. Сведения о Заказчике оценки	6
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	7
2.5. Декларация качества оценки.....	8
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
2.8. Общие понятия и определения	10
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	11
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	12
3.3. Описание местоположения Объекта оценки.....	17
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	23
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	24
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	24
4.1.1. Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ.....	24
4.1.2. Социально-экономическое положение г. Москва	30
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.....	30
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	30
4.4.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, с приведением интервалов значений этих факторов	32
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимого имущества	35
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	37
6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом	39
6.2. Определение стоимости объекта доходным подходом.	47
6.3. Согласование результатов.....	51
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	53
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения	53
7.2. Перечень используемых документов и методических материалов	53
ГЛАВА 8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	54
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	55

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №319 от 01 октября 2018 года, задание на оценку №1.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – Нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0002001:9352, расположенное по адресу: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19. Данные о балансовой стоимости не предоставлены.

Таблица 1.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки

Кадастровый или условный номер	Наименование объекта оценки	Вид права	Правообладатель	Назначение	Местоположение	Обременения	S, кв. м	Год постройки	Этажность
77:05:0002001:9352	Нежилое помещение	Право собственности	ООО "АЛЬТЕХ"	Административно-офисное	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Ипотека в пользу ПАО Сбербанк России	4219,1	2013	2 из 7

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

Таблица 2.

Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0002001:9352, расположенное по адресу: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19.	Не применялся	557 054 101	488 193 750

1.3. Итоговая величина стоимости объекта

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий, с общепринятым округлением, составляет²:

Таблица 3.

Резюме о рыночной стоимости, руб.

Объект оценки	Адрес	Рыночная стоимость в том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Нежилое помещение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	530 887 000	449 904 237
ИТОГО (с общепринятым округлением), руб.			449 900 000

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

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

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

Оценщик



А.Ф. Мухаметгареева

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0002001:9352, расположенное по адресу: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19.
Состав объекта оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0002001:9352, расположенное по адресу: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19.
Имущественные права, на объект оценки	Текущие имущественные права - право собственности. Субъект права – ООО «АЛЬТЕХ», (ОГРН 1127746729956 от 13.09.2012, ИНН 7727787432, Адрес: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19.) На основании предоставленной документации были установлены обременения: -Ипотека на весь объект Лицо, в пользу которого установлено обременение-ПАО «Сбербанк России».
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Права – собственность Обременения – нет данных о наличие обременения, которые бы могли повлиять на стоимость объекта оценки.
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки – реализация объекта оценки в процессе конкурсного производства
Дата оценки	02 октября 2018г.
Осмотр объекта оценки	01 октября 2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	Перечень допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведён в разделе 2.7 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчёта об оценке.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	04 октября 2018 г.
Срок проведения оценки	01 октября 2018г. – 04 октября 2018 г.
Порядковый номер отчёта	319-18/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬТЕХ»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «АЛЬТЕХ»
Юридический адрес (место нахождения)	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Фактический адрес	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	1127746729956 от 13.09.2012 г.

ИНН	7727787432
КПП	772501001
Реквизиты Заказчика	Р/с 40702810938170019799 в Сбербанк ПАО К/с 30101810400000000225
Конкурсный управляющий	Седляр Владислав Николаевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 03.09.2018г. по делу № А40-78501/17-187-105 «Б»

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

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №8491R/776/00045/8 от 10 июля 2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018 по 10.07.2019 выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Мухаметгареева Алина Фуатовна
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы профессиональным оценщиком - с 2006 года. Основное образование высшее. Профессиональная переподготовка в ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 802472 от 28.02.2006г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007844-1 от 29 марта 2018г. №57. По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 26 сентября 2014 г. за №540.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №8491R/776/00046/8 от 10 июля 2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018 по 10.07.2019 выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью

	достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

2.5. Декларация качества оценки

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

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

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

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утверждённому приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2014 от 28 октября 2014 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г., №25/2017 от 07 июня 2017 г.

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

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРП от 18.09.2018 №77/100/382/2018-4142;
- Кадастровый паспорт помещения от 18.10.2012г.

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

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

3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Объект оценки – Нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0002001:9352, расположенное по адресу: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19.

Оцениваемый объект принадлежит ООО «АЛЬТЕХ», (ОГРН 1127746729956 от 13.09.2012, ИНН 7727787432, Адрес: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19).

Информация об объекте оценки и элементах, входящих в его состав, приведена по представленным Заказчиком документам, визуальному осмотру и согласно устных заявлений Заказчика.

Оценке подлежит:

Нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0002001:9352, площадью 4219,1 кв. м, расположенное на 2 этаже, с назначением-административно-офисное.

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

Таблица 4.

Общие идентифицирующие сведения о здании, расположенном по адресу Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19, в котором находится оцениваемый объект

Показатель	Значение	Источник информации
Характеристика местоположения		
Местоположение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Информация Заказчика (предоставленные документы)
Тип застройки окружения	Район расположения характеризуется плотной застройкой объектами коммерческой и многоэтажной жилой недвижимости	Информация Заказчика, визуальный осмотр
Благоустройство территории	Дорога с асфальтированным покрытием	Информация Заказчика, визуальный осмотр
Транспортная доступность	Объект расположен на улице Ленинская Слобода — улица в Южном административном округе города Москвы на территории района «Даниловский», в непосредственной близости от М. «Автозаводская» Объект расположен вблизи транспортных магистралей: Проспект Андропова, Третье Транспортное Кольцо.	Гугл-Карты (https://www.google.ru) http://fortexgroup.ru/bc/omega-plaza/


Показатель	Значение	Источник информации
Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Москва		Гугл-Карты (https://www.google.ru)
Характеристика здания		
Наименование	Бизнес-центр «Омега Плаза»	https://www.google.ru
Адрес (местонахождение) объекта	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Выписка из ЕГРН
Тип объекта	Нежилое помещение, расположенное на 2 этаже в Бизнес-центре «Омега Плаза». Бизнес-центр «Омега Плаза» на Ленинской Слободе 19 является одним из наиболее привлекательных объектов для желающих арендовать офис в популярном месте деловой Москвы.	https://omega-plaza.
Функциональное назначение	Бизнес-центр	https://omega-plaza.
Назначение помещений	Административно-офисное	https://omega-plaza.
Год постройки	2009	http://www.delovoy.su/business-centers/omega-plaza/
Год проведения капитального ремонта	-	
Общая площадь, м ²	107 039,5 кв. м (БЦ включает в себя два строения - площадью 90741,0 кв. м и 16298,5 кв. м).	http://omega-plaza-bc.ru/description.html
Техническое состояние	Хорошее	https://omega-plaza

Таблица 5.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки

Кадастровый или условный номер	Наименование объекта оценки	Вид права	Правообладатель	Назначение	Местоположение	Обременения	S, кв. м	Год постройки	Этажность
77:05:0002001:9352	Нежилое помещение	Право собственности	ООО "АЛЬТЕХ"	Административно-офисное	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Ипотека в пользу ПАО Сбербанк России	4219,1	2013	2 из 7



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Входная группа в здание



Фото 3. Входная группа в здание



Фото 4. Вид на парковку (задняя часть здания)



Фото 5. Коридор 2-го этажа

Далее фото 6-13-внутренние фото помещений



Фото 6.



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



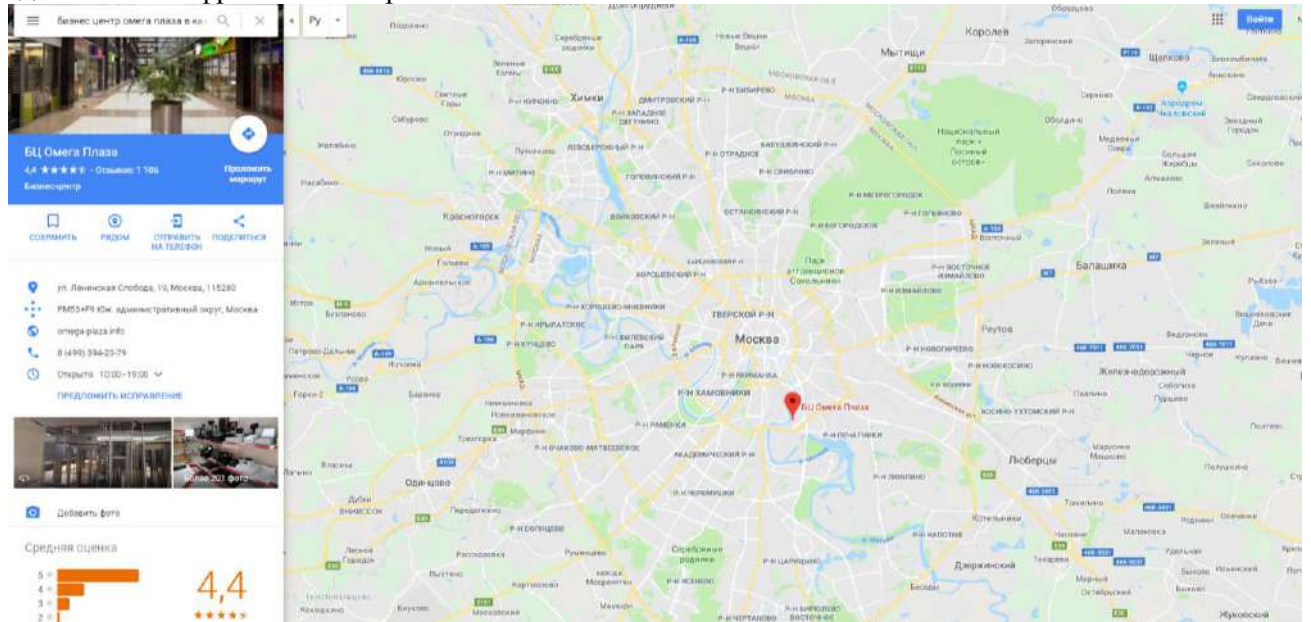
Фото 12



Фото 13

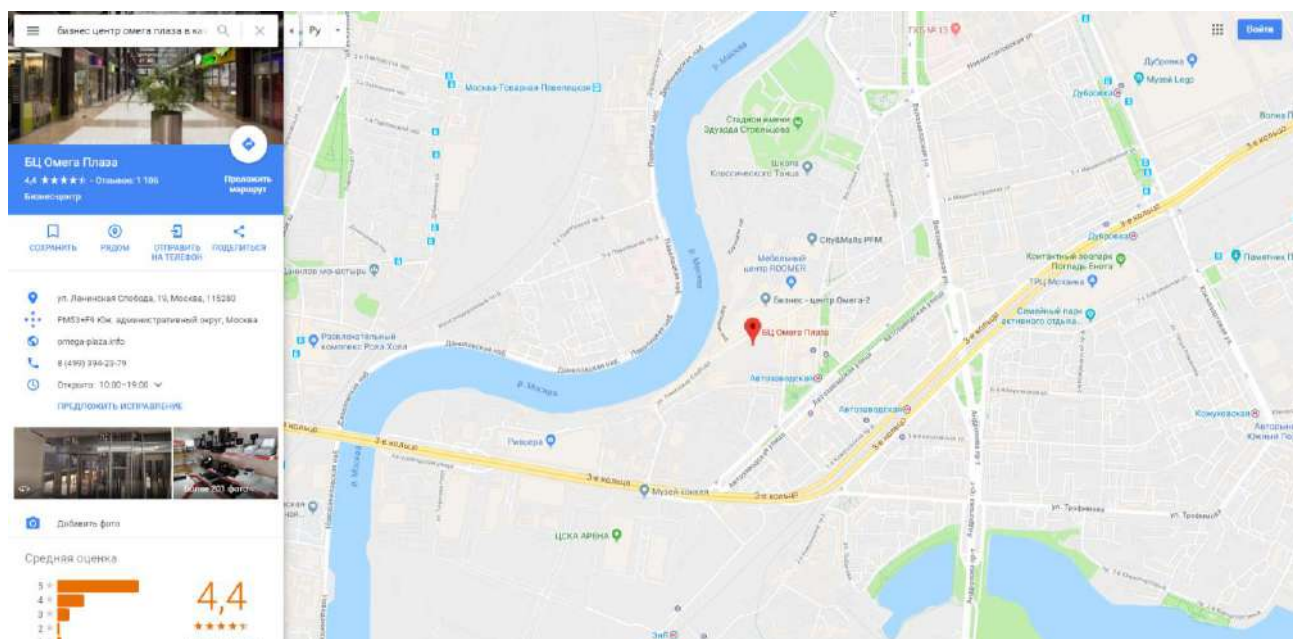
3.3. Описание местоположения Объекта оценки

Глобальное и локальное месторасположение оцениваемого Объекта более наглядно представлено на фрагментах карт ниже.



Источник: карта <https://www.google.ru/maps>

Рисунок 1.
Расположение оцениваемого объекта на карте г. Москва.



Источник: карта <https://www.google.ru/maps>

Рисунок 2.

Локальное расположение оцениваемого объекта на карте г. Москва.

Согласно существующему административно – территориальному делению, Объект оценки относится к ЮАО, р-н Даниловский г. Москвы.

Ниже представлено краткое описание г. Москва.

Общая характеристика г. Москва

Москва́ столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 506 468 чел. (2018), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

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

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

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из

которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр)

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

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

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

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

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

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

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

- **Район** — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МиГ-29 — разработанный и произведённый РСК «МиГ»

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

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

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева;
- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»);
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»);
- Тушинский машиностроительный завод;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва;

Из гражданских производств наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

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

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

Рено Логан собирается на Автофрамосе

- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов
- Мосэлектроцит — производитель электрических распределительных устройств
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования
- Завод «Москабель»
- Московский нефтемаслозавод
- Трёхгорная мануфактура
- Московский судостроительный и судоремонтный завод

- Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общая характеристика Даниловского района

Даниловский район входит в состав Южного административного округа города Москвы. Занимаемая площадь Даниловским районом составляет 12,6 км² на которой находятся 87 улиц и количество населения, проживающие в Даниловском районе составляет 84,9 тыс. человек (на 1 января 2010 года). Даниловский район был создан 5 июля 1995 года, а внутригородское муниципальное образование Даниловское 15 октября 2003 года.

На территории Даниловского района находятся две станции метрополитена «Тульская» Серпуховско-Тимирязевской линии и «Автозаводская» Замоскворецкой линии; и одна железнодорожная платформа Московской железной дороги - «Москва-Товарная-Павелецкая» Павелецкого направления.

Даниловский район граничит с районами — Донской район, район Якиманка (Центральный округ (ЦАО)), район Замоскворечье (Центральный округ (ЦАО)), Таганский район (Центральный округ (ЦАО)), Южнопортовый район (Юго-Восточный округ (ЮВАО)), район Нагатинский затон и район Нагатино-Садовники.

Основные автомагистрали Даниловского района — улица Шаболовка, улица Серпуховский Вал, Малая Тульская улица, Большая Тульская улица, 3-е транспортное Кольцо, Автозаводская улица, проспект Андропова, улица Трофимова, улица Сайкина, Велозаводская улица, улица Мастеркова, Восточная улица, улица Даниловский Вал, Дубининская улица, Подольское шоссе, Люсиновская улица, Мытная улица, Павловская улица и набережные: Крутицкая, Дербенёвская, Павелецкая и Даниловская.

Характеристика Бизнес-центр "Omega Plaza"

Бизнес-центр "Omega Plaza" – современный офисно-торговый комплекс класса «В+» с развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью, находящийся в Южном округе Москвы, вблизи станции метро "Автозаводская". Внутреннее пространство Омеги Плазы отличается просторными стеклянными атриумами, благодаря чему в помещения обильно проникает естественное освещение. Атриумы соединены торговыми галереями, в которых сотрудники и посетители бизнес центра могут быстро купить все необходимое. Комфортная клиентская зона с отделкой из высококачественных материалов оборудовано большим камином при входе, уникальной библиотекой с собранием книг на нескольких языках и удобными стильными кожаными диванами. На центральном ресепшене круглосуточно работает 2-3 секретаря, представитель службы охраны и диспетчер технической службы, которые помогут сориентироваться в бизнес центре.

Фактический адрес: Москва, ЮАО, улица Ленинская Слобода, д. 19. Класс здания: "В+", общая площадь Омега-Плаза: 107 039,5 кв. м (БЦ включает в себя два строения - площадью 90741,0 кв. м и 16298,5 кв. м). Тип недвижимости: коммерческая недвижимость - нежилые помещения: офисы, ритейл (торговые помещения), технические и подсобные помещения. Площадь реализуемых офисных помещений: от 16 кв. м до 9000 кв. метров. Этажность: 7 наземных + 1 подземный этажей. Фасад: Декоративные панели камень и кирпич, панорамное остекление верхних этажей, классическое офисное остекление нижних этажей. Отделка мест общего пользования: натуральный камень гранит, лепные декоративные элементы, прочие натуральные материалы. Шаг колонн: 6х6 метров, высота потолков: 2,9 - 3,5 метров. Парковка: охраняемая наземная на 438 автомобилей, из них 150 гостевых м/м. Лифтовая группа: 8 панорамных, 3 грузопассажирских и 4 грузовых лифта производства «OTIS». Вентиляция: центральная система приточно-вытяжной вентиляции. Кондиционирование: центральная система кондиционирования с возможностью регулировки климата внутри помещений. Техническое оснащение: автоматизированная система оповещения пожарной безопасности, система электронного контроля и управления доступом в помещения (СКУД), круглосуточная охрана, оборудованная системой видеонаблюдения. Готовность предлагаемых в аренду помещений: готово к въезду арендатора, выполнена типовая офисная отделка. Планировка помещений: свободная планировка (опенспейс), смешанная планировка (залы и кабинеты), коридорно-кабинетная планировка. Телекоммуникации: оптоволоконные линии связи, провайдер "ВиЛенд". Профессиональная управляющая компания

Бизнес-центр Омега Плаза обладает внутренней территорией, на которой организована платная парковка для автомобилей арендаторов и их гостей. Общая вместимость паркинга составляет более 200 автомобилей. Машиноместа предоставляются без закрепления за автомобилями. Стоимость парковочного абонеента составляет 10 000 рублей за машиноместо в месяц, включая НДС. Кроме того на парковке Омеги могут припарковаться и гости, на необходимое время. Так называемая почасовая парковка в Омеге Плазе. При въезде на территорию гость получает парковочную карту, которую оплачивает при выезде соответственно времени парковки.

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

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

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

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

4.1.1. Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ³

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта. В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4 кв. 16.

По данным ФТС, во 2 кв. 18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности. Рост инвестиций в основной капитал во 2 кв. 18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1 кв. 18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных. В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья. В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима. В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе.

Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произшедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При

³<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046>

этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

Производственная активность. По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле составил 1,8 % г/г (в июне – 1,1 %, во 2кв18 – 1,8 % г/г1). В целом за январь–июль ВВП, по оценке, увеличился на 1,7 % г/г2. Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых. С другой стороны, темпы роста оборота розничной торговли снизились до 2,5 % г/г после июньского ускорения (до 3,0 % г/г), что было связано, в том числе, с завершением группового этапа Чемпионата мира по футболу. Выпуск продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует слабый рост. Темпы роста промышленного производства в июле увеличились до 3,9 % г/г (с 2,2 % в июне) благодаря улучшению ситуации как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях.

Рисунок 3. «Рост ВВП»



Темпы роста промышленного производства в июле увеличились до 3,9 % г/г (с 2,2 % в июне) благодаря улучшению ситуации как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях. Основной вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности (до 4,6 % г/г в июле с 2,2 % г/г месяцем ранее) внесла нормализация динамики металлургии, которая в июне показала существенный спад. При этом все остальные обрабатывающие виды деятельности продолжили демонстрировать позитивную динамику. Драйверами роста по-прежнему остаются химическая, пищевая и деревообрабатывающая отрасли, которые в июле обеспечили более половины годового прироста обрабатывающей промышленности (их совокупный вклад составил 2,8 п.п.). На годовую динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца оказывал влияние календарный фактор. Количество рабочих дней в июне и июле было соответственно на 1 меньше и на 1 больше, чем в аналогичные месяцы 2017 года. С исключением календарного фактора ускорение роста обрабатывающей промышленности было более умеренным (до 3,9 % г/г в июле с 3,0 % г/г месяцем ранее). Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в июле составил 3,0 % г/г после 3,2 % в июне.

Рост добычи полезных ископаемых в июле продолжил ускоряться (до 3,2 % г/г с 2,8 % г/г в июне) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. После изменения параметров сделки ОПЕК+ в июне нефтяная отрасль активно наращивает выпуск. В июле среднесуточная добыча нефти достигла 11,21 млн. баррелей в сутки, приблизившись к максимумам октября 2016 года. Кроме того, положительный вклад в показатели добывающей промышленности вносит производство сжиженного природного газа, которое с начала года растет двузначными темпами (в июле – 59,3 % г/г, в январе–июне – 51,9 % г/г).

Рынок труда. Годовой темп роста реальной заработной платы в июне снизился до 7,2 % г/г с 7,6 % г/г в апреле и мае. Номинальный рост заработных плат в июне замедлился до 9,7 % г/г с 10,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет социального сектора, где годовые темпы роста оплаты труда снизились до 15,9% г/г с 19,2% г/г в мае.

Волатильность годовой динамики заработных плат в социальном секторе обусловлена особенностями выполнения целевых ориентиров по среднегодовому уровню оплаты труда, установленных указами Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы. Из-за более равномерного, чем в прошлые годы, распределения выплат по месяцам оплата труда указанных работников в этом году не имеет обычной сезонности, что ведет к колебаниям ее годовых темпов роста. В то же время во внебюджетном секторе рост номинальных заработных плат сохранился практически на уровне предыдущего месяца – 9,1 % г/г в июне после 9,2 % г/г в мае. В июле, по оценке Росстата, рост заработной платы составил 10,7 % г/г в номинальном выражении и 8,0 % г/г – в реальном.

Безработица сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. На рынке труда третий месяц подряд продолжается сокращение численности занятых (-57,1 тыс. чел. SA в июле и -170,5 тыс. чел. SA в мае–июле).

Численность безработных в июле несколько выросла (+12,7 тыс. чел. SA), однако в целом за три месяца изменилась незначительно (+12,0 тыс. чел. SA). В условиях продолжающегося роста экономики указанные тенденции свидетельствуют о том, что потенциал перераспределения рабочей силы между занятыми и безработными практически исчерпан, и наращивание выпуска происходит главным образом за счет повышения производительности труда.

По данным государственных служб занятости, среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения. При этом по состоянию на 15 августа 2018 года численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, снизилась на 2420 человек относительно 8 августа и составила 684 760 человек (-0,4%). Это исторический минимум регистрируемой безработицы за всю историю наблюдений этого показателя – с 1991 года.

О пересмотре прогноза социально-экономического развития. С момента разработки сценарных условий прогноза социально-экономического развития на период до 2024 года на мировых финансовых и товарных рынках произошли события, которые окажут влияние на макроэкономические показатели в краткосрочном периоде. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

Рынок нефти. Ситуация на рынке энергоносителей и динамика цен на нефть в июне–августе соответствовали ожиданиям Минэкономразвития России. В то же время перебои с поставками нефти в ряде крупных стран – нефтепроизводителей обуславливают нестабильность рынка энергоносителей. В среднесрочной перспективе плавному снижению цен будет способствовать быстрый рост добычи нефти в США и постепенное увеличение объемов добычи странами ОПЕК+ и Россией. С учетом этого Минэкономразвития России по-прежнему ожидает снижения цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долл. США за баррель в среднем за 2019 г., до 59,7 долл. США за баррель в среднем за 2020 г. и до 53,5 долл. США за баррель в 2024 году. Прогноз повторяет форму форвардных кривых и соответствует ожиданиям рынка.

Финансовые рынки. Последовательное ужесточение денежно-кредитной политики ФРС США оставалось одним из основных факторов низкой склонности к риску глобальных инвесторов. На фоне общей тенденции оттока капитала из стран с формирующимися рынками в июле–августе начал разворачиваться полномасштабный финансово-экономический кризис в Турции (процесс девальвация турецкой лиры начался в мае текущего года, в августе – значительно ускорился). Это в свою очередь создало дополнительное давление на валюты развивающихся стран, в том числе и рубль.

Еще одним фактором повышенной волатильности на глобальных рынках было дальнейшее усиление внешнеторговых ограничений. В августе дополнительным фактором ослабления рубля стало объявление США о возможном введении нового пакета санкций. В результате во второй половине августа произошло заметное ослабление рубля (в начале сентября курс рубля к доллару США был

примерно на 8 % выше, чем в начале августа). В этих условиях Минэкономразвития России пересмотрело прогноз курса рубля к доллару США на период до конца 2018 г. и первое полугодие 2019 г. в сторону ослабления. Одновременно был повышен прогноз по оттоку капитала (сальдо финансового счета) на текущий год до 41 млрд. долл. США с 18 млрд. долл. США, ожидаемых ранее. Вместе с тем фундаментальные условия функционирования российской экономики в средне- и долгосрочном периоде существенно не изменятся. В связи с этим Минэкономразвития России сохраняет неизменным прогноз курса рубля на 2020–2024 годы. Ожидается, что курс рубля к доллару США вернется к уровням 63–64 рубля за доллар во второй половине 2019 г. и в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами.

Денежно-кредитные условия. На фоне ускорения оттока капитала и, в частности, выхода нерезидентов из российских государственных ценных бумаг, значительно выросли доходности ОФЗ (в начале сентября 10-летняя бескупонная доходность ОФЗ достигла 8,8 %, что является самым высоким значением за прошедший годовой период).

Изменение ситуации в долговом сегменте российского финансового рынка создает риски разворота сформировавшегося понижательного тренда банковских кредитных ставок. Это в свою очередь негативно повлияет на темпы роста корпоративного кредитования (которые даже при снижающихся процентных ставках оставались слабыми). Инфляция Прогноз инфляции на конец 2018 г. повышен с 3,1 % г/г до 3,4 % г/г. Основными факторами стали:

- Более слабый курс рубля в конце 2018 г.
- Ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции). Это является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Описанные инфляционные факторы являются временными и к началу 2019 г. их действие практически исчерпается. Кроме того, стабилизирующее влияние на инфляцию в 2019 г. будет оказывать динамика курса рубля. В этих условиях инфляция на конец 2019 г. по-прежнему прогнозируется на уровне 4,3 % г/г (оценка вклада повышения НДС в годовую инфляцию в 2019 г. составляет 1,3 п.п.).

Экономический рост. Прогноз экономического роста на 2018 и 2019 годы снижен на 0,1 п.п. – до 1,8 % и 1,3 % соответственно.

Развитие ситуации за период с начала текущего года в целом соответствует ожиданиям Минэкономразвития России. За январь–июль темп роста ВВП оценивается на уровне 1,7 % г/г⁹ (в июле – 1,8 % г/г). С другой стороны, ухудшение настроений бизнеса из-за объявлений о введении дополнительных санкционных мер, повышенная волатильность на финансовых рынках, ускорение оттока капитала и рост доходностей долговых ценных бумаг формируют риски для экономического роста. Временное снижение темпов экономического роста в 2019 году будет связано со следующими факторами:

- смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января следующего года;
- умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий. Ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством РФ пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Ключевыми элементами этого пакета являются:

1. Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры. Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности;

- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения (в прогнозе учтены последние изменения пенсионной реформы, озвученные Президентом РФ 29 августа).

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0% начиная с 2021 года. Выход на новую траекторию роста позволит России постепенно нарастить долю в мировой экономике и выйти на пятое место по размеру ВВП по ППС, оказавшись выше основных конкурентов – Германии и Индонезии. При этом структура валового внутреннего продукта существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 процентов их доли в валовом внутреннем продукте. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, за счет обеспечения стабильных и необременительных условий ведения бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развития конкуренции и снижения доли государства в экономике.

Таблица 6. Основные параметры прогноза социально-экономического развития (август 2018 г.)

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки URALS, долл. США /баррель	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
ВВП, %	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Номинальный ВВП, млрд. руб.	101 164	105 820	110 732	118 409	126 998	136 745	147 173
Дефлятор ВВП	8,0	3,3	2,6	3,7	3,9	4,2	4,2
Инфляция, % дек/дек	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, % в сред. за год	2,7	4,6	3,4	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
Промышленное производство, %	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
Розничный товарооборот, %	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
Инвестиции в основной капитал, %	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
Отношение объема инвестиций в основной капитал к объему ВВП	20,7	21,4	23,0	23,9	24,8	25,6	26,4
Экспорт товаров, млрд. долл. США	439	437	435	445	461	483	505
% ВВП	26,8	26,4	25,1	24,0	23,5	23,4	23,3
Экспорт ТЭК, млрд. долл. США	251	235	229	224	216	212	209
Импорт товаров, млрд. долл. США	258	272	289	309	327	346	365
% ВВП	15,7	16,4	16,7	16,7	16,7	16,8	16,9
Счет текущих операций, млрд. долл. США	94,3	72,4	49,8	37,5	30,1	27,2	24,7
% ВВП	5,8	4,4	2,9	2,0	1,5	1,3	1,1
Финансовый счет, млрд. долл. США	41,1	19,2	7,5	1,8	0,2	2,7	6,2
% ВВП	2,5	1,2	0,4	0,1	0,0	0,1	0,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
Реальная заработная плата, %	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
Производительность труда, %	1,4	1,3	1,9	2,9	3,2	2,9	3,1
Безработица, %	4,8	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 4.

Основные параметры прогноза социально-экономического развития (август 2018г.)

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в регионе^{4, 5}.

Республика Башкортостан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 10-е место среди субъектов РФ, оборота розничной торговли – 9-е место, продукции сельского хозяйства – 8-е место, строительных работ – 8-е место, ввода в действие жилых домов – 6-е место, платных услуг населению – 7-е место.

В 2017 году в Республике Башкортостан по основным показателям социально-экономического развития наблюдалась положительная динамика, превышающая среднероссийские темпы.

Индекс физического объема валового регионального продукта, по оценке Министерства экономического развития Республики Башкортостан, за отчетный период составил 101,9% с превышением среднероссийского уровня на 0,4 процентного пункта.

Положительная динамика была достигнута в промышленности, сельском хозяйстве и торговле, которые в структуре валового регионального продукта республики занимают 58,0%.

Ключевым приоритетом стратегического развития региона является вопрос повышения производительности труда. Республика Башкортостан вошла в число 6 пилотных регионов России для участия в реализации приоритетной программы «Повышение производительности труда и поддержка занятости» в 2017 году, подписано Соглашение между Министерством экономического развития Российской Федерации и Правительством Республики Башкортостан о взаимодействии в рамках реализации данной программы.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 190,1 млрд. рублей, инвестиций в основной капитал – 260,9 млрд. рублей, ввода в действие жилых домов – 2460,4 тыс. кв. м.

Важным направлением деятельности Правительства Республики Башкортостан является повышение качества жизни населения. Среднемесячная заработная плата работников организаций в 2017 году выросла на 6,7%. На фоне замедления темпов роста инфляции, а также повышения доступности банковских кредитов (объем кредитования предприятий и населения вырос на 32,7%, средневзвешенная процентная ставка по кредитам снизилась с 12,5% до 10,3%) увеличилась реальная заработная плата. Индекс потребительских цен в 2017 году по отношению к декабрю предыдущего года составил 101,6% – это самый низкий показатель инфляции с начала экономических преобразований.

Уровень зарегистрированной безработицы к началу 2018 года составил 1,03%. Уровень безработицы по методологии Международной организации труда (МОТ) – 5,6%.

В Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата субъектов Российской Федерации республика заняла 13-е место, переместившись с 20-й позиции.

На государственную поддержку предпринимательства в 2017 году направлено более 2,5 млрд. рублей, что в 5 раз больше, чем в 2016 году.

Комплекс предоставленных мер государственной поддержки малого и среднего бизнеса позволил в 2017 году добиться дальнейшего увеличения количества предпринимателей с 136,1 тыс. единиц в 2016 году до 139,5 тыс. единиц в 2017 году и числа работников малого и среднего бизнеса с 452,9 тыс. человек до 480,9 тыс. человек соответственно.

В консолидированный бюджет Республики Башкортостан поступило 165,4 млрд. рублей налоговых и неналоговых доходов с ростом к 2016 году на 3,2%. Расходы консолидированного бюджета Республики Башкортостан исполнены в сумме 189,3 млрд. рублей с ростом на 2,3%. Более 70,0% расходов бюджета – 138,7 млрд. рублей имеют социальную направленность.

⁴Основные итоги социально-экономического развития Республики Башкортостан, опубликованные на сайте <https://economy.bashkortostan.ru>.

⁵Источник информации: «Прогноз социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2018 года и на период до 2020 года» глава «Предварительные итоги социально-экономического развития Республики Башкортостан за первое полугодие 2017 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Республики Башкортостан за 2017 год – оценка достигнутого уровня социально-экономического развития Республики Башкортостан», дата принятия программы 31.01.2018 года (https://pravitelstvorb.ru/ru/government/government-programs/forecast.php?ELEMENT_ID=17669)

4.1.2. Социально-экономическое положение г. Москва

Данные представлены в Приложении к Отчету об оценке. Источник предоставления- сайт <http://moscow.gks.ru>.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение административно-офисного назначения, расположенного в Бизнес-центр «Омега Плаза» на 2 этаже по адресу: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19.

Сегмент рынка – нежилые помещения административно-офисного назначения, расположенные в Бизнес-центрах в Даниловском районе г. Москва.

4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

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

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

Оценщик провел анализ рынка предложений по продаже и предложений по сдаче в аренду административно-офисных помещений, расположенных в Бизнес центре «Омега Плаза» г. Москва. В качестве источника данных принят сайт объявлений о продаже недвижимости www.cian.ru

Результаты анализа представлены ниже.

Таблица 7.
Фактические данные о ценах сделок

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Местонахождение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Сайт, номер объявления в базе	www.cian.ru, №191022479	www.cian.ru, №194276854	www.cian.ru, №164800404	www.cian.ru, №180656515	www.cian.ru, №180420878
Площадь, кв. м	971	4200	800,3	1120	4140
Цена предложения, руб.	194 180 000	567 000 000	147 791 401	200 000 000	796 547 000
Скорректированная цена 1 кв. м руб.	199 979	135 000	184 670	178 571	192 403

Т.о. наименьшая стоимость за 1 кв. м в Бизнес центре «Омега Плаза» на дату оценки имеет стоимость 135 000 руб., наибольшая-199 979 руб. за кв. м.

Таблица 8.
Фактические данные о ценах предложений аренды

Наименование	Объект №1*	Объект №2*	Объект №3*	Объект №4
Местонахождение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С5
Сайт, номер объявления в базе	www.cian.ru, №193148803	www.cian.ru, №191783936	www.cian.ru, №194358931	www.cian.ru, №186428286
Площадь, кв. м	2643	2643	2643	2097

Наименование	Объект №1*	Объект №2*	Объект №3*	Объект №4
Цена предложения, руб. в месяц	4 845 500	4 294 875	4 184 750	2 796 000
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв. м руб. в месяц	1 833	1 625	1 583	1 333

* Объекты №№1-3 имеют одинаковую площадь. Поскольку объявления поданы от разных агентств недвижимости, Оценщик рассматривает их как автономные друг от друга объекты, ориентируясь на задачу-провести анализ предложений к аренде объектов, максимально схожих с объектом оценки.

Т.о. наименьшая стоимость аренды за 1 кв. м в Бизнес центре «Омега Плаза» на дату оценки имеет величину 1 333 руб. за 1 кв. м в месяц, наибольшая-1 833 руб. за 1 кв. м в месяц.

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

Основные факторы для коммерческой недвижимости

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

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

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

Условия финансирования

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

Условия продажи/аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рисунок 5.

Скидки на торг при продаже коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года.

Местоположение существенно влияет на стоимость коммерческой недвижимости.

- Территориально-экономическая зона расположения

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

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

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

- линия застройки, на которой расположено здание

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

Физические характеристики

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

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

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

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

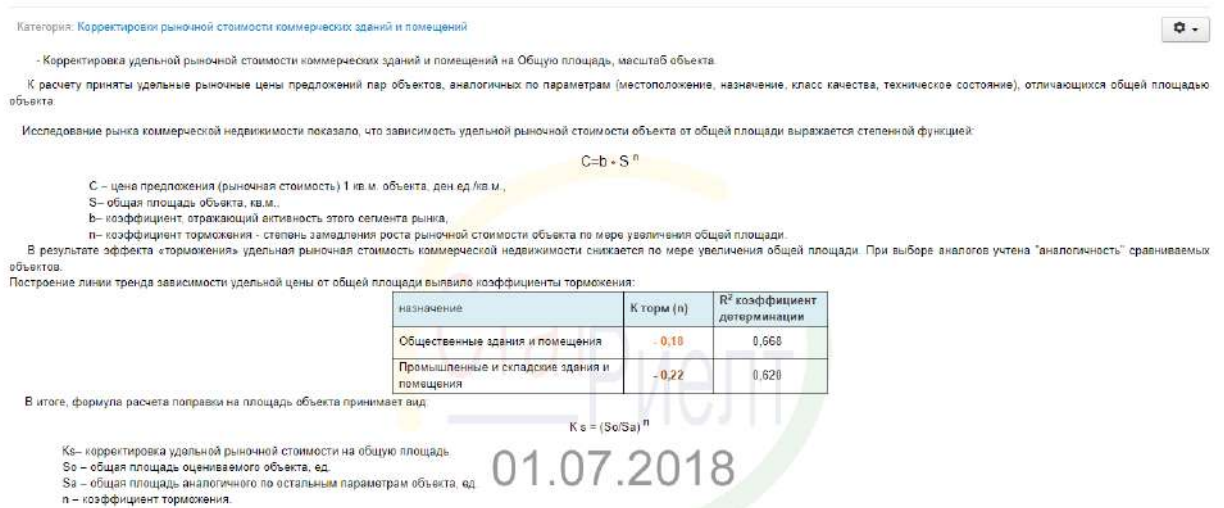


Рисунок 6.

Расчет коэффициента торможения для корректировки на общую площадь

- Состояние внутренней отделки

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

Степень влияния размеров коэффициентов корректировок представлена в таблице ниже и находится в диапазоне 0,92-1,21

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

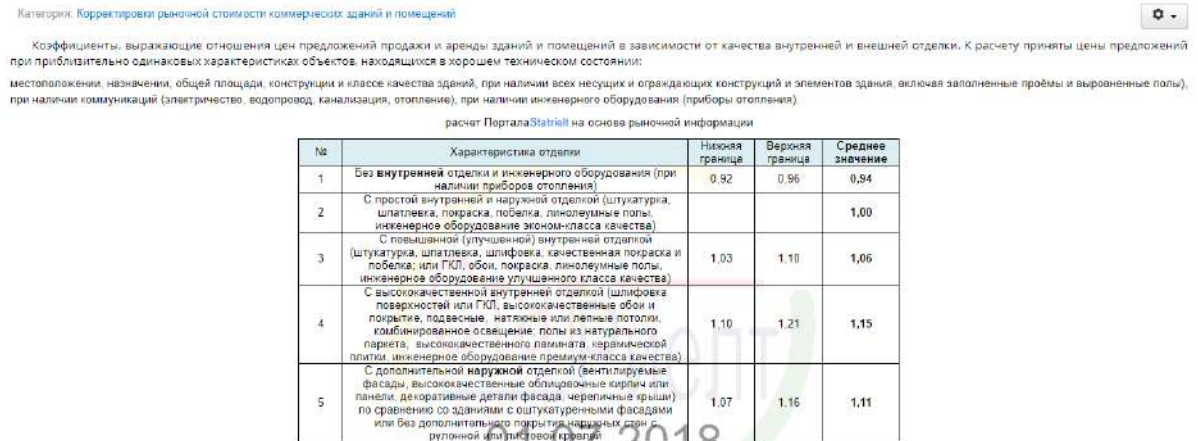


Рисунок 7.

Значения корректировок на состояние внутренней отделки

- Этаж расположения в здании

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

Степень влияния размеров коэффициентов корректировок представлена в таблице ниже и находится в диапазоне 0,77-1,08

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

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

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,84	0,75
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,98	0,91
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
2.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,98	0,91
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
Б. При аренде объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,95	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
2.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,12	1,06
2.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,93
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

Рисунок 8.
Значения корректировок на этаж расположения

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимого имущества

1. Предложения превышают спрос.
2. Девелоперская активность продолжает находиться на рекордно низком уровне – показатели стабильно снижаются, и в I П 2018 г. мы видим минимальный ввод нового предложения за последние 5 лет – 40 тыс. кв. м.
3. Высокий спрос – 331,6 тыс. кв. м по итогам I П 2018 г. Площади интенсивно уходят с рынка, и, в отсутствие нового предложения, снижается уровень вакантных площадей (12,3%).
4. Тенденция к повышению средневзвешенной ставки аренды на качественные бизнес-центры Москвы (А, В+).
5. Сокращается объем и доля сделок по пересогласованию условий аренды – 109 тыс. кв. м. Исходя из ценовой динамики за месяц и за год, более высокий спрос наблюдается на офисы за пределами центра.
6. Планово растет доля сделок по аренде относительно купли-продажи: с 42% в I П 2018г.

Глава 5. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования с учетом фактического использования

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

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

Оцениваемое помещение используется в качестве офисных помещений.

Помещение находится в хорошем состоянии.

Оцениваемый объект недвижимости обладает следующими характеристиками, необходимыми для организации работы:

- хорошая транспортная доступность;
- удобное локальное местоположение в центре города с развитой инфраструктурой;
- объемно-планировочные и технические характеристики – соответствующие функциональному назначению-объект оценки расположен на 2-м этаже 7-ми этажного Бизнес центра.
- наличие всех необходимых коммуникаций.

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

Проанализировав финансовую целесообразность и максимальную продуктивность возможных вариантов использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является *его текущее использование-использование, для которого эти помещения были спроектированы и построены: в качестве офисных помещений.*

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

Методология оценки недвижимого имущества

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

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

Ниже представлено общее описание трёх подходов к оценке.

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

Для выполнения расчётов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объёма; При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Доходный подход

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

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

Согласование результатов

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

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

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существует два метода согласования результатов

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

Выбор методологии оценки

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

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

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

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании

получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по сдаче в аренду аналогичных объектов недвижимости в г. Москва, оценщик пришел к выводу о достаточности достоверной информации для использования доходного подхода при расчете стоимости объекта недвижимости.

Вывод. Для определения рыночной стоимости объекта оценщик считает возможным использовать два подхода к оценке – Сравнительный и Доходный подходы.

В рамках сравнительного подхода применён метод сравнения продаж, в рамках доходного методом прямой капитализации.

6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

Подбор объектов-аналогов.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв. м. как наиболее распространённый вид единицы измерения на рынке недвижимости. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв. м объектов-аналогов для помещений офисного назначения.

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

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный продавец прежде, чем принять решение о заключения договора продажи, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Основным критерием выбора аналогов было выбор помещений в Бизнес центре «Омега Плаза» и подобных им комплексах, наиболее сходных объекту оценки по местоположению, основным физическим, экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже

Таблица 9.

Характеристики объектов-аналогов для расчета помещений офисного назначения⁶

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата публикации	02.10.2018	02.10.2018	02.10.2018
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	БЦ	БЦ	БЦ
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное
Этаж расположения	2 из 6	1 из 7	15 из 16
Местонахождение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11
Линия застройки домов	1 линия	1 линия	1 линия
Тип входа	Через единую входную группу	Через единую входную группу	Через единую входную группу
Общая площадь, м ²	4200	1120	2257,2
Коммуникационное обеспечение	Типичное для помещений, расположенных в крупных Бизнес центрах	Типичное для помещений, расположенных в крупных Бизнес центрах	Типичное для помещений, расположенных в крупных Бизнес центрах
Уровень отделки, техническое состояние помещений	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Цена предложения, руб.	567 000 000	200 000 000	320 000 000
Цена предложения, руб./м ²	135 000	178 571	141 769
Источник информации	www.cian.ru , № объявления 194276854	www.cian.ru , № объявления 180656515	www.cian.ru , № объявления 188374618

Выбор единицы сравнения

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

Выбор элементов сравнения

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

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

Обоснование и расчет корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

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

Корректировка на дату предложения

Датой оценки является 02 октября 2018 года. В качестве аналогов отобраны объекты сопоставимые по дате предложения с датой оценки. Информация об объектах аналогах уточнена и проверена оценщиком в процессе телефонных переговоров. Информация является актуальной на дату оценки и не требует внесения корректировки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statielt](#)

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

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

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

Рисунок 9.

Скидки на торг при продаже коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года.

Величина коэффициента корректировки принимается со значением -3% по верхней границе диапазона, в связи с тем, что рынок продаж развит, активен и у продавцов нет высокой мотивации к увеличенному дисконту при продаже.

Корректировка на вид использования

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

Корректировка на местоположение

Оцениваемое нежилое помещение расположено в Бизнес центре «Омега Плаза», так же как и объекты аналоги №№1,2, объект аналог №3 расположен в торгово-офисном комплексе «в Партийном

переулке, 1к10», с местоположением схожим с объектом оценки, что не требует внесения корректировки.

Линия застройки

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

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

Физические характеристики объекта

Корректировка на тип объекта

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

Корректировка на этаж расположения

Корректирование проводится для объектов аналогов №№ 2,3.

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

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2018 года

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

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

Рисунок 10.

Значения коэффициентов корректировки на этаж.

Корректировка на площадь объекта

Площадь помещений оцениваемого Объекта составляют 4219,1 кв. м. Объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, в целях корректировки этого параметра была введен расчет на отличие на основании данных, опубликованных на сайте <https://statielt.ru>.

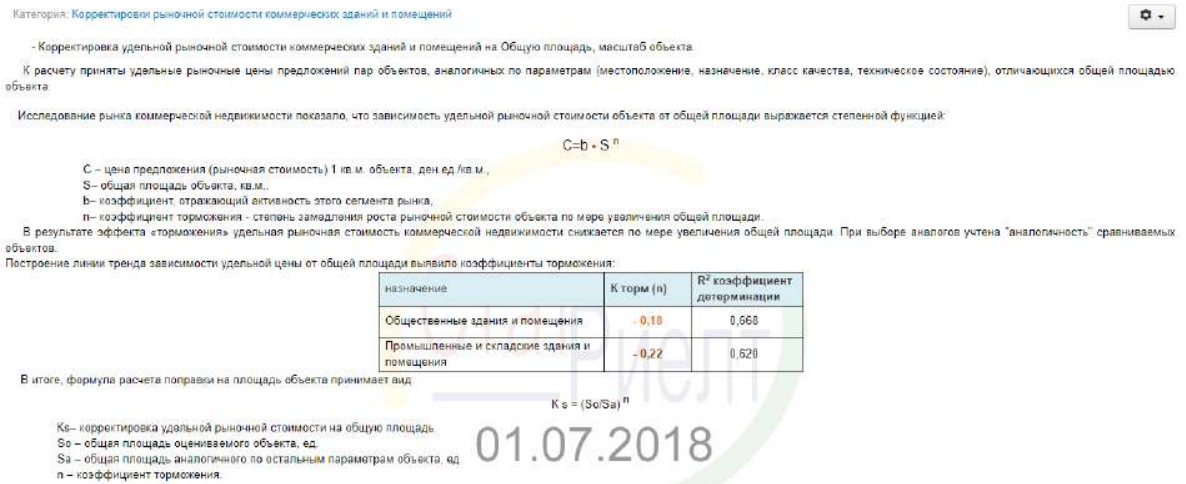


Рисунок 11.

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

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

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

K_s – размер корректировки на площадь;

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения

Коэффициент принят со значением -0,18.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 10.

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №2	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв. м	4219,1	4 200,00	1 120,00	2 257,20
Коэффициент корректировки		0,9990	0,7880	0,8940
Корректировка на площадь, %		0,10%	21,20%	10,60%

Корректировка на техническое и инженерное оснащение

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Уровень отделки и техническое состояние

Уровень отделки и техническое состояние оцениваемого объекта Заказчик характеризует объект оценки с качеством «Повышенная» (улучшенная) внутренняя отделка, что подтверждают фото объекта оценки. Объекты аналоги заявлены в таком же качестве. Корректирование не требуется.

Другие характеристики

Наличие парковки

В связи с тем, что организация ведения бизнеса в Бизнес центрах, которые рассматриваются в рамках данного отчета об оценке, предусматривает пользование парковкой, то введение корректировок не требуется.

Веса объектов-аналогов

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

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

SA– сумма корректировок по всем аналогам;

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

S1– сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 сумма корректировок 2-ого аналога;

Sn – сумма корректировок n-ного аналога.

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

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

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

Таблица 11.
Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	32,2580	3,5460	4,8040
Общая сумма баллов	40,6080		
Вес каждого аналога	0,8000	0,1000	0,1000

Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} - это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(x - \bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 12.

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	130 819	134 861	5 031	3,73
Аналог №2	141 952			
Аналог №3	131 811			

Коэффициент вариации составил 3,73% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

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

Таблица 13.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 4	Аналог № 5	Объект оценки
Местонахождение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Сайт, номер объявления в базе	www.cian.ru, № объявления 194276854	www.cian.ru, № объявления 180656515	www.cian.ru, № объявления 188374618	
Площадь, кв. м	4200	1120	2257,2	4 219,1
Цена предложения, руб.	567 000 000	200 000 000	320 000 000	
Скорректированная цена 1 кв. м руб.	135 000	178 571	141 769	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	типичные для рынка коммерческих объектов	типичные для рынка коммерческих объектов	типичные для рынка коммерческих объектов	типичные для рынка коммерческих объектов
Дата предложения (продажи)	02.10.2018	02.10.2018	02.10.2018	02.10.2018
Статус	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-3,0%	-3,0%	-3,0%	
Абсолютная величина корректировки	3,0%	3,0%	3,0%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	130 950	173 214	137 516	
Площадь, кв. м	4 200,00	1 120,00	2 257,20	4 219,10
Корректировка на площадь по данным statrielt.ru	0,9990	0,7880	0,8940	
Абсолютная величина корректировки	0,10%	21,20%	10,60%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	130 819	136 493	122 939	
Тип объекта	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании
Корректировка на тип помещения	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	130 819	136 493	122 939	
Этаж расположения	2 из 6	1 из 7	15 из 16	2 из 7
Корректировка на этаж расположения	1,00	1,04	1,07	
Абсолютная величина корректировки	0,00%	4,00%	7,22%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	130 819	141 952	131 811	
Местоположение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул.	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул.	Москва, ЮАО, р-н Даниловский,	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул.

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 4	Аналог № 5	Объект оценки
	Ленинская Слобода, 19	Ленинская Слобода, 19	Дербеневская наб., 11	Ленинская Слобода, 19
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	130 819	141 952	131 811	
Состояние коммерческой недвижимости	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой)
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	130 819	141 952	131 811	
Скорректированная цена объекта оценки, руб.	551 938 443	598 909 683	556 123 790	
Сумма всех корректировок	3,10%	28,20%	20,82%	
Удельный вес аналога	0,8000	0,1000	0,1000	
Компонент итоговой стоимости, руб.	441 550 754	59 890 968	55 612 379	
Итого стоимость, руб.				557 054 101

6.2. Определение стоимости объекта доходным подходом.

Поскольку объекты оценки не требуют капиталовложений, то расчет производится методом прямой капитализации.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

На дату оценки было найдено достаточное количество предложений для расчета арендной ставки.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже

Таблица 14.

Характеристики объектов-аналогов для расчета помещений офисного назначения ⁷

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата публикации	02.10.2018	02.10.2018	02.10.2018
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Тип здания	БЦ	БЦ	БЦ
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное
Этаж расположения	4 из 7	2 из 5	2 из 5
Местонахождение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Партийный пер., 1К10
Линия застройки домов	1 линия	1 линия	1 линия
Тип входа	Через единую входную группу	Через единую входную группу	Через единую входную группу
Общая площадь, м ²	2643	2097	2101
Коммуникационное обеспечение	Типичное для помещений, расположенных в крупных Бизнес центрах	Типичное для помещений, расположенных в крупных Бизнес центрах	Типичное для помещений, расположенных в крупных Бизнес центрах
Уровень отделки, техническое состояние помещений	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Цена предложения, руб. в месяц	4 294 875	2 796 000	3 151 500
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв. м руб. в месяц	1 625	1 333	1 500
Источник информации	www.cian.ru , № объявления 191783936	www.cian.ru , № объявления 186428286	www.cian.ru , № объявления 186878128

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения оценщиком принята стоимость предложения к аренде – руб./кв. м.

Арендная площадь принимается равной общей площади. Аналоги см. Приложение к Отчету об оценке. Корректировки, участвующие в расчете арендной ставки применены по аналогии с расчетами в п.5.1. Ранее с их помощью была рассчитана стоимость объекта оценки сравнительным подходом. В п. 5.1. корректировки применялись из раздела «продажи», в настоящем пункте отчета об оценке значения корректировок взяты из раздела «аренда». Все корректировки проводятся на основании справочных данных, за исключением корректировки на площадь-она носит расчетный характер. Расчет корректировки на площадь представлен перед таблицей с расчетом величины арендной ставки.

Корректировка на торг принята по нижней границе диапазона в размере -1%-по верхней границе диапазона, в связи с тем, что рынок аренды развит, активен и у арендодателей нет высокой мотивации к увеличенному дисконту при обсуждении сделки.

Поскольку описание корректировок, их значение, скриншоты таблиц, отраженные на портале <https://statirelt.ru/statistika>, описаны ранее, то Оценщик сразу приступает к публикации расчета арендной ставки.

⁷ Скриншоты объявлений по продаже объектов аналогов приведены в Приложении настоящего Отчета. Характеристики объектов-аналогов уточнялись в процессе переговоров с продавцами по телефону.

Таблица 15.
Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	6,1843	7,8125	7,8125
Общая сумма баллов	21,8093		
Вес каждого аналога	0,2836	0,3582	0,3582

Анализ полученных результатов.

Таблица 16.
Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	1 583	1 352	174	12,84
Аналог №2	1 164			
Аналог №3	1 310			

Коэффициент вариации составил 12,84% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

Таблица 17.
Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	4219,1	2 643,00	2 097,00	2 101,00
Коэффициент корректировки		0,9190	0,8820	0,8820
Корректировка на площадь, %		8,10%	11,80%	11,80%

Расчет арендной ставки представлен в таблице ниже.

Таблица 18.
Расчет арендной ставки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Местонахождение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Партийный пер., 1К10	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Сайт, номер объявления в базе	www.cian.ru, № объявления 191783936	www.cian.ru, № объявления 186428286	www.cian.ru, № объявления 186878128	
Площадь, кв. м	2643	2097	2101	4 219,1
Цена предложения, руб. в месяц	4 294 875	2 796 000	3 151 500	
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв. м руб. в месяц	1 625	1 333	1 500	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	типичные для рынка коммерческих объектов	типичные для рынка коммерческих объектов	типичные для рынка коммерческих объектов	типичные для рынка коммерческих объектов
Дата предложения (продажи)	02.10.2018	02.10.2018	02.10.2018	02.10.2018
Статус	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-1,0%	-1,0%	-1,0%	
Абсолютная величина корректировки	1,0%	1,0%	1,0%	
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв. м руб. в месяц	1 609	1 320	1 485	
Площадь, кв. м	2 643,00	2 097,00	2 101,00	4 219,10
Корректировка на площадь по данным statirelt.ru	0,9190	0,8820	0,8820	
Абсолютная величина корректировки	8,10%	11,80%	11,80%	
Скорректированная	1 479	1 164	1 310	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
стоимость аренды за 1 кв. м руб. в месяц				
Тип объекта	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании	Встроенное помещение в здании
Корректировка на тип помещения	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв. м руб. в месяц	1 479	1 164	1 310	
Этаж расположения	4 из 7	2 из 5	2 из 5	2 из 7
Корректировка на этаж расположения	1,07	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	7,07%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв. м руб. в месяц	1 583	1 164	1 310	
Местоположение	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Партийный пер., 1К10	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв. м руб. в месяц	1 583	1 164	1 310	
Состояние коммерческой недвижимости	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой)
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв. м руб. в месяц	1 583	1 164	1 310	
Сумма всех корректировок	16,17%	12,80%	12,80%	
Удельный вес аналога	0,2836	0,3582	0,3582	
Компонент итоговой стоимости, руб.	448,94	416,94	469,24	
Итого стоимость, руб.				1 335,12

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ РАСЧЕТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

- Потери от недозагрузки.* В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обретя арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в регистрационной палате. Потери от недозагрузки принимаем равными 10%, как общепринятое значение на рынке г. Москвы по такому типу недвижимости.
- Операционные расходы.* Учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Операционные расходы принимаем по данным, опубликованным на сайте <https://statielt.ru>.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,18	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,33	0,25
3	Складские помещения и здания	0,14	0,28	0,20
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,35	0,24

Рисунок 12.
Значение операционных расходов.

3. *Ставка капитализации.* Данные опубликованы на сайте <https://statrielt.ru>. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

Примечание:

Рисунок 13.
Значение ставки капитализации.

РАСЧЕТ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 19.
Расчет доходным подходом

Показатель	Значение показателя
Площадь, кв. м	4219,1
Арендная ставка, руб.	1 335,12
ПВД, руб.	67 596 058
Недозагрузка, %	-10,0%
ДВД, руб.	60 836 452р
ОР, %	-25%
ЧОД, Руб.	43 937 437
R, %	0,09
V, руб.	488 193 750

6.3. Согласование результатов

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

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

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

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

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные выше.

Расчет был произведен двумя подходами: сравнительным и доходным.

-Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлтерских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.

-Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, но собственник может использовать данные помещения сам, и здание будет составляющей предприятия (бизнеса) и доходность, приходящаяся на помещения в общей доходности бизнеса может быть как выше, так и ниже.

С учетом изложенного выше определены коэффициенты для согласования в таблице ниже.

Таблица 20.

Расчёт весовых показателей достоверности подходов оценки

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	50,00	50,00
Способность учитывать конъюнктуру рынка	100,00	0,00
Способность учитывать местоположение объекта	80,00	20,00
Способность учитывать доходность объекта	0,00	100,00
Допущения, принятые в расчетах	80,00	20,00
Весовые показатели достоверности подхода оценки	62,00	38,00

Расчет итоговой величины рыночной стоимости единого объекта представлен в таблице ниже.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 21.

Расчет итоговой стоимости

Объект оценки	Стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость, в том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный		
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0002001:9352, расположенное по адресу: Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19.	Не применялся	557 054 101	488 193 750	0	62,0	38	530 887 000	449 904 237
ИТОГО (с общепринятым округлением), руб.								449 900 000

Оценщик



Мухаметгареева А. Ф.

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 22.

Перечень использованных данных и источников их получения

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

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.2. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утверждённому приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2014 от 28 октября 2014 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г., №25/2017 от 07 июня 2017 г.

Глава 8. Список приложений

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

ПРИЛОЖЕНИЯ


**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	(индекс объекта недвижимости)
Всего листов раздела <u>1</u> :		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<u>77:05:0002001:9352</u>
Номер кадастрового квартала: <u>77:05:0002001</u>		
Дата присвоения кадастрового номера: <u>12.12.2012</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>		
Адрес: <u>г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19</u>		
Площадь, м ² : <u>4219.1</u>		
Наименование: <u>Нежилое помещение</u>		
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № 2</u>		
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>		
Кадастровая стоимость (руб.): <u>54920172.06</u>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>77:05:0002001:1254</u>		
Виды разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: <u>данные отсутствуют</u>		
Статус записи об объекте недвижимости: <u>данные отсутствуют</u>		
Особые отметки: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>		
Получатель выписки: <u>ПОРОХНЯ ИГОРЬ ЛЕОНИДОВИЧ</u>		
Инженер		
	М.П. (подпись)	Голдобин Александр Анатольевич (инициалы, фамилия)

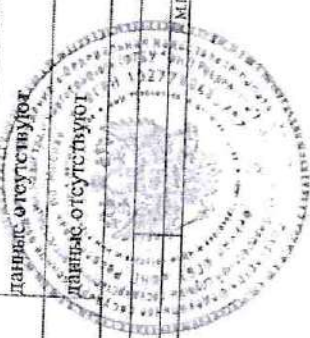
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Помещение		
Лист № 18.09.2018	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер: 77/100/382/2018-4142		Всего разделов: 1
		Всего листов выписки: 1
1. Правообладатель (правообладатели):	77:05:0002001:9352	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬТЕХ", ИНН: 7727787432	
3. Документы-основания:	2.1. Собственность, № 77-77-05/025/2013-186 от 15.05.2013	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1. Сведения не предоставляются	
вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, кад. № 77:05:0002001:9352, весь объект	
дата государственной регистрации:	10.01.2017	
номер государственной регистрации:	77:05:0002001:9352-77/005/2017-1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок исполнения основного обязательства по 22.09.2017	
4.1.1. обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 29.12.2015 № 2 к генеральному соглашению от 22.05.2015 №2806; Дополнительное соглашение от 06.09.2016 № 3 к генеральному соглашению от 22.05.2015 №2806; Дополнительное соглашение от 22.12.2016 № 4 к генеральному соглашению от 22.05.2015 №2806; Дополнительное соглашение от 22.05.2015 № 1 к генеральному соглашению от 22.05.2015 №2806; Договор последующей ипотеки от 22.12.2016 №2806/18, удостоверен нотариус города Москвы Цветкова Александр Семеновна 22.12.2016, реестровый номер 7-321	
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, кад. № 77:05:0002001:9352, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 219, 1 кв.м	
дата государственной регистрации:	15.08.2017	
номер государственной регистрации:	77:05:0002001:9352-77/015/2017-3	
4.1.2. ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Выписка №3448619309 из постановления №14375492717743 (ИП № 1546089/1777043-ИП от 17.03.2017, возбужденный на основании ИЛ: 28842 от 13.03.2017, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы России №25 по г. Москве) от 07.07.2017, выдавший орган: МО по ИПНО УФССП России по Москве; Дешкова К.А.	
Инженер	М.П. (подпись, должность) Голдобин Александр Анатольевич (подпись, фамилия)	



Помещение		Всего листов раздела 2:		Всего листов выписки:	
Лист № 18.09.2018 № 77/100/382/2018-4142		Всего разделов:		77:05:0002001:9352	
Кадастровый номер:		77:05:0002001:9352-77/015/2017-4			
вид:	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19, кзд.№ 77:05:0002001:9352, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 219, 1 кв.м	07.09.2017			
дата государственной регистрации:					
номер государственной регистрации:					
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют				
основание государственной регистрации:	Выписка №3453416790 из постановления №1475199173/7743 (ИП №1487123/17/77043-ИП от 12.01.2017, возбужденный на основании Акта органа, осуществляющего контрольные функции, Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по г.Москве) от 25.07.2017, выдавший орган: МО по ИПНО УФССП России по Москве: СПИ Денисова К.А				
вид:	Арест, г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19, весь объект	11.06.2014			
дата государственной регистрации:					
номер государственной регистрации:	77-77-05/029/2014-476				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 31.05.2017 (включительно)				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТЛК", ИНН: 7725667644				
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 16.05.2014 №33-А-22, дата регистрации 11.06.2014, №77-77-05/029/2014-476				
вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Ленинская Слобода, д.19, весь объект	25.06.2014			
дата государственной регистрации:					
номер государственной регистрации:	77-77-05/029/2014-786				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок исполнения основного обязательства до 14.05.2024г.				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893				
основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 30.05.2014 №2689/1, дата регистрации 25.06.2014, №77-77-05/029/2014-786;				
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Договор об открытии возобновляемой кредитной линии от 15.05.2014 №2689			
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
Исполнитель		М.П. (подпись)		Голдобин Александр Анатольевич (подпись, печать)	



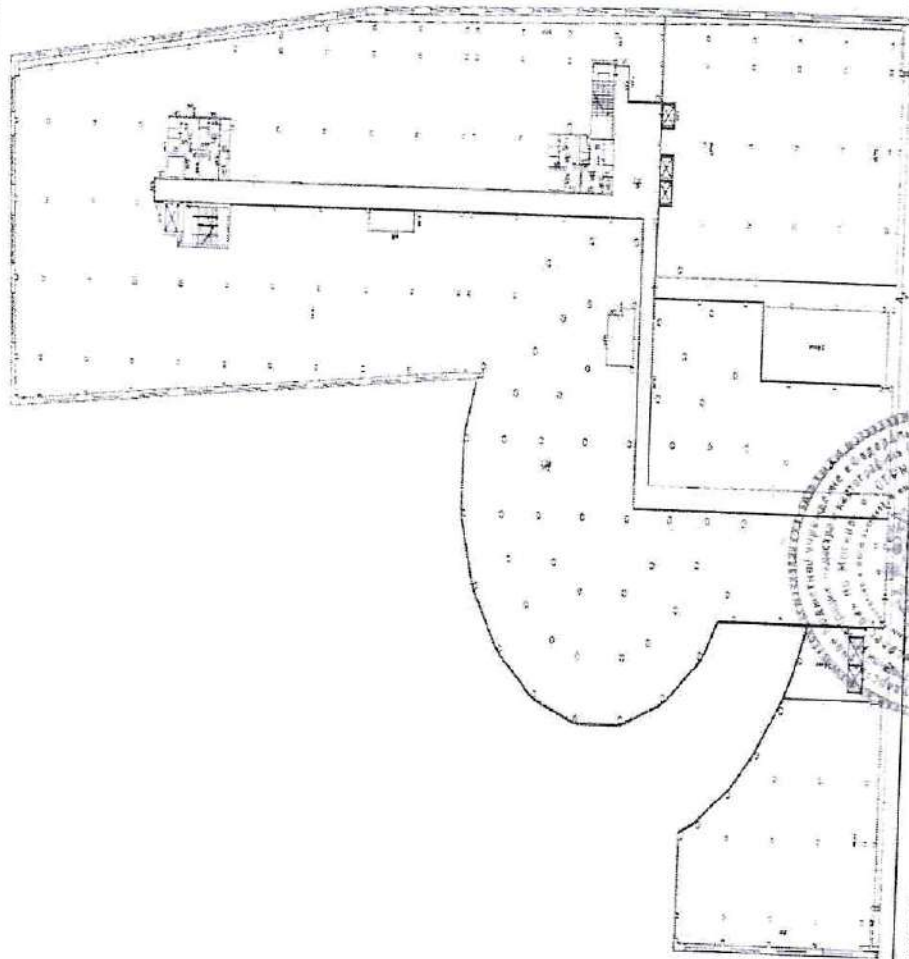
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 5

Помещение	
Лист №	Раздела 5
18.09.2018 № 77/100/382/2018-4/142	Всего листов раздела 5:
Кадастровый номер:	Всего листов выписки:
	77:05-0002001-9352

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

№	Содержание	Единица измерения	Значение
1	Площадь	кв. м	102,77
2	Объем	куб. м	1027,77
3	Площадь	кв. м	102,77
4	Объем	куб. м	1027,77
5	Площадь	кв. м	102,77
6	Объем	куб. м	1027,77
7	Площадь	кв. м	102,77
8	Объем	куб. м	1027,77



Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер

(подпись/подпись)

М.П. (подпись)

Годобин Александр Анатольевич
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 18 октября 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:296:002:000027570:0275

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2 этаж

1.3. Общая площадь помещения 4219,1 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Южный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Даниловское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ленинская Слобода
Номер дома	19	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане Этаж 2 ком.21и1,51-53,56-58,61

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 11.10.2012 г.; Дополнительные характеристики помещения: Количество комнат - 8; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - Ранее помещение входило в состав помещения с инвентарным номером 45:296:002:000027570:0005

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)
(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)



Проверка подлинности:



<http://rti77.ru>



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

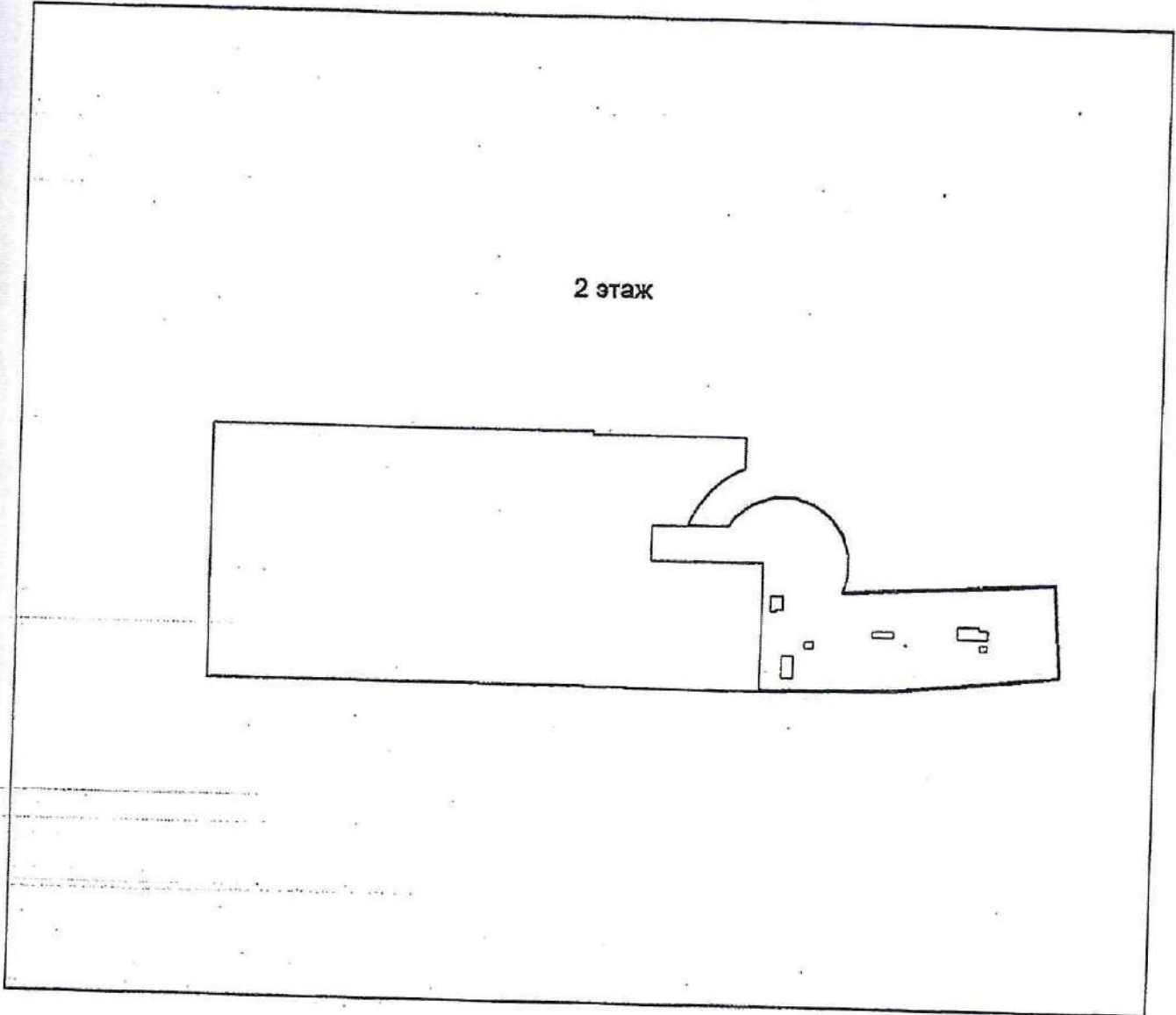
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

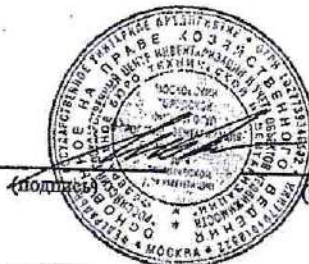
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:296:002:000027570:0275

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1500

Начальник отдела технической
инвентаризации производственного
Управления Московского городского филиала
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)

М.П.



ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

помещения

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 18 октября 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:296:002:000027570:0275

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование

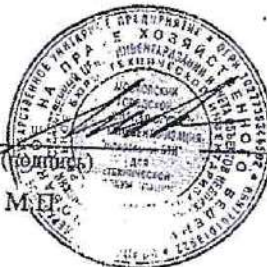
Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Южный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Даниловское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ленинская Слобода
Номер дома	19	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности)



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)



Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	2		21и1	Помещение		3801,2	3801,2		3,40	
A	2		51	Подсобное		2,0		2,0	3,40	
A	2		52	Туалет		20,4		20,4	3,40	
A	2		53	Туалет		17,1		17,1	3,40	
A	2		56	Подсобное		3,3		3,3	3,40	
A	2		57	Туалет		20,3		20,3	3,40	
A	2		58	Туалет		17,7		17,7	3,40	
A	2		61	Коридор		337,1		337,1	3,40	
Итого по этажу 2:						4219,1	3801,2	417,9		
Всего по помещениям:						4219,1	3801,2	417,9		

рия
ения
ние

гвлени
ритори

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО г. МОСКВЕ
(МОСГОРСТАТ)

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В Г.МОСКВЕ
В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2018 ГОДА

КРАТКИЙ ДОКЛАД

№ 71

МОСКВА – 2018г.

Данные статистических материалов Мосгорстата не могут быть полностью или частично воспроизведены, тиражированы и распространены как официальные издания или продукция без разрешения Мосгорстата.

Начиная с итогов за январь 2017г., официальная статистическая информация разрабатывается Росстатом на основе внедряемых в статистическую практику новых версий классификаторов: Общероссийского классификатора видов экономической деятельности - ОКВЭД2 и Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности - ОКПД2.

Разработка данных по ОКВЭД и ОКПД с января 2017г. прекращена.

В состав публикуемых таблиц доклада были внесены соответствующие изменения по видам экономической деятельности и видам продукции.

Условные обозначения:

- явление отсутствует
- ... данных не имеется
- x сопоставление невозможно
- 0.0 небольшая величина

В отдельных случаях незначительные расхождения между итогом и суммой слагаемых объясняются округлением данных.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	4
II. ФИНАНСЫ.....	5
III. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ.....	8
1. Промышленное производство.....	8
2. Сельское хозяйство.....	13
3. Строительство.....	13
4. Транспорт.....	15
IV. РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ.....	16
1. Розничная торговля.....	16
2. Внешняя торговля.....	18
V. ЦЕНЫ	19
1. Потребительские цены.....	19
2. Цены производителей.....	22
VI. УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ.....	25
VII. ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТЦА.....	28
VIII. ДЕМОГРАФИЯ.....	30

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	<i>Август 2018г.</i>	<i>Август 2018г. в % к августу 2017г.</i>	<i>Январь-август 2018г.</i>	<i>Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.</i>	<i>Справочно январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.</i>
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	90.7	x	111.3	98.7
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	87.1	4.1	101.8	109.2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	393.2	100.6	3005.8	102.4	100.6
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	160.0	108.6	1156.7	107.4	97.6
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ⁴⁾	24639.8	130.6	169223.1	127.0	130.4
в том числе:					
экспорт товаров	15607.2	148.2	110429.8	134.9	130.2
импорт товаров	9032.6	108.4	58793.3	114.5	130.7
Индекс потребительских цен	99.9	103.7	x	103.3	105.2
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	101.8	110.4	x	107.9	107.7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	80998.7 ⁴⁾	111.9 ⁵⁾	82469.3 ⁶⁾	113.2 ⁷⁾	107.3 ⁸⁾
реальная	x	108.5 ⁵⁾	x	109.6 ⁷⁾	101.8 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	24.6	87.8	27.3	86.2	71.7

1) 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".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за июль 2018г.

5) Июль 2018г. в % к июлю 2017г.

6) Январь-июль 2018г.

7) Январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.

8) Январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.

^{*)} Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды июля и января-июля 2018 г. и 2017 г.

II. ФИНАНСЫ

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ ОБСЛЕДОВАННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2018 года

(без учета малых предприятий, банков и страховых организаций, в фактически сложившихся ценах,
млн. рублей)

	Финансовый результат работы предприятий и организаций	в том числе полученные		Финансовый результат января-июня 2018г. в % к январю-июню 2017 г.	Справочно:	
		прибыль	убыток		финансовый результат января-июня 2017 г.	финансовый результат январь-май 2018г.
Всего	1851587.6	2275605.6	424018.0	142.3	1300791.6	1267773.4
в том числе:						
добыча полезных ископаемых	36703.2	41539.5	4836.3	204.5	17944.0	28088.0
обрабатывающие производства	423301.0	474309.4	51008.4	241.6	175202.7	127289.5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по организации загрязнений	159113.4	163591.3	4477.9	117.4	135553.3	150844.6
строительство	10105.3	11151.9	1046.6	422.5	2391.6	7178.4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2196.1	25165.5	22969.4	8.0	27352.8	7182.4
транспортировка и хранение	742992.3	827428.7	84436.4	182.4	407329.7	599846.3
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	144165.1	170321.9	26156.8	99.9	144263.7	108416.4
деятельность в области информации и связи	13091.3	14655.4	1564.1	183.5	7132.4	4479.5
деятельность финансовая и страховая	163431.4	183228.4	19797.0	82.4	198221.6	118849.2
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	93067.7	122550.8	29483.1	79.9	116451.7	72554.2
деятельность профессиональная, научная и техническая	2095.4	21935.9	19840.5	24.6	8521.6	10576.0
образование	34578.8	165688.5	131109.7	113.0	30597.2	16600.2
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	250.7	774.7	524.0	66.4	377.5	404.7
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	6509.9	7609.4	1099.5	105.8	6154.7	4575.4
	-3556.4	4694.7	8251.1	-	-1479.6	-1570.5

КОЛИЧЕСТВО УБЫТОЧНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ НА 1 ИЮЛЯ 2018 года (без данных по малым предприятиям, банкам и страховым организациям)

	На 1 июля 2018 г.		Сумма убытка в январе-июне 2018г., млн. рублей	Справочно: сумма убытка в январе-мае 2018 г., млн. рублей
	количество убыточных предприятий и организаций	в % к количеству обследованных предприятий		
Всего	1597*)	29.3	424018.0	405806.9
в том числе:				
добыча полезных ископаемых	13	28.9	4836.3	5341.1
обрабатывающие производства	190	30.0	51008.4	54689.1
из них:				
производство пищевых продуктов	19	22.6	587.5	415.0

	На 1 июля 2018 г.		Сумма убытка в январе-июне 2018г., млн. рублей	Справочно: сумма убытка в январе-мае 2018 г., млн. рублей
	количество убыточных предприятий и организаций	в % к количеству обследованных предприятий		
производство напитков	3	33.3	83.9	53.0
производство текстильных изделий	4	50.0	97.1	62.9
производство одежды	5	33.3	141.7	26.7
производство кожи, изделий из кожи	-	-	-	-
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	1	20.0	21.6	12.4
производство бумаги и бумажных изделий	3	21.4	130.1	77.9
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	11	39.3	541.9	366.6
производство кокса и нефтепродуктов	4	40.0	5162.2	4187.0
производство химических веществ и химических продуктов	8	23.5	26432.5	22820.6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	11	45.8	1363.3	1422.4
производство резиновых и пластмассовых изделий	10	35.7	962.1	822.1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	12	38.7	1111.4	384.2
производство металлургическое	6	42.9	1454.0	1411.0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	10	25.0	1115.4	919.7
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	25	31.3	2951.4	2702.5
производство электрического оборудования	9	26.5	524.9	471.7
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	8	21.1	1396.4	1120.3
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	4	30.8	196.9	148.1
производство прочих транспортных средств и оборудования	8	26.7	5291.8	15995.6
производство мебели	2	20.0	61.2	58.5
производство прочих готовых изделий	4	26.7	188.8	342.1
ремонт и монтаж машин и оборудования	23	34.8	1192.4	868.8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	17	23.9	4477.9	3257.5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8	27.6	1046.6	820.5
строительство	115	33.9	22969.4	21218.4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	396	25.6	84436.4	93161.8
транспортировка и хранение	70	24.2	26156.8	38277.9
из них:				
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	24	25.8	10127.6	22182.3
деятельность водного транспорта	6	42.9	603.7	82.8
деятельность воздушного и космического транспорта	5	27.8	10387.9	12134.5

	На 1 июля 2018 г.		Сумма убытка в январе-июне 2018г., млн. рублей	Справочно: сумма убытка в январе-мае 2018 г., млн. рублей
	количество убыточных предприятий и организаций	в % к количеству обследованных предприятий		
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	26	18.2	658.2	974.4
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	9	42.9	4379.4	2903.9
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	33	25.4	1564.1	2098.5
деятельность в области информации и связи	162	31.0	19797.0	17909.7
деятельность финансовая и страховая	47	32.6	29483.1	32725.2
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	116	35.5	19840.5	10818.8
деятельность профессиональная, научная и техническая	293	34.3	131109.7	101565.8
образование	21	24.4	524.0	261.1
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	31	38.8	1099.5	2213.7
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	21	35.6	8251.1	5340.2

³⁾ на 1 июня 2018 г. – 1687

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

(по кругу крупных и средних предприятий и организаций, без учета кредитов и займов)

	Кредиторская задолженность		
	млрд. рублей	в % к предыдущему месяцу	доля просроченной задолженности, %
На 1 июля 2017 года - всего:	15991.1	104.2	6.9
в т.ч. поставщикам и подрядчикам	6220.2	103.0	12.5
На 1 июня 2018 года - всего:	17249.7	103.2	8.2
в т.ч. поставщикам и подрядчикам	7079.2	102.0	12.9
На 1 июля 2018 года - всего:	17995.8	104.3	7.7
в т.ч. поставщикам и подрядчикам	7646.8	108.0	11.2

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

(по кругу крупных и средних предприятий и организаций)

	Дебиторская задолженность		
	млрд. рублей	в % к предыдущему месяцу	доля просроченной задолженности, %
На 1 июля 2017 года - всего:	13700.3	104.8	6.4
в т.ч. покупателей и заказчиков	4864.0	101.9	11.2
На 1 июня 2018 года - всего:	16004.2	102.1	5.5
в т.ч. покупателей и заказчиков	5721.8	98.1	8.7
На 1 июля 2018 года - всего:	16895.2	105.6	5.4
в т.ч. покупателей и заказчиков	6010.2	105.0	8.3

III. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

1. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в январе-августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111.3%, в августе 2018 г. по сравнению с августом 2017 г. - 90.7%, по сравнению с июлем 2018 г. -95.5%.

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА¹⁾

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016 г.		
Январь	88.7	83.0
Февраль	93.5	105.6
Март	92.2	108.2
I квартал	91.5	97.1
Апрель	95.2	98.7
Май	95.8	96.6
Июнь	96.4	99.2
II квартал	95.9	101.7
I полугодие	93.6	...
Июль	94.6	102.5
Август	96.7	99.1
Сентябрь	99.7	102.4
III квартал	95.7	100.2
Январь-сентябрь	94.8	...
Октябрь	111.9	101.5
Ноябрь	94.4	94.8
Декабрь	96.8	107.3
IV квартал	100.8	103.5
Январь-декабрь	96.5	
2017 г.		
Январь	98.6	80.9
Февраль	67.4	67.7
Март	72.5	111.2
I квартал	83.8	84.9
Апрель	83.4	124.7
Май	92.5	105.6
Июнь	101.2	123.7
II квартал	106.7	120.5
I полугодие	98.1	...
Июль	94.6	98.1
Август	101.7	102.9
Сентябрь	107.3	99.1
III квартал	102.9	112.4
Январь-сентябрь	99.4	...
Октябрь	100.5	111.2
Ноябрь	101.2	92.7
Декабрь	95.9	110.4
IV квартал	96.2	111.1
Январь-декабрь	100.9	
2018 г.		
Январь	93.9	96.4
Февраль	126.6	103.1
Март	119.7	102.8
I квартал	120.3	96.2
Апрель	117.2	89.6
Май	105.8	114.2
Июнь	97.9	98.8
II квартал	114.4	89.9
I полугодие	119.2	...
Июль	94.6	100.8
Август	90.7	95.5

1) Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

Индексы промышленного производства по основным видам деятельности:

	<i>Август 2018г. в % к августу 2017г.</i>	<i>Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.</i>
Обрабатывающие производства	90.4	115.3
в том числе по видам:		
производство пищевых продуктов	98.1	102.5
производство напитков	85.0	107.1
производство текстильных изделий	144.0	85.4
производство одежды	82.6	94.0
производство кожи и изделий из кожи	76.4	109.7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	46.1	60.8
производство бумаги и бумажных изделий	155.8	121.5
деятельность полиграфическая и копирование информации	160.1	126.0
производство кокса и нефтепродуктов	93.4	139.2
производство химических веществ и химических продуктов	124.3	120.7
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	59.3	88.1
производство резиновых и пластмассовых изделий	101.0	97.2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	91.6	101.7
производство металлургическое	117.5	102.6
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	93.2	113.4
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	50.8	74.4
производство электрического оборудования	67.1	71.5
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	106.1	109.1
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	105.5	113.3
производство прочих транспортных средств и оборудования	168.4	126.5
производство мебели	52.8	99.0
производство прочих готовых изделий	45.4	90.3
ремонт и монтаж машин и оборудования	95.3	103.6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	91.6	101.4
в том числе по видам:		
производство, передача и распределение электроэнергии	92.5	101.1
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	82.5	102.3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	93.1	93.6
в том числе по видам:		
забор, очистка и распределение воды	95.7	93.3
сбор и обработка сточных вод	90.8	99.8
сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	95.2	84.5
предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов	76.1	52.3

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по видам деятельности:

	в действующих ценах			
	<i>Август 2018г.</i>		<i>Январь-август 2018г.</i>	
	<i>млн. рублей</i>	<i>в % к августу 2017г.</i>	<i>млн. рублей</i>	<i>в % к январю-августу 2017г.</i>
Добыча полезных ископаемых	166230.1	131.3	1334880.7	150.6
в том числе по видам:				
добыча угля	445.3	100.0	3602.9	101.1
добыча сырой нефти и природного газа	163240.8	133.0	1313305.5	151.0
добыча металлических руд	2.2	100.0	17.5	100.0
добыча прочих полезных ископаемых	45.3	90.4	450.1	140.9
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2496.5	75.2	17504.7	135.2
Обрабатывающие производства	512674.8	127.0	3863464.1	133.7
в том числе по видам:				
производство пищевых продуктов	31430.6	94.4	243754.2	103.8
производство напитков	3195.8	106.0	24099.3	123.0
производство текстильных изделий	717.3	25.0	8471.1	102.3
производство одежды	3708.2	140.7	24789.8	122.4
производство кожи и изделий из кожи	1030.2	135.9	6751.2	135.8

	Август 2018г.		Январь-август 2018г.	
	млн. рублей	в % к августу 2017г.	млн. рублей	в % к январю-августу 2017г.
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	686.1	122.0	6188.4	113.4
производство бумаги и бумажных изделий	3196.6	84.4	26870.1	100.8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10293.8	138.0	78340.0	143.9
производство кокса и нефтепродуктов	273835.3	147.9	2242821.7	155.4
производство химических веществ и химических продуктов	10872.7	103.4	89997.2	115.2
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	9903.5	128.9	69883.1	104.3
производство резиновых и пластмассовых изделий	11564.2	92.5	46799.3	120.6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8204.4	104.1	52798.4	109.3
производство металлургическое	16018.0	66.8	119126.5	90.1
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	43383.7	174.9	243576.7	144.0
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	17842.8	93.8	126628.3	112.4
производство электрического оборудования	8076.1	78.4	59073.6	84.3
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	9975.1	106.0	82244.6	100.4
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	9832.6	100.3	80961.3	110.9
производство прочих транспортных средств и оборудования	21855.2	202.7	111165.3	133.3
производство мебели	280.1	62.4	2340.0	54.9
производство прочих готовых изделий	6993.3	154.8	44172.7	106.8
ремонт и монтаж машин и оборудования	9779.4	78.0	72611.3	100.5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	42479.7	99.9	470198.3	107.4
в том числе по видам:				
производство, передача и распределение электроэнергии	37342.0	99.7	328694.4	107.0
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	4544.2	101.5	133850.5	108.4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11652.1	116.3	84341.9	109.3
в том числе по видам:				
забор, очистка и распределение воды	3074.1	106.7	25349.0	104.5
сбор и обработка сточных вод	2969.6	109.3	23250.9	111.2
сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	5597.5	127.3	35614.3	112.0
предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов	10.9	50.2	127.6	59.6

Производство отдельных видов пищевых продуктов, напитков¹⁾ и табачных изделий (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек):

Наименование вида продукции	тысяч тонн	
	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания	226.6	100.6
Молоко, кроме сырого	165.1	120.4
Сыр, продукты сырные и творог, тыс. тонн	16.4	98.3
Кондитерские изделия	134.6	99.8
Хлеб и хлебобулочные изделия недлительного хранения	220.6	101.2
Макаронные изделия, кукуруза и аналогичные мучные изделия, тыс. тонн	...	...
Мука из зерновых культур, овощных и других растительных культур; смеси из них	...	...

Наименование вида продукции	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Чай зеленый (не ферментированный), чай черный (ферментированный) и чай частично ферментированный, в упаковках массой не более 3-х кг	...	...
Водка, тыс. дкл. ¹⁾	27.619	171.4
Коньяк, тыс. дкл. ¹⁾	523.023	106.9
Вина игристые и шампанские, тыс. дкл. ¹⁾	198.76	119.9
Пиво, кроме отходов пивоварения, млн. дкл.	...	...
Напитки безалкогольные прочие, не включенные в другие группировки, тыс. дкл.	39190	107.3

1) По данным Росалкогольрегулирования

Производство отдельных видов текстильных изделий, одежды, изделий из кожи (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек):

Наименование вида продукции	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Ткани готовые, тыс. кв. м	...	...
Белье постельное, тыс. шт.	...	...
Изделия трикотажные или вязанные, тыс. штук	348.4	89.7
Пальто, полупальто из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязанных, тыс. штук	1.5	146.6
Костюмы и комплекты из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязанных, тыс. штук	...	...
Платья женские или для девочек из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязанных, тыс. штук	13.4	84.7
Брюки мужские или для мальчиков из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязанных, тыс. штук	...	...
Юбки и юбки-брюки женские или для девочек из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязанных, тыс. штук	...	...
Обувь, тыс. пар	849.9	91.0

Обработка древесины и производство отдельных видов изделий из дерева и пробки, кроме мебели, бумажных изделий (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек):

Наименование вида продукции	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Ящики и коробки складывающиеся из негофрированной бумаги или негофрированного картона, тонн
Окна и их коробки деревянные, тыс. кв. м.

Производство отдельных видов химических веществ и химических продуктов (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек):

Наименование вида продукции	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Материалы лакокрасочные и аналогичные для нанесения покрытий, полиграфические краски и мастики, тонн	...	...
Средства для ухода за кожей тела: лосьоны, кремы (в том числе детские), млн.штук	26.9	105.3
Шампуни, лаки для волос, средства для завивки или распрямления волос, млн.штук	57.5	93.6

Производство отдельных видов лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек):

Наименование вида продукции	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Препараты лекарственные, млн. руб.	9282.9	80.5
в том числе препараты:		
для лечения сердечнососудистой системы, тыс. упаковок	...	...
для лечения нервной системы, тыс. упаковок	25037	85.9

Производство отдельных видов прочей неметаллической минеральной продукции (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек):

Наименование вида продукции	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Блоки оконные пластмассовые, тыс. кв. м	450.2	105.8
Посуда столовая и кухонная, прочие предметы домашнего обихода и предметы туалета пластмассовые, млн. штук	1110.8	97.7
Трубы, трубки и шланги и их фитинги пластмассовые, тыс. тонн	9.4	75.3
Конструкции и детали инженерных сооружений сборные железобетонные, тыс. куб. м	...	...
Блоки и прочие изделия сборные строительные для зданий и сооружений из цемента, бетона, или искусственного камня, млн. кв.м.	594.1	94.9
Бетон готовый для заливки (товарный бетон), тыс. куб. м.	1098.9	83.1

Производство отдельных видов компьютеров, электронных и оптических изделий, электрического оборудования, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, автотранспортных средств, прицепов, полуприцепов (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек):

Наименование вида продукции	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Схемы интегральные электронные, тыс. штук	649342.4	96.3
Компьютеры, их части и принадлежности, млн. руб.	3187.1	76.6
Приборы для измерения электрических величин или ионизирующих излучений, млн. руб.	438.1	115.9
Электродвигатели мощностью не более 37,5 Вт; электродвигатели постоянного тока прочие; генераторы постоянного тока, штук	...	...
Устройства для коммутации или защиты электрических цепей на напряжение более 1 кВ, тыс. руб.	...	...
Комплекты электрической аппаратуры коммутаций или защиты, тыс. руб.	...	...
Насосы центробежные подачи жидкостей прочие; насосы прочие, штук	...	...
Краны, вентили, клапаны и аналогичная арматура для трубопроводов, котлов, цистерн, баков и аналогичных емкостей, тыс. штук	...	...
Лифты, штук	10834	90.3

Производство отдельных видов мебели (по организациям, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек):

Наименование вида продукции	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Мебель, млн. рублей	2101.0	103.0
в том числе:		
шкафы кухонные, для спальни, столовой и гостиной, штук	2473	80.8

Производство электро- и теплоэнергии (по организациям, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек):

Наименование вида продукции	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
Электроэнергия, млн. кВт. ч.	31853.0	101.1
в том числе произведенная электростанциями:		
тепловыми	31819.3	101.1
гидроэлектростанциями	...	...
Энергия тепловая, млн. Гкал	36277.3	103.3
из нее отпущенная:		
тепловыми электроцентралями (ТЭЦ)	...	...
котельными	4515.5	96.6

Примечание: темпы роста продукции в стоимостном выражении приведены в фактических ценах.

2. СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Животноводство. На конец августа 2018 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.8 тыс. голов (на 5.0% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.4 (на 3.0% меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 99.4% меньше), овец и коз – 19.5 (в 3.5 раза больше), птицы – 16.0 тыс. голов (на 16.9% больше).

В августе 2018 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.2 тыс. тонн, молока – 2.3 тыс. тонн.

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

	Август 2018г.	Август 2018г. в % к августу 2017г.	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.	Справочно: январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.
Скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	0.2	11.6	1.4	12.8	124.0
Молоко, тыс. тонн	2.3	101.5	18.8	94.3	105.0

3. СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-августе 2018 г. составил 482244.6 млн. рублей, или 85.8% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 482114.9 млн. рублей, или 85.9%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
	2016г. ¹⁾		
Январь	45711.2	119.2	37.5
Февраль	47478.8	104.3	103.0
Март	56407.4	101.3	121.0
I квартал	149597.4	107.0	55.4
Апрель	59792.8	109.2	105.6
Май	65339.2	107.5	108.7
Июнь	71968.2	85.6	109.5
II квартал	197100.2	98.8	131.8
I полугодие	346697.6	102.1	...
Июль	76595.3	111.0	106.7
Август	81507.4	128.5	106.0
Сентябрь	86514.0	118.0	106.2
III квартал	244616.7	118.9	123.4
январь-сентябрь	591314.3	108.4	...
Октябрь	85984.4	120.2	99.6
Ноябрь	86655.4	110.0	100.4
Декабрь	112814.3	90.9	130.4
IV квартал	285454.1	104.0	115.5
Год	876768.4	107.0	...
	2017 г. ²⁾		
Январь	51314.0	110.6	45.6
Февраль	56035.3	115.4	107.3
Март	61909.8	107.1	112.3
I квартал	169259.1	110.8	59.0
Апрель	62556.5	102.6	101.2
Май	63780.7	95.3	101.0
Июнь	73628.3	99.3	114.2
II квартал	199965.5	99.0	117.7
I полугодие	369224.6	104.1	...
Июль	70811.7	88.5	95.0
Август	88254.7	104.1	124.7
Сентябрь	80376.0	89.0	90.8
III квартал	239442.4	93.8	117.0
январь-сентябрь	608667.0	99.9	...
Октябрь	84054.7	94.4	104.6
Ноябрь	101374.9	113.1	120.2
Декабрь	118874.3	101.6	117.0
IV квартал	304303.9	102.9	126.6
Год	912971.0	100.8	...

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2018г.			
Январь	48011.8	90.6	40.4
Февраль	44507.9	75.9	90.5
Март	55740.5	85.3	126.3
I квартал	148260.2	84.6	48.0
Апрель	63443.5	96.2	114.9
Май	67443.2	97.1	105.5
Июнь	60370.9	75.8	89.3
II квартал	191257.6	88.1	124.8
I полугодие	339517.8	86.3	...
Июль	75619.9	100.6	125.8
Август	67106.9	72.1	89.5

1) Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал, утвержденным приказом Росстата от 26 сентября 2016г. № 544.

2) Данные скорректированы на основе уточненных отчетов респондентов и изменения структуры выполненного объема работ организациями по итогам сплошного обследования субъектов малого и среднего предпринимательства.

Жилищное строительство. В августе 2018 г. организациями всех форм собственности построено 2002 квартиры, в январе-августе 2018 г. - 21339 квартир.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Тыс. квадратных метров	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.			
Январь	254.5	в 3.5 р.	22.1
Февраль	247.1	82.6	97.1
Март	285.3	57.3	115.5
I квартал	786.9	90.5	51.9
Апрель	107.8	38.4	37.8
Май	114.3	34.6	106.0
Июнь	351.4	99.0	в 3.1 р.
II квартал	573.5	59.4	72.9
I полугодие	1360.4	74.1	...
Июль	123.3	58.0	35.1
Август	60.8	31.2	49.3
Сентябрь	219.1	136.7	в 3.6 р.
III квартал	403.2	71.0	70.3
Январь-сентябрь	1763.5	73.4	...
Октябрь	138.9	98.7	63.4
Ноябрь	378.5	169.9	в 2.7 р.
Декабрь	1103.6	95.8	в 2.9 р.
IV квартал	1621.0	107.0	в 4.0 р.
Год	3384.6	86.4	86.4
2017г.			
Январь	54.8	21.5	5.0
Февраль	149.2	60.4	в 2.7 р.
Март	118.9	41.7	79.7
I квартал	322.9	41.0	20.2
Апрель	201.0	186.5	169.0
Май	144.1	126.1	71.1
Июнь	159.5	45.4	110.7
II квартал	504.6	88.0	156.3
I полугодие	827.5	60.8	...
Июль	254.9	в 2.1 р.	159.8
Август	136.3	в 2.2 р.	53.5
Сентябрь	190.0	86.7	139.4
III квартал	581.2	144.1	115.2
Январь-сентябрь	1408.7	79.9	...
Октябрь	286.6	в 2.1 р.	150.8
Ноябрь	176.2	46.6	61.5
Декабрь	1547.5	140.2	в 8.8 р.
IV квартал	2010.3	124.0	в 3.5 р.
Год	3419.0	101.0	101.0
2018г.			
Январь	31.6	57.7	2.0
Февраль	38.1	25.5	120.3
Март	216.7	182.3	в 5.7 р.
I квартал	286.4	88.7	14.2
Апрель	70.9	35.3	32.7

	Тыс. квадратных метров	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Май	95.2	66.1	134.3
Июнь	269.7	169.1	в 2.8 р.
II квартал	435.8	86.4	152.2
I полугодие	722.1	87.3	...
Июль	529.6	в 2.1 р.	196.4
Август	108.3	79.5	20.4

4. ТРАНСПОРТ

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА (по кругу крупных и средних предприятий)

	Август 2018г.	В % к		Январь-август 2018г.	Январь – август 2018г. в % к январю – августу 2017г.
		августу 2017г.	июлю 2018г.		
Грузооборот, тыс. т-км	487102.5	87.1	98.4	4068761.2	101.8
Пассажирооборот, тыс. пасс.-км	419011.4	99.7	103.0	3610149.7	105.5

ДИНАМИКА ГРУЗООБОРОТА И ПАССАЖИРООБОРОТА АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА (по кругу крупных и средних предприятий)

	Грузооборот			Пассажирооборот		
	тыс. т-км	в % к		тыс. пасс.-км	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.						
Январь	319126.0	87.4	77.9	401842.5	100.9	77.7
Февраль	341200.6	73.9	95.4	426439.2	100.9	116.2
Март	485470.1	103.7	137.5	462782.1	95.6	108.0
I квартал	1196040.2	92.3	99.2	1258409.6	96.4	126.7
Апрель	445154.2	96.3	96.7	461035.2	93.4	99.1
Май	436577.7	109.9	91.1	408366.6	97.8	88.6
Июнь	486667.0	114.9	110.1	389651.5	96.3	94.3
I полугодие	2579095.2	100.0	...	2525053.1	96.3	...
Июль	444258.5	103.3	95.3	362439.6	94.1	90.9
Август	435177.1	101.7	95.3	392997.4	105.8	109.4
Сентябрь	495174.7	119.2	105.7	455102.5	104.9	114.9
9 месяцев	3978951.8	103.3	...	3741948.9	98.2	...
Октябрь	480130.8	108.1	98.5	505756.0	107.5	107.7
Ноябрь	441985.1	111.4	93.6	561142.8	120.2	110.9
Декабрь	475300.7	111.0	99.7	692546.6	134.0	123.6
2016 год	5395272.0	105.3	...	5516059.9	105.2	...
2017 г.						
Январь	524658.2	119.3	96.0	437296.2	119.1	84.1
Февраль	619323.4	105.5	112.4	424388.6	99.0	124.9
Март	688750.0	98.3	98.6	495029.1	106.4	116.7
I квартал	1938582.6	112.0	136.9	1258964.1	99.8	71.0
Апрель	654242.4	99.3	92.1	474709.0	103.0	97.7
Май	594333.2	75.3	91.9	447464.8	108.2	95.2
Июнь	590604.8	107.0	102.1	441365.2	110.7	99.0
I полугодие	3756808.4	100.7	...	2606961.0	102.9	...
Июль	758412.7	121.2	95.0	401157.4	111.7	92.4
Август	719587.6	105.6	90.0	421778.2	106.5	104.1
Сентябрь	654895.3	94.2	95.0	468981.4	99.9	111.6
9 месяцев	6127279.3	106.8	...	3891355.2	103.5	...
Октябрь	837943.2	106.4	113.4	509323.7	100.7	109.7
Ноябрь	818015.8	117.9	96.6	504652.7	103.1	99.3
Декабрь	571468.7	100.3	99.9	521841.1	100.3	103.5
2017 год	8201974.4	105.4	...	5420689.6	102.8	...
2018 г.						
Январь	429197.7	111.1	78.1	429293.6	126.3	82.8
Февраль	492031.0	106.3	104.0	452843.2	106.8	105.7
Март	550565.4	120.8	119.1	502490.7	103.4	111.9
I квартал	1485848.3	113.9	...	1379789.0	110.4	...
Апрель	515578.2	114.2	92.5	500143.1	106.5	99.4
Май	535706.7	105.6	101.1	465961.2	104.5	94.5
Июнь	534486.0	93.9	98.0	426238.7	98.2	90.2
I полугодие	3107006.3	109.5	...	2772417.7	106.6	...
Июль	514583.6	85.9	100.0	402387.3	100.0	91.8
Август	487102.5	87.1	98.4	419011.4	99.7	103.0

IV. РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

1. РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в августе 2018 г. составил 393.2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100.6 % к соответствующему периоду предыдущего года.

ДИНАМИКА ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
	2016г.*		
Январь	338516	89.5	72.9
Февраль	325351	90.8	95.5
Март	351721	90.1	107.2
I квартал	1015588	90.1	83.7
Апрель	342683	88.9	96.8
Май	333042	88.8	96.4
Июнь	329919	90.9	98.8
II квартал	1005644	89.5	97.1
I полугодие	202123	89.8	
Июль	335346	93.3	101.4
Август	349959	94.4	104.5
Сентябрь	361236	95.4	103.1
III квартал	1046541	94.4	103.4
январь-сентябрь	3067773	91.3	...
Октябрь	373938	96.8	103.0
Ноябрь	373022	97.0	99.3
Декабрь	467678	96.1	124.8
IV квартал	1214638	96.6	113.9
Год	4282410	92.8	...
	2017г.		
Январь	349974	97.9	75.9
Февраль	330868	96.4	94.2
Март	371535	100.6	111.8
I квартал	1052378	98.4	85.2
Апрель	367372	102.1	98.3
Май	355578	101.8	96.1
Июнь	347271	99.8	96.9
II квартал	1070222	101.2	100.0
I полугодие	2122599	99.7	...
Июль	359967	102.2	103.0
Август	377580	104.0	106.1
Сентябрь	392004	105.2	104.1
III квартал	1129550	103.8	108.8
январь-сентябрь	3252150	101.2	...
Октябрь	394388	102.4	100.3
Ноябрь	389013	101.3	98.1
Декабрь	486336	101.1	124.4
IV квартал	1269736	101.6	112.1
Год	4521886	101.2	...
	2018г.		
Январь	366431	102.0	74.9
Февраль	346650	102.3	94.4
Март	389177	102.1	111.6
I квартал	1102257	102.1	85.6
Апрель	386598	102.5	98.7
Май	377345	103.7	97.1
Июнь	368700	103.9	97.1
II квартал	1132642	103.3	101.1
I полугодие	2234900	102.7	...
Июль	377715	102.3	102.7
Август	393164	100.6	104.3

* Оборот по розничной торговле за 2016 год пересчитан.

В августе 2018 г. оборот розничной торговли на 90.8% сформировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 9.2% (в августе 2017 г. – соответственно 89.9% и 10.1%).

**ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ТОРГУЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
И ПРОДАЖА ТОВАРОВ НА РОЗНИЧНЫХ РЫНКАХ И ЯРМАРКАХ**

	Август 2018г.		Январь-август 2018г.		Справочно: январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.
	млн. рублей	в % к августу 2017г.	млн. рублей	в % к январю-августу 2017г.	
Всего	393164	100.6	3005778	102.4	100.6
в том числе:					
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных пред- принимателей вне рынка	356908	101.6	2741720	103.8	102.8
продажа товаров на рознич- ных рынках и ярмарках	36256	91.5	264058	89.5	84.5

В январе-августе 2018 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 53.7%, **непродовольственных товаров** – 46.3% (в январе-августе 2017 г. – 54.5% и 45.5% соответственно).

**ДИНАМИКА ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ПИЩЕВЫМИ ПРОДУКТАМИ,
ВКЛЮЧАЯ НАПИТКИ, И ТАБАЧНЫМИ ИЗДЕЛИЯМИ,
НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫМИ ТОВАРАМИ**

	Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия			Непродовольственные товары		
	млн. рублей	в % к		млн. рублей	в % к	
		соответст- вующему периоду предыду- щего года	преды- дущему периоду		соответст- вующему периоду предыду- щего года	предыдущему периоду
			2016г. *			
Январь	187287	91.2	74.3	151230	87.4	71.3
Февраль	178087	92.3	94.6	147264	89.1	96.7
Март	191557	91.3	106.9	160164	88.5	107.7
I квартал	556930	91.6	85.6	458658	88.3	81.5
Апрель	180929	88.6	93.9	161754	89.2	100.4
Май	171593	86.6	93.9	161448	91.4	99.3
Июнь	168667	88.6	98.0	161252	93.4	99.5
II квартал	521189	87.9	91.8	484455	91.3	103.6
I полугодие	1078119	89.8	...	943112	89.8	...
Июль	174156	93.1	103.3	161190	93.5	99.6
Август	177765	93.2	102.6	172194	95.5	106.4
Сентябрь	190806	96.8	107.7	170429	94.0	98.5
III квартал	542727	94.4	104.1	503814	94.4	104.3
январь-сентябрь	1620846	91.3	...	1446926	91.3	...
Октябрь	203124	100.2	106.0	170814	93.1	99.6
Ноябрь	204331	100.7	100.1	168690	92.7	98.3
Декабрь	243057	93.1	118.4	224621	99.7	132.6
IV квартал	650513	97.6	119.2	564125	95.5	111.0
Год	2271359	93.0	...	2011051	92.5	...
			2017г.			
Январь	194313	99.2	79.2	155661	96.3	72.1
Февраль	181255	97.2	92.8	149613	95.5	95.7
Март	203973	102.0	112.1	167562	98.9	111.6
I квартал	579540	99.5	87.5	472837	96.9	82.6
Апрель	195934	103.4	95.2	171438	100.6	102.1
Май	188061	104.5	94.8	167518	98.8	97.5
Июнь	184108	102.9	96.5	163163	96.6	97.3
II квартал	568103	103.6	95.6	502119	98.6	105.4
I полугодие	1147643	101.5	...	974956	97.8	...
Июль	189366	103.9	101.9	170601	100.4	104.3
Август	194033	105.8	104.8	183547	102.3	107.5

	Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия			Непродовольственные товары		
	млн. рублей	в % к		млн. рублей	в % к	
		соответст- вующему периоду предыду- щего года	преды- дущему периоду		соответст- вующему периоду предыду- щего года	предыдущему периоду
Сентябрь	205214	104.9	106.7	186790	105.4	101.5
III квартал	588613	104.9	103.3	540938	102.7	107.2
январь-сентябрь	1736256	102.6	...	1515894	99.5	...
Октябрь	213432	102.6	103.7	180956	102.1	96.5
Ноябрь	215109	102.8	100.2	173904	99.6	95.8
Декабрь	256985	103.3	118.8	229351	98.7	131.5
IV квартал	685526	102.9	116.9	584211	100.0	106.9
Год	2421781	102.7	...	2100105	99.6	...
2018г.						
Январь	202271	102.0	78.2	164159	102.1	71.3
Февраль	189276	102.5	93.3	157373	102.0	95.8
Март	213185	102.1	111.6	175992	102.1	111.6
I квартал	604732	102.2	86.6	497525	102.1	84.4
Апрель	210870	105.3	98.2	175728	99.3	99.4
Май	202888	106.6	96.0	174457	100.4	98.5
Июнь	194273	104.9	95.1	174427	102.7	99.5
II квартал	608031	105.6	98.8	524612	100.8	104.0
I полугодие	1212763	103.9	...	1022136	101.4	...
Июль	198583	103.6	102.7	179132	100.9	102.6
Август	202074	101.2	102.3	191090	99.9	106.5

2. ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ

В январе-июне 2018г. организациями было оказано транспортных услуг во внешнеэкономической деятельности на 5422.8 млн. долларов США, из них экспорт – 3259.3 млн. долларов США, импорт – 2163.5 млн. долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта транспортных услуг составила 85.8 %, импорта транспортных услуг – 71.9 %.

ЭКСПОРТ ТРАНСПОРТНЫХ УСЛУГ в январе-июне 2018 года

Виды услуг	Страны дальнего зарубежья		Государства-участники СНГ	
	тыс. долларов США	в % к итогу	тыс. долларов США	в % к итогу
Всего	2797652.1	100.0	461620.8	100.0
в том числе:				
водный	54365.0	1.9	91.6	0.0
воздушный	2337773.5	83.6	105730.6	22.9
железнодорожный	304418.2	10.9	189530.2	41.1
автомобильный	41026.7	1.5	9035.8	2.0
прочий	60068.7	2.1	157232.6	34.0

ИМПОРТ ТРАНСПОРТНЫХ УСЛУГ в январе-июне 2018 года

Виды услуг	Страны дальнего зарубежья		Государства-участники СНГ	
	тыс. долларов США	в % к итогу	тыс. долларов США	в % к итогу
Всего	1554984.3	100.0	608501.5	100.0
в том числе:				
водный	134833.5	8.7	649.0	0.1
воздушный	1196628.7	77.0	101466.5	16.7
железнодорожный	124950.6	8.0	281880.7	46.3
автомобильный	65707.5	4.2	31601.9	5.2
прочий	32864.0	2.1	192903.4	31.7

V. ЦЕНЫ

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода; в процентах

	К предыдущему месяцу		Август 2018г. к декабрю 2017г.	Справочно: август 2017г. к декабрю 2016г.
	июль 2018г.	август 2018г.		
Индекс потребительских цен	100.2	99.9	102.7	102.7
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100.9	101.8	109.2	106.6
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100.9	100.2	104.9	123.1

1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке.

1. Потребительские цены

Индекс потребительских цен в августе 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99.9%, в том числе на продовольственные товары – 99.5%, непродовольственные товары – 100.2%, услуги – 100.1%.

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ

на конец периода; в процентах к предыдущему периоду

	Все товары и услуги	В том числе		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
2016г.				
Январь	101.1	101.2	100.6	101.5
Февраль	100.5	100.5	100.7	100.3
Март	100.6	100.6	101.0	100.2
I квартал	102.2	102.4	102.3	102.0
Апрель	100.5	100.6	100.6	100.2
Май	100.7	101.0	100.5	100.6
Июнь	100.4	100.3	100.4	100.7
II квартал	101.6	101.8	101.6	101.6
Июль	100.7	100.0	100.4	101.9
Август	100.2	99.5	100.4	100.7
Сентябрь	100.2	99.7	100.5	100.4
III квартал	101.1	99.2	101.4	103.0
Октябрь	100.2	100.4	100.6	99.6
Ноябрь	100.4	100.5	100.5	100.2
Декабрь	100.5	100.5	100.4	100.5
IV квартал	101.1	101.5	101.5	100.2
Год	107.8	106.5	107.9	109.3
Декабрь 2016г. к декабрю 2015г.	106.2	104.8	106.9	106.9
2017г.				
Январь	100.8	100.9	100.6	100.8
Февраль	100.4	100.5	100.4	100.3
Март	100.3	100.4	100.4	99.9
I квартал	101.4	101.8	101.3	101.0
Апрель	100.4	100.8	100.2	100.1
Май	100.6	101.2	100.2	100.2
Июнь	100.8	101.3	100.2	100.7
II квартал	101.7	103.4	100.6	101.0
Июль	100.3	99.0	100.1	102.0
Август	99.3	97.8	100.1	100.3
Сентябрь	100.0	99.1	100.3	100.9
III квартал	99.6	95.9	100.5	103.2
Октябрь	100.3	100.3	100.4	100.1
Ноябрь	100.3	100.5	100.3	100.2
Декабрь	100.4	100.5	100.3	100.4
IV квартал	101.0	101.3	101.0	100.7
Год	104.8	103.8	104.9	105.8
Декабрь 2017г. к декабрю 2016г.	103.8	102.3	103.6	106.0
2018г.				
Январь	100.4	100.7	100.4	100.0
Февраль	100.2	100.2	100.2	100.1
Март	100.4	100.8	100.2	100.0
I квартал	100.9	101.7	100.8	100.0

	Все товары и услуги	В том числе		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
Апрель	100.5	100.7	100.5	100.3
Май	100.4	100.2	100.8	100.2
Июнь	100.7	100.7	100.5	101.0
II квартал	101.7	101.7	101.8	101.5
Июль	100.2	99.5	100.1	101.0
Август	99.9	99.5	100.2	100.1

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в августе 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 102.0% (в августе 2017г. – 100.2%, с начала года – 101.9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в августе 2018г. составила 21954.64 рубля в расчете на одного человека и за месяц уменьшилась на 0.3%, с начала года увеличилась на 2.6% (в августе 2017г. уменьшилась на 1.3%, с начала года увеличилась на 3.1%).

В августе 2018г. цены на **продовольственные товары** снизились на 0.5%, с начала года выросли на 2.4% (в августе 2017г. снизились на 2.2%, с начала года выросли на 1.9%).

**МАКСИМАЛЬНОЕ И МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ОТДЕЛЬНЫЕ
ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ
в августе 2018 года**

Наименование группы товаров	Индекс цен в среднем по группе	в процентах к декабрю 2017г.	
		Максимальное и минимальное изменение цен внутри группы	индекс цен
		товары	
Мясо и птица	102.1	Куры охлажденные и мороженые	105.1
		Говядина (кроме бескостного мяса)	100.3
Колбасные изделия	101.9	Сосиски, сардельки	102.2
		Колбаса сырокопченая	101.7
Рыба и морепродукты пищевые	103.0	Рыба мороженая разделанная (кроме лососевых пород)	105.3
		Соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы	100.2
Молоко и молочная продукция	101.9	Йогурт	104.7
		Молоко питьевое цельное стерилизованное 2,5-3,2% жирности	99.8
Сыр	101.2	Сыры сычужные твердые и мягкие	102.6
		Сыры плавленые	98.9
Яйца	95.9	Яйца	95.9
Сахар	108.5	Сахар	108.5
Хлеб и хлебобулочные изделия	104.3	Хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сортов	106.5
		Бараночные изделия	101.8
Крупа и бобовые	96.8	Пшено	104.8
		Крупа гречневая-ядрица	88.9
Макаронные изделия	99.9	Макаронные изделия	99.9
Картофель	128.6	Картофель	128.6
Овощи	103.8	Свекла столовая	243.5
		Огурцы свежие	36.6
Фрукты и цитрусовые	106.2	Яблоки	127.1
		Апельсины	89.8

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце августа 2018 года составила 4855.08 рубля в расчете на месяц и снизилась по сравнению с июлем 2018 года на 2.6%, с начала года увеличилась на 6.6% (в августе 2017г. снизилась на 6.3%, с начала года увеличилась на 5.4%).

Цены на **непродовольственные товары** в августе 2018г. выросли на 0.2%, с начала года – на 2.9% (в августе 2017г. – на 0.1%, с начала года – на 2.2%).

**МАКСИМАЛЬНОЕ И МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН
НА ОТДЕЛЬНЫЕ НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ
в августе 2018 года**

в процентах к декабрю 2017г.

Наименование группы товаров	Индекс цен в среднем по группе	Максимальное и минимальное изменение цен внутри группы	
		товары	индекс цен
Одежда и белье	101.4	Сорочка верхняя для мальчиков дошкольного возраста	106.2
		Пальто женское зимнее из шерстяных или полушерстяных тканей с меховым воротником	100.0
Белье постельное	102.3	Комплект постельного белья 1,5 спального из хлопчатобумажной ткани	103.4
		Подушка	99.0
Верхний трикотаж	100.8	Костюм трикотажный для детей ясельного возраста	102.8
		Трикотажный головной убор женский	100.0
Обувь	102.0	Туфли женские летние, босоножки с верхом из искусственной кожи	103.7
		Сапоги женские зимние с верхом из натуральной кожи	100.4
Парфюмерно-косметические товары	103.2	Краска для волос	105.2
		Тушь для ресниц	100.5
Печатные издания	104.2	Еженедельная газета в розницу	105.7
		Книга детективно-приключенческого жанра	103.3
Стройматериалы	101.5	Цемент тарированный	106.9
		Рубероид	100.0
Медикаменты	105.5	Настойка пустырника	113.0
		Сульфациетамид	92.1

Цены и тарифы на услуги в августе 2018г. выросли на 0.1%, с начала года – на 2.6% (в августе 2017г. – на 0.3%, с начала года – на 4.4%).

**МАКСИМАЛЬНОЕ И МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН (ТАРИФОВ)
НА ОТДЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ
в августе 2018 года**

в процентах к декабрю 2017г.

Наименование группы товаров	Индекс цен в среднем по группе	Максимальное и минимальное изменение цен внутри группы	
		товары	индекс цен
Бытовые услуги	100.2	Стирка и глажение белья прямого	105.3
		Рытье могилы	83.5
Услуги пассажирского транспорта	105.6	Проезд в поездах дальнего следования	127.9
		Полет в салоне экономического класса самолета	95.2
Услуги образования	100.5	Занятия на курсах профессионального обучения	102.9
		Обучение в негосударственных образовательных организациях высшего профессионального образования	100.0
Услуги организаций культуры	101.2	Театры	101.8
		Кинотеатры	100.0
Санаторно-оздоровительные услуги	117.9	Дом отдыха, пансионат	119.4
		Санаторий	116.5
Медицинские услуги	101.3	Первичный консультативный прием у врача специалиста	106.2
		Лечебный массаж	100.0

**СРЕДНИЕ ТАРИФЫ НА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
в августе 2018 года**

Виды жилищно-коммунальных услуг	Рублей	В % к	
		июлю 2018г.	декабрю 2017г.
Содержание и ремонт жилья в приватизированных квартирах, м2 общей площади	27.28	100.0	100.1
Услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ, м2 общей площади	29.42	100.0	97.2
Наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, м2 общей площади	3.67	100.0	101.1
Плата за холодное водоснабжение и водоотведение, м3	64.93	100.0	107.5
Плата за отопление, Гкал	2273.53	100.0	103.6
Плата за горячее водоснабжение, м3	187.52	100.0	104.4
Плата за электричество в квартирах без электроплит, 100 кВт.ч	538.00	100.0	100.0
Плата за газ сетевой, за месяц с 1 человека	55.01	100.0	103.6

21

2. Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2018г. относительно июля 2018г. составил 101.8 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 102.0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100.7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТОВАРОВ¹⁾

	Всего	на конец периода в % к предыдущему периоду		
		Из него по видам экономической деятельности		
		обрабатывающие производства	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений
2016г.				
Январь	100.1	100.3	98.6	-
Февраль	100.4	100.5	99.1	-
Март	100.8	101.2	97.6	-
I квартал	101.3	102.0	95.3	-
Апрель	99.7	99.4	102.3	-
Май	100.4	100.5	99.5	-
Июнь	101.5	101.3	102.9	-
II квартал	101.5	101.1	104.7	-
Июль	100.6	100.9	97.8	-
Август	100.3	99.7	105.5	-
Сентябрь	99.85	99.8	100.6	-
III квартал	100.8	100.4	103.8	-
Октябрь	100.3	100.5	98.7	-
Ноябрь	101.3	101.4	100.2	-
Декабрь	101.1	101.2	100.5	-
IV квартал	102.6	103.0	99.4	-
Год	106.9	106.4	107.2	-
Декабрь 2016г. к декабрю 2015г	106.3	106.7	103.0	-
2017г.				
Январь	101.7	102.1	98.9	-
Февраль	100.8	101.1	98.8	-
Март	100.3	100.0	102.7	100.0
I квартал	102.7	103.0	100.4	100.0
Апрель	101.3	101.7	98.4	100.0
Май	100.8	100.6	102.1	100.0
Июнь	99.9	99.8	101.1	100.0
II квартал	102.0	102.1	101.6	100.0
Июль	100.5	100.5	99.6	106.7
Август	101.3	101.0	103.7	100.0
Сентябрь	100.8	100.4	104.0	100.0
III квартал	102.6	101.9	107.4	106.7
Октябрь	100.3	100.2	100.7	100.0
Ноябрь	100.4	100.4	100.4	100.0
Декабрь	99.4	99.3	100.3	100.0
IV квартал	100.0	99.9	101.4	100.0
Год	108.2	108.4	106.6	106.3
Декабрь 2017г к декабрю 2016г.	107.5	107.0	110.9	106.7
2018г.				
Январь	99.6	100.1	96.7	100.0
Февраль	100.2	100.2	100.5	100.0
Март	101.3	101.4	100.7	100.0
I квартал	101.1	101.6	97.8	100.0
Апрель	101.6	102.3	97.6	100.0
Май	103.7	103.8	103.5	100.0
Июнь	99.9	100.0	98.8	100.0
II квартал	105.2	106.2	99.7	100.0
Июль	100.9	100.9	100.5	107.3
Август	101.8	102.0	100.7	100.0

1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке.

**ИНДЕКСЫ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТОВАРОВ
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

на конец периода в % к предыдущему периоду

	<i>Август 2018г. к июлю 2018г.</i>	<i>Справочно: август 2017г. к июлю 2017г.</i>
Обрабатывающие производства	101.8	101.0
из них:		
производство пищевых продуктов	100.3	99.4
производство напитков	100.0	97.5
производство текстильных изделий	100.0	100.0
производство одежды	102.2	101.0
производство кожи и изделий из кожи	99.8	99.9
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	100.0	99.0
производство бумаги и бумажных изделий	101.6	99.9
производство кокса и нефтепродуктов	103.7	102.1
производство химических веществ и химических продуктов	101.6	102.3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	100.2	100.0
производство резиновых и пластмассовых изделий	100.3	100.0
производство электрического оборудования	102.4	102.5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	100.0	100.5
производство прочих готовых изделий	102.5	102.1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100.7	103.7
в том числе:		
производство, передача и распределение электроэнергии	100.6	104.6
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	101.0	101.6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	100.0	100.0

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2018г. по сравнению с июлем 2018г. составил 100.2%.

ИНДЕКСЫ ТАРИФОВ НА ГРУЗОВЫЕ ПЕРЕВОЗКИ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

на конец периода в % к предыдущему периоду

	<i>Всего</i>	<i>в том числе</i>				
		<i>железнодорожный</i>	<i>автомобильный</i>	<i>внутренний водный</i>	<i>воздушный</i>	<i>трубопроводный (перекачка газа)</i>
2016г.						
Январь	96.0	108.6	101.4	100.0	90.3	77.4
Февраль	100.2	100.0	100.0	100.0	104.5	100.0
Март	100.0	100.0	99.8	100.0	100.0	100.0
I квартал	96.2	108.6	101.3	100.0	94.4	77.4
Апрель	109.2	100.0	99.5	100.0	117.5	129.4
Май	99.9	100.0	99.8	88.0	100.0	100.0
Июнь	99.9	100.0	99.9	100.0	97.3	100.0
II квартал	109.7	100.0	99.2	88.0	114.3	139.1
Июль	106.5	100.0	99.7	100.0	100.0	121.9
Август	100.0	100.0	100.1	100.0	100.0	100.0
Сентябрь	100.3	100.0	100.0	100.0	105.5	100.0
III квартал	106.7	100.0	99.9	100.0	105.5	121.9
Октябрь	90.4	100.0	99.7	100.0	100.9	71.4
Ноябрь	100.6	100.0	100.0	100.0	110.8	100.0
Декабрь	100.1	100.0	99.6	100.0	102.3	100.0
IV квартал	91.0	100.0	99.3	100.0	114.3	71.4
Год	105.7	109.2	101.6	102.7	114.9	98.8
Декабрь 2016г. к декабрю 2015г	101.5	108.6	99.6	88.0	130.1	85.1

	Всего	в том числе				трубопро- водный (перекачка газа)
		железнодорожный	автомобильный	внутренний водный	воздушный	
2017г.						
Январь	99.2	104.0	99.9	100.0	84.1	93.0
Февраль	101.0	100.7	100.0	100.0	109.5	100.0
Март	99.9	100.0	100.0	100.0	98.0	100.0
I квартал	100.4	104.8	99.7	100.0	93.8	93.0
Апрель	111.4	100.0	100.5	100.0	107.0	142.0
Май	99.8	100.0	100.1	100.0	96.5	100.0
Июнь	99.8	100.0	100.1	113.6	96.6	100.0
II квартал	111.0	100.0	100.7	113.6	99.7	142.0
Июль	110.7	100.0	100.1	100.0	100.0	132.1
Август	100.0	100.0	100.1	100.0	100.0	100.0
Сентябрь	100.4	100.0	100.0	100.0	106.9	100.0
III квартал	110.7	100.0	100.2	108.7	98.7	132.1
Октябрь	91.4	100.0	100.0	100.0	100.0	78.4
Ноябрь	102.4	100.0	100.0	100.0	137.8	100.0
Декабрь	100.2	100.0	100.0	100.0	102.8	100.0
IV квартал	93.8	100.0	100.1	100.0	141.7	78.4
Год	110.9	104.8	99.9	103.3	120.5	122.8
Декабрь 2017г к декабрю 2016г	115.8	104.7	100.7	113.6	136.0	136.7
2018г.						
Январь	90.0	101.3	98.9	100.0	73.1	72.5
Февраль	103.7	103.5	100.1	100.0	119.3	100.0
Март	99.8	100.0	100.5	100.0	97.8	100.0
I квартал	93.2	104.9	99.5	100.0	85.3	72.5
Апрель	101.0	100.0	100.2	100.0	91.9	107.6
Май	100.2	100.0	100.0	152.0	100.1	100.0
Июнь	99.9	100.0	100.2	100.0	98.2	100.0
II квартал	101.1	100.0	100.4	152.0	90.2	107.6
Июль	100.9	100.0	100.3	100.0	99.5	103.9
Август	100.2	100.0	100.1	100.0	103.1	100.0

VI. УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июле 2018г., по оценке, составила 80999 рублей и по сравнению с июнем 2018г. уменьшилась на 10.0%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 11.9%.

ДИНАМИКА СРЕДНЕМЕСЯЧНОЙ НОМИНАЛЬНОЙ И РЕАЛЬНОЙ НАЧИСЛЕННОЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, рублей	В % к ¹⁾		Реальная начисленная заработная плата в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.					
Январь	60162	105.2	66.2	94.5	65.5
Февраль	67092	110.3	111.5	101.1	110.9
Март	70551	113.5	105.0	104.9	104.4
I квартал	66032	109.9	92.6	100.4	90.4
Апрель	74733	110.2	105.9	101.9	105.4
Май	69772	105.2	93.3	97.3	92.7
Июнь	73215	107.7	104.8	99.7	104.4
II квартал	72606	107.8	110.0	99.7	108.2
I полугодие	69346	108.8		100.0	
Июль	69015	104.1	94.3	96.8	93.6
Август	68728	113.0	99.6	105.3	99.4
Сентябрь	66920	107.1	97.2	100.0	97.0
III квартал	68256	108.0	94.0	100.7	92.7
Январь-сентябрь	68982	108.5		100.2	
Октябрь	67025	107.0	100.2	100.2	100.0
Ноябрь	67899	107.1	101.3	100.7	100.9
Декабрь	98436	107.6	145.0	101.3	144.3
IV квартал	77858	107.2	114.1	100.7	113.2
Год	71220	108.1		100.3	
2017г.					
Январь	61278	103.7	67.6	97.9	67.1
Февраль	67219	104.2	109.7	100.7	109.3
Март	72129	107.4	107.3	102.0	107.0
I квартал	67043	105.2	92.4	99.6	91.0
Апрель	77694	109.8	107.7	104.3	107.3
Май	69460	104.3	89.4	101.1	88.9
Июнь	77565	111.9	111.7	106.2	110.9
II квартал	74680	108.7	111.7	103.2	110.3
I полугодие	71115	107.1		101.6	
Июль	70820	108.1	91.3	103.0	91.0
Август	67655	103.0	95.5	99.1	96.1
Сентябрь	69122	108.7	102.2	104.6	102.2
III квартал	69191	106.6	92.4	102.2	91.9
Январь-сентябрь	70459	106.9		101.8	
Октябрь	69847	109.3	101.0	105.1	100.7
Ноябрь	70991	110.1	101.6	106.0	101.3
Декабрь	104052	110.2	146.6	106.1	146.0
IV квартал	81716	109.9	118.1	105.8	116.9
Год	73345	107.7		102.8	
2018г.					
Январь	70251	115.0	67.7	111.2	67.4
Февраль	80183	113.3	107.8	109.8	107.6
Март	84081	113.2	106.0	109.6	105.6
I квартал	79271	115.0	91.6	111.3	90.7
Апрель	89318	112.4	108.7	108.7	108.2
Май	81064	113.6	90.8	110.0	90.4
Июнь	90094	113.8	111.3	110.3	110.5
II квартал	86790	113.2	110.4	109.6	109.0
I полугодие	82729	113.4	109.8	109.8	
Июль	80999	111.9	108.5	108.5	89.8

1) Темпы роста (снижения) рассчитываются по сопоставимой совокупности организаций отчетного и предыдущих периодов.

**СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА
(БЕЗ ВЫПЛАТ СОЦИАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА)
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

	Июль 2018г.			Январь - июль 2018г.		
	рублей	в % к		рублей	в % к	
		июлю 2017г.	июню 2018г.		январю-июлю 2017г.	к уровню среднемесячной заработной платы по субъекту Российской Федерации
Всего	80999	111.9	90.0	82469	113.2	100
в том числе:						
обрабатывающие производства	68516	114.2	105.0	64940	111.4	78.7
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	104953	109.7	102.6	104322	106.3	126.5
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	89121	134.6	115.4	74934	110.5	90.9
строительство	51850	104.9	101.8	53283	112.6	64.6
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	63604	110.6	101.9	64675	107.2	78.4
транспортировка и хранение	72572	103.7	97.8	72555	107.4	88.0
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	34644	93.0	85.1	39571	106.3	48.0
деятельность в области информации и связи	104015	110.4	43.7	128455	132.1	155.8
деятельность финансовая и страховая	159972	110.5	107.4	166547	109.1	в 2.0 р.
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	49634	109.7	97.3	49853	102.8	60.5
деятельность профессиональная, научная и техническая	99244	109.7	97.8	100041	115.0	121.3
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	50512	109.8	96.4	50341	114.5	61.0
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	91461	108.0	109.4	77541	108.0	94.0
образование	76472	120.0	73.0	83791	121.2	101.6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	85622	126.8	92.1	84232	130.1	102.1
деятельность в области культуры и спорта, организации досуга и развлечений	78453	107.9	90.5	78047	107.5	94.6
предоставление прочих видов услуг	50080	131.2	120.9	43419	113.1	52.6

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2018 г. составила 227.5 млн. рублей и по сравнению с 1 сентября 2017 г. увеличилась в 2.5 раза, по сравнению с 1 августа 2018 г. задолженность увеличилась на 22 %.

ДИНАМИКА ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ ¹⁾

на начало месяца

	Просроченная задолженность по заработной плате		В том числе задолженность				Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате, тыс. человек
			из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней		из-за отсутствия собственных средств		
	млн. рублей	в % к предыдущему месяцу	млн. рублей	в % к предыдущему месяцу	млн. рублей	в % к предыдущему месяцу	
2017г.							
Январь	13.5	11.1	-	-	13.5	11.1	382
Февраль	10.2	75.2	-	-	10.2	75.2	88
Март	43.9	в 4.3 р.	-	-	43.9	в 4.3 р.	1121

	Просроченная задолженность по заработной плате		В том числе задолженность				Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате, тыс. человек
			из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней		из-за отсутствия собственных средств		
	млн. рублей	в % к предыдущему месяцу	млн. рублей	в % к предыдущему месяцу	млн. рублей	в % к предыдущему месяцу	
Апрель	39.5	90.0	0.04	-	39.4	89.9	392
Май	69.7	176.5	-	-	69.7	176.5	1276
Июнь	75.1	107.8	-	-	75.1	107.8	1871
Июль	36.0	48.0	-	-	36.0	48.0	799
Август	54.6	151.4	-	-	54.6	151.4	764
Сентябрь	90.9	166.5	-	-	90.9	166.5	763
Октябрь	109.7	120.7	-	-	109.7	120.7	923
Ноябрь	94.1	85.8	-	-	94.1	85.8	765
Декабрь	95.9	101.8	-	-	95.9	101.8	602
2018г.							
Январь	43.3	45.2	-	-	43.3	45.2	929
Февраль	69.8	161.2	-	-	69.8	161.2	1216
Март	61.3	87.9	-	-	61.3	87.9	1387
Апрель	59.0	96.2	-	-	59.0	96.2	979
Май	87.6	148.5	-	-	87.6	148.5	1183
Июнь	114.9	131.1	-	-	114.9	131.1	1531
Июль	149.8	130.4	-	-	149.8	130.4	2286
Август	186.0	124.2	-	-	186.0	124.2	2211
Сентябрь	227.5	122.3	-	-	227.5	122.3	2138

1) Данные формируются без субъектов малого предпринимательства по следующим видам экономической деятельности: сельское хозяйство, охота, лесозаготовки; рыболовство, рыбоводство; добыча полезных ископаемых; обрабатывающие производства; производство и распределение электроэнергии, газа и воды; строительство; транспорт; управление недвижимым имуществом; научные исследования и разработки; образование; здравоохранение и предоставление социальных услуг; сбор сточных вод, отходов и аналогичная деятельность; деятельность в области культуры.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2018 г. отсутствовала.

**ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
на 1 сентября 2018 года**

	Всего	В том числе				из-за отсутствия собственных средств
		из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней	из них			
			федерального бюджета	бюджета субъекта РФ	местных бюджетов	
Млн. рублей						
Всего	227.5	-	-	-	-	227.5
в том числе:						
обрабатывающие производства	177.1	-	-	-	-	177.1
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	-	-	-	-	-	-
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-	-	-	-	-	-
сельское хозяйство, охота и лесозаготовки	-	-	-	-	-	-
транспорт	-	-	-	-	-	-
строительство	9.3	-	-	-	-	9.3
управление недвижимым имуществом	-	-	-	-	-	-
удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	-	-	-	-	-	-
здравоохранение и предоставление социальных услуг	-	-	-	-	-	-
образование	0.2	-	-	-	-	0.2
деятельность в области культуры	-	-	-	-	-	-
научные исследования и разработки	40.8	-	-	-	-	40.8

	Всего	В том числе				из-за отсутствия собственных средств
		из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней	из них			
			федерального бюджета	бюджета субъекта РФ	местных бюджетов	
в % к 1 августа 2018 г.						
Всего	122.3	-	-	-	-	122.3
в том числе:						
обрабатывающие производства	132.5	-	-	-	-	132.5
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	-	-	-	-	-	-
сельское хозяйство, охота и лесозаготовки	-	-	-	-	-	-
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-	-	-	-	-	-
транспорт	-	-	-	-	-	-
строительство	299.8	-	-	-	-	299.8
управление недвижимым имуществом	-	-	-	-	-	-
удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	-	-	-	-	-	-
здравоохранение и предоставление социальных услуг	-	-	-	-	-	-
образование	72.9	-	-	-	-	72.9
деятельность в области культуры	-	-	-	-	-	-
научные исследования и разработки	88.7	-	-	-	-	88.7

На 1 сентября 2018 г. просроченная задолженность по заработной плате в размере 227.5 млн. рублей возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

VII. ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы в июне – августе 2018г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7232,6 тыс. человек, в их числе 7146,5 тыс. человек, или 98.8% были заняты в экономике и 86,1 тыс. человек (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

ДИНАМИКА ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ¹⁾

	Численность рабочей силы, тыс. человек	В том числе		Уровень занятости, %	Уровень безработицы, %
		занятые	безработные		
2016г.					
ноябрь 2015г. – январь 2016г.	7134	7010	125	74.1	1.7
декабрь 2015г. – февраль 2016г.	7110	6983	127	73.7	1.8
I квартал (в среднем за месяц)	7121	6992	129	73.8	1.8
февраль-апрель	7183	7050	133	74,5	1.8
март- май	7227	7095	132	74.9	1.8
II квартал (в среднем за месяц)	7223	7094	129	74.9	1.8
май-июль	7243	7116	127	75.1	1.8
июнь – август	7303	7176	127	75.8	1.7
III квартал (в среднем за месяц)	7340	7212	128	76.2	1.7
август-октябрь	7302	7176	126	75.8	1.7
сентябрь-ноябрь	7279	7155	124	75.6	1.7
IV квартал (в среднем за месяц)	7251	7129	122	75.3	1.7
год (в среднем за месяц)	7234	7107	127	75.1	1.8
2017г.					
ноябрь 2016г. – январь 2017г.	7238	7123	115	74.6	1.6
декабрь 2016г. – февраль 2017г.	7182	7072	110	74.1	1.5
I квартал (в среднем за месяц)	7143	7031	112	73.6	1.6
февраль-апрель	7112	6998	114	73,3	1.6
март- май	7157	7047	110	73.8	1.5
II квартал (в среднем за месяц)	7160	7060	100	73.9	1.4
май-июль	7162	7066	96	74.0	1.3
июнь-август	7119	7024	95	73.6	1.3
III квартал (в среднем за месяц)	7149	7056	93	73.9	1.3
август-октябрь	7198	7106	92	74.4	1.3
сентябрь-ноябрь	7268	7177	91	75.2	1.3
IV квартал (в среднем за месяц)	7294	7201	93	75.4	1.3
год (в среднем за месяц)	7186	7086	100	74.2	1.4

	Численность рабочей силы, тыс. человек	В том числе		Уровень занятости, %	Уровень безработицы, %
		занятые	безработные		
2018г.					
ноябрь 2017г. – январь 2018г.	7283	7188	95	75.1	1.3
декабрь 2017г. – февраль 2018г.	7214	7120	94	74.4	1.3
I квартал (в среднем за месяц)	7209	7115	94	74.4	1.3
февраль-апрель	7256	7164	93	74.9	1.3
март - май	7298	7206	92	75.3	1.3
II квартал (в среднем за месяц)	7273	7184	89	75.1	1.2
май - июль	7239	7152	87	74.7	1.2
июнь-август	7233	7147	86	74.7	1.2

1) В целях повышения представительности данных об экономической активности населения показатели занятости и безработицы приводятся в среднем за последние три месяца.

Безработица. В июне – августе 2018г. по итогам обследования рабочей силы 86.1 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

ДИНАМИКА ЧИСЛЕННОСТИ НЕ ЗАНЯТЫХ ТРУДОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ГРАЖДАН, СОСТОЯЩИХ НА УЧЕТЕ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ СЛУЖБЫ ЗАНЯТОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

	Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, тыс. человек	на конец месяца		
		тыс. человек	Из них безработных в % к	
			соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.				
январь	58.3	43.5	148.7	98.8
февраль	60.3	45.6	144.5	104.7
март	60.4	46.2	140.4	101.4
I квартал (в среднем за месяц)	59.7	45.1	144.4	112.0
апрель	60.4	46.8	133.6	101.2
май	57.9	45.1	131.6	96.5
июнь	56.4	43.7	125.9	96.9
II квартал (в среднем за месяц)	58.2	45.2	130.4	100.2
июль	54.4	41.9	119.2	95.8
август	53.2	40.2	114.1	96.0
сентябрь	52.1	38.6	107.1	96.0
III квартал (в среднем за месяц)	53.3	40.2	113.4	88.9
октябрь	51.0	37.4	100.3	97.0
ноябрь	48.2	35.4	89.5	94.7
декабрь	47.1	36.9	83.7	104.2
IV квартал (в среднем за месяц)	48.7	36.6	90.7	91.0
2017г.				
Январь	47.4	35.3	81.0	95.6
февраль	47.8	34.8	76.4	98.8
март	46.7	33.6	72.8	96.6
I квартал (в среднем за месяц)	47.3	34.6	76.6	94.6
апрель	45.9	32.6	69.7	96.9
май	42.7	30.6	67.8	93.8
июнь	41.7	29.4	67.3	96.2
II квартал (в среднем за месяц)	43.4	30.9	68.3	89.2
июль	41.0	28.9	69.0	98.2
август	38.9	28.0	69.7	96.9
сентябрь	39.1	27.7	71.8	98.9
III квартал (в среднем за месяц)	39.7	28.2	70.1	91.4
октябрь	38.8	27.4	73.3	99.0
ноябрь	38.3	27.6	78.0	100.7
декабрь	38.4	30.1	81.5	109.0
IV квартал (в среднем за месяц)	38.5	28.4	77.6	100.6
2018г.				
январь	40.0	29.6	83.9	98.4
февраль	39.6	29.6	85.0	100.0
март	38.2	29.1	86.5	98.3
I квартал (в среднем за месяц)	39.3	29.4	85.1	103.7
апрель	37.4	28.5	87.5	98.0
май	34.5	26.6	87.2	93.4
июнь	33.5	25.5	86.7	95.7
II квартал (в среднем за месяц)	35.1	26.9	87.1	91.4
июль	33.6	24.8	85.8	97.3
август	34.2	24.6	87.8	99.2

VIII. ДЕМОГРАФИЯ

ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

	Январь-июль				
	Тысяч			на 1000 человек населения	
	2018г.	2017г.	прирост (+), снижение (-)	2018г.	2017г.
Родившихся, человек	75.5	77.6	-2.1	10.4	10.8
Умерших, человек	72.1	69.7	2.4	9.9	9.7
из них детей в возрасте до 1 года	0.5	0.5	-	6.1 ¹⁾	5.9 ¹⁾
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	3.4	7.9	-4.5	0.5	1.1
Браков, единиц	44.0	48.5	-4.5	6.0	6.7
Разводов, единиц	26.1	25.5	0.6	3.6	3.5

1) На 1000 родившихся живыми.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УМЕРШИХ ПО ПРИЧИНАМ СМЕРТИ¹⁾ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ

	Тыс. человек			2018г.	на 100 тыс. человек населения		
	2018г.	2017г.	прирост (+), сни- жение (-)	в % ко всем умершим	2018г.	2017г.	2018г.
							в % к 2017г.
Всего умерших	72.1	69.7	2.4	100	993.1	969.1	102.5
из них от:							
болезней системы кровообращения	40.8	37.8	3.0	57	561.7	525.9	107
новообразований	16.0	14.8	1.2	22	220.2	205.3	107
внешних причин смерти	3.7	3.4	0.3	5	51.2	46.6	110
из них от:							
всех видов транспортных несчастных случаев	0.5	0.5	-	0.7	7.1	7.5	95
случайных отравлений алкоголем	0.1	0.1	-	0.1	0.9	0.8	113
самоубийств	0.2	0.2	-	0.3	2.8	3.6	78
убийств	0.1	0.1	-	0.1	1.9	2.7	70
болезней органов пищеварения	2.8	2.8	-	4	39.1	39.2	99.7
болезней органов дыхания	1.9	1.9	-	3	26.6	26.6	100
некоторых инфекционных и паразитарных болезней	1.0	0.7	0.3	1	13.6	11.1	123

1) По данным месячной регистрации (без учета диагнозов окончательных медицинских свидетельств).

ОБЩИЕ ИТОГИ МИГРАЦИИ

	Январь-июль 2018г.		Справочно: январь-июль 2017г.	
	человек	на 10 тыс. человек населения	человек	на 10 тыс. человек населения
Миграция - всего				
прибывшие	184963	254.1	167499	232.4
выбывшие	134609	184.9	119169	165.3
миграционный прирост (+), снижение (-)	50354	69.2	48330	67.1
в том числе:				
в пределах России				
прибывшие	163328	224.4	149728	207.7
выбывшие	120382	165.4	106852	148.2
миграционный прирост (+), снижение (-)	42946	59.0	42876	59.5
международная миграция				
прибывшие	21635	29.7	17771	24.7
выбывшие	14227	19.5	12317	17.1
миграционный прирост (+), снижение (-)	7408	10.2	5454	7.6
в том числе:				
с государствами-участниками СНГ				
прибывшие	18525	25.4	14848	20.6
выбывшие	11516	15.8	10060	14.0
миграционный прирост (+), снижение (-)	7009	9.6	4788	6.6
со странами дальнего зарубежья				
прибывшие	3110	4.3	2923	4.1
выбывшие	2711	3.7	2257	3.1
миграционный прирост (+), снижение (-)	399	0.6	666	1.0

Руководитель Территориального органа
Федеральной службы государственной
статистики по г.Москве



О.А. Александрова

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО Г. МОСКВЕ

- обладает наиболее полной информацией о социально-экономическом развитии Москвы;
- предоставляет разнообразную общедоступную официальную статистическую информацию о социально-экономическом положении в г. Москве. Ознакомьтесь с ней на сайте Мосгорстата <http://moscow.gks.ru> или обратитесь за ней по электронной почте P77_mail@gks.ru.
- проводит статистические обследования и представляет информационно-статистические материалы по социально-экономическому положению в г. Москве на платной основе;

Наш адрес: Россия, 117303, Москва, ул. М.Юшуньская, д. 1, стр. 1

Телефон: (495) 319-8654

Факс: (495) 319-8656

АДРЕС МОСГОРСТАТА: Россия, 117303, Москва, ул. М.Юшуньская, д. 1, стр. 1

САЙТ: <http://moscow.gks.ru>

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА: P77_mail@gks.ru.

ТЕЛЕФОН: (495) 319-8654

ФАКС: (495) 319-8656

I полугодие 2018 Москва

Рынок офисной недвижимости



Общие тенденции и события

- Девелоперская активность продолжает находиться на рекордно низком уровне – показатели стабильно снижаются, и в I П 2018 г. мы видим минимальный ввод нового предложения за последние 5 лет – 40 тыс. кв. м.
- Высокий спрос – 331,6 тыс. кв. м по итогам I П 2018 г. Площади интенсивно уходят с рынка, и, в отсутствие нового предложения, снижается уровень вакантных площадей (12,3%).
- Тенденция к повышению средневзвешенной ставки аренды на качественные бизнес-центры Москвы (А, В+).
- Сокращается объем и доля сделок по пересогласованию условий аренды – 109 тыс. кв. м по итогам I П 2018 г., что на 17% ниже аналогичного показателя 2017 г.
- Планомерно растет доля сделок по аренде относительно купли-продажи: с 42% в I П 2016 г. до 89% в I П 2018 г. и выходит на обычный докризисный уровень.

Основные показатели I П 2018 г.

Класс А

Класс В+

Класс В

Объем нового предложения, кв. м

40 000

–

–

Объем сделок, тыс. кв. м

176 200

121 300

34 100

Доля вакантных площадей

14,4%

15,1%

7,1%

Ставка аренды*, руб./кв. м/год

23 700

13 500

12 000

* для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

Инвестиционный рынок

■ В I П 2018 г. объем инвестиций в офисную недвижимость составил 33% от общего объема вложений в коммерческую недвижимость, что в абсолютном выражении – \$211 млн. В аналогичном периоде 2017 г. доля сделок в офисном сегменте составляла 54% от общего объема, что в 5 раз больше в абсолютном исчислении – \$1 млрд.

■ Самая «дорогая» сделка I П 2018 г. на офисном рынке недвижимости – приобретение Hines и PPF Real Estate офисной части МФК «Метрополис» – \$115 млн., что составило 55% от общего объема инвестиций в офисную недвижимость.

■ Доля представителей российских инвесторов составила 45% от общего объема (\$95 млн.)

■ Ставка капитализации по итогам 6 месяцев для офисных объектов составила 11%.

■ По заявлению девелоперов, во II П 2018 г. к вводу планируется значительно больший по сравнению с I П 2018 г. объем офисных помещений – около 122 тыс. кв. м. Однако итоговый прирост нового предложения в 2018 г. может составить всего около 162 тыс. кв. м, что на 60% меньше по сравнению с 2017 г. (390 тыс. кв. м).

■ В разрезе территориального расположения, ввод нового предложения во II П 2018 г. предполагается достаточно сбалансированным. Доля нового предложения в пределах Садового кольца составит 32% от общего объема – 39,6 кв. м. В пределах МКАД и ММДЦ прирост составит 31 тыс. кв. м и 27,6 тыс. кв. м, соответственно (25% и 23% от общего объема). Доля новых офисных объектов в зоне ТТК составит 24 тыс. кв. м (20% от общего объема).

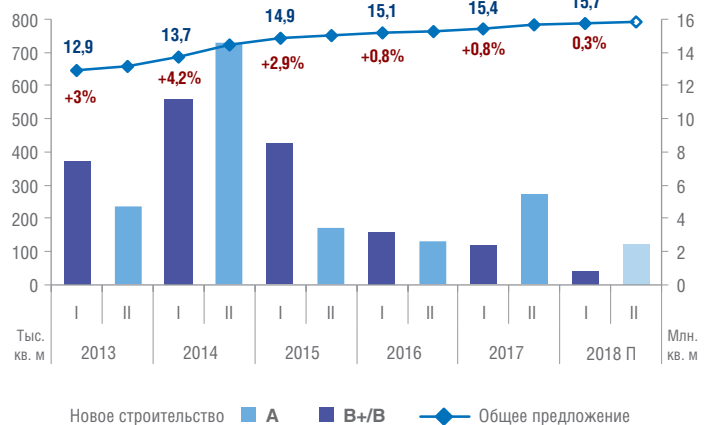
Предложение

■ По итогам I П 2018 г. совокупный объем предложения качественных офисных площадей на рынке Москвы составляет 15,7 млн. кв. м.

■ По итогам I П 2018 г. на рынок офисной недвижимости было введено в эксплуатацию всего 40 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. объем нового предложения был почти в 3 раза больше и составлял 118 тыс. кв. м.

■ Все новые бизнес-центры, введенные в I П 2018 г., относятся к классу А. Более того, во II П 2018 г. 92% нового предложения также будет сформировано качественными объектами класса А.

Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы



Источник S.A. Ricci

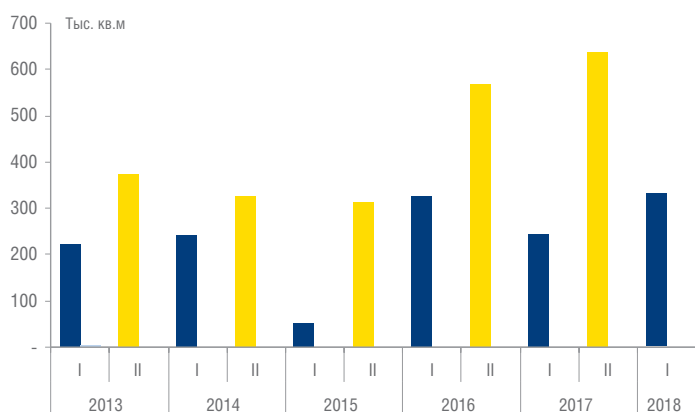
Примеры некоторых крупных БЦ, запланированных к вводу в эксплуатацию во II П 2018 г.

Название	Адрес	GLA, тыс.кв.м	Класс	Дата ввода
БЦ «Амальтея»	Сколково, Большой бульвар, 40	31 000	A	3 кв. 2018
«Новион»	ул. Самарская вл., 1	22 000	A	3 кв. 2018
«ВТБ Арена Парк» (I очередь)	ул. Новая Башиловка, 4	15 000	A	3 кв. 2018
«Око» (южный блок)	1-й Красногвардейский пр-д, 21	20 400	A	4 кв. 2018

Спрос

■ По итогам первых 6 месяцев 2018 г. совокупный объем арендованных и приобретенных офисных площадей составил 331,6 тыс. кв. м. Данный показатель на 36% больше по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. – тогда объем реализованных сделок составлял 243 тыс. кв. м.

Динамика спроса



Источник S.A. Ricci

■ Объем сделок по пересогласованию договоров аренды продолжает сокращаться и в I П 2018 г. составил 25% от общего объема (109 тыс. кв. м). Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. данный показатель составлял 35% (132 тыс. кв. м).

■ Рассматривая спрос по классам арендуемых/покупаемых объектов, доля бизнес-центров класса А составила 53% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 176 тыс. кв. м. Арендаторы продолжают тенденцию выбора качественных офисных помещений для своего бизнеса. В объектах класса В+ объем реализованных сделок составил

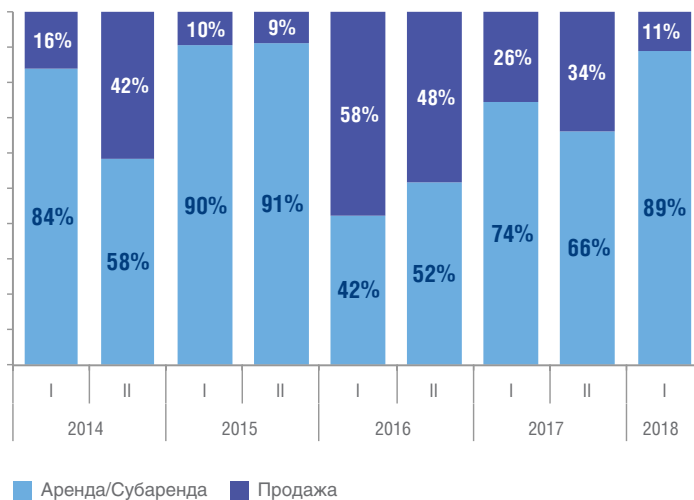
121 тыс. кв. м (37% от общего объема). Доля аренды/покупок в бизнес-центрах класса В уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. – с 20% до 10% (с 49 тыс. кв. м до 34 тыс. кв. м, соответственно).

■ В I П 2018 г., как и в аналогичном периоде 2017 г, аренда преобладала над продажами. Примечательно, что доля проданных офисных помещений в I П 2018 г. снизилась по сравнению с I П 2017 г. с 26% до 11% – в абсолютном выражении с 62 тыс. кв. м до 36 тыс. кв. м.

■ Доля арендованных офисных площадей в I П 2018 г. составила 89% от общего объема (295 тыс. кв. м). В аналогичном периоде 2017 г. совокупный объем арендованных офисных площадей составил 181 тыс. кв. м (74% от общего объема).

■ В I П 2018 средний размер в структуре сделки по аренде и продаже увеличился по сравнению с I П 2017 г. на 35% – с 1 400 кв. м до 1 900 кв. м. Напомним, по итогам 2017 г. объем средней сделки составлял 2 000 кв. м. Есть предпосылки для роста среднего размера сделки на 10–15% по итогам года.

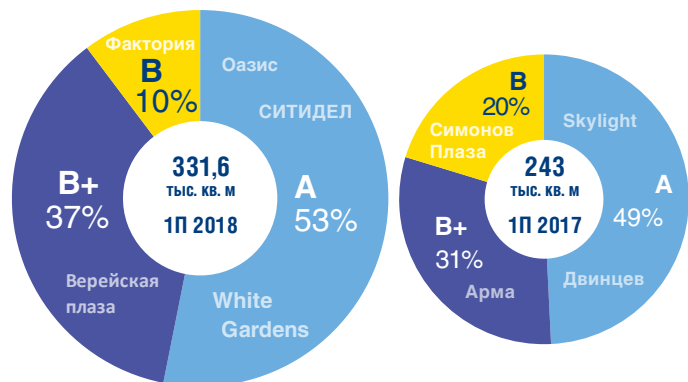
Изменение структуры спроса по типу сделок



■ Аренда/Субаренда ■ Продажа

Источник S.A. Ricci

Структура спроса офисных площадей по классам, I П 2018 г. и I П 2017 г.



Источник S.A. Ricci

■ В I П 2018 г. сразу в трех зонах объем сделок увеличился в несколько раз по сравнению с I П 2017 г.: Бульварное кольцо, Третье транспортное кольцо и зона МКАД.

■ В пределах Бульварного кольца объем реализованных сделок по сравнению с I П 2017 г. увеличился с 3,5 тыс. кв. м до 42 тыс. кв. м. Самая крупная сделка в данной зоне – компания «Аэрофлот» арендовала 18,4 тыс. кв. м в БЦ «Арбат 1».

■ Идентичная ситуация наблюдается в зоне ТТК – объем сделок увеличился на 52% – с 119 тыс. кв. м до 180 тыс. кв. м.

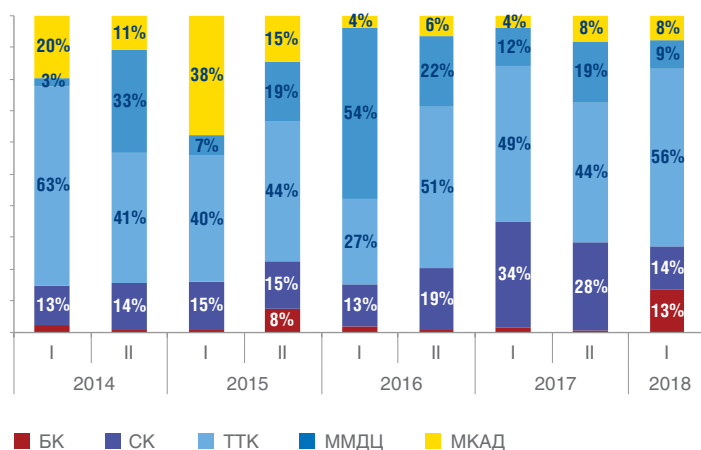
Примеры крупных сделок I П 2018 г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки	Квартал
«Арбат 1»	ул. Арбат, 1	A	18 400	«Аэрофлот «	Аренда	2Q
«Лотос»	ул. Одесская, 2	A	13 000	Банк «Зенит»	Покупка	1Q
«ВЭБ Арена»	3-я Песчаная ул., 2А	B+	12 600	«Транснефть Технологии»	Аренда	2Q
«Ефремова 10»	ул. Ефремова, 10	B+	11 300	«Трансмашхолдинг»	Аренда	2Q
«Башня на Набережной»	Пресненская наб., 10, блок В и С	A	11 200	Ozone	Аренда	2Q
«Оазис»	ул. Коровий Вал, 5	A	9 700	X5 Retail Group	Аренда	1Q
«Лефорто»	ул. Электрозаводская, 27	B+	7 600	Nokia	Аренда	1Q
«Жуков 1»	ул. Жукова, 1	B	7 000	Lamoda	Аренда	2Q
«Военторг»	ул. Воздвиженка, 10/2	A	7 000	ДОМ.РФ ¹	Аренда	1Q
«Фактория»	ул. Вятская, 27	B	4 900	«Школа 42»	Аренда*	2Q
«Линкор»	ул. Авиаконструктора Микояна, 12	B+	2 200	O'STIN	Аренда*	1Q
«Аэродом»	Ленинградское шоссе, 37	A	2 100	«Новотранс»	Аренда*	2Q
«Атмосфера»	ул. Суцёвская, 27	B+	1 300	DeLonghi	Покупка*	1Q

¹ До марта 2018 г. АИЖК

* Сделки компании S.A. Ricci

Динамика распределения спроса офисных помещений по кольцевым зонам Москвы



■ В зоне Садового кольца объем реализованных сделок снизился на 45% – с 81 тыс. кв. м до 44,7 тыс. кв. м. В условиях отсутствия нового предложения в рассматриваемой зоне, спрос перераспределился в пользу ТТК.

■ В I П 2018 г. в деловой зоне Москва-Сити объем реализованных сделок сопоставим с I П 2017 г. – 29 тыс. кв. м (9% от общего объема).

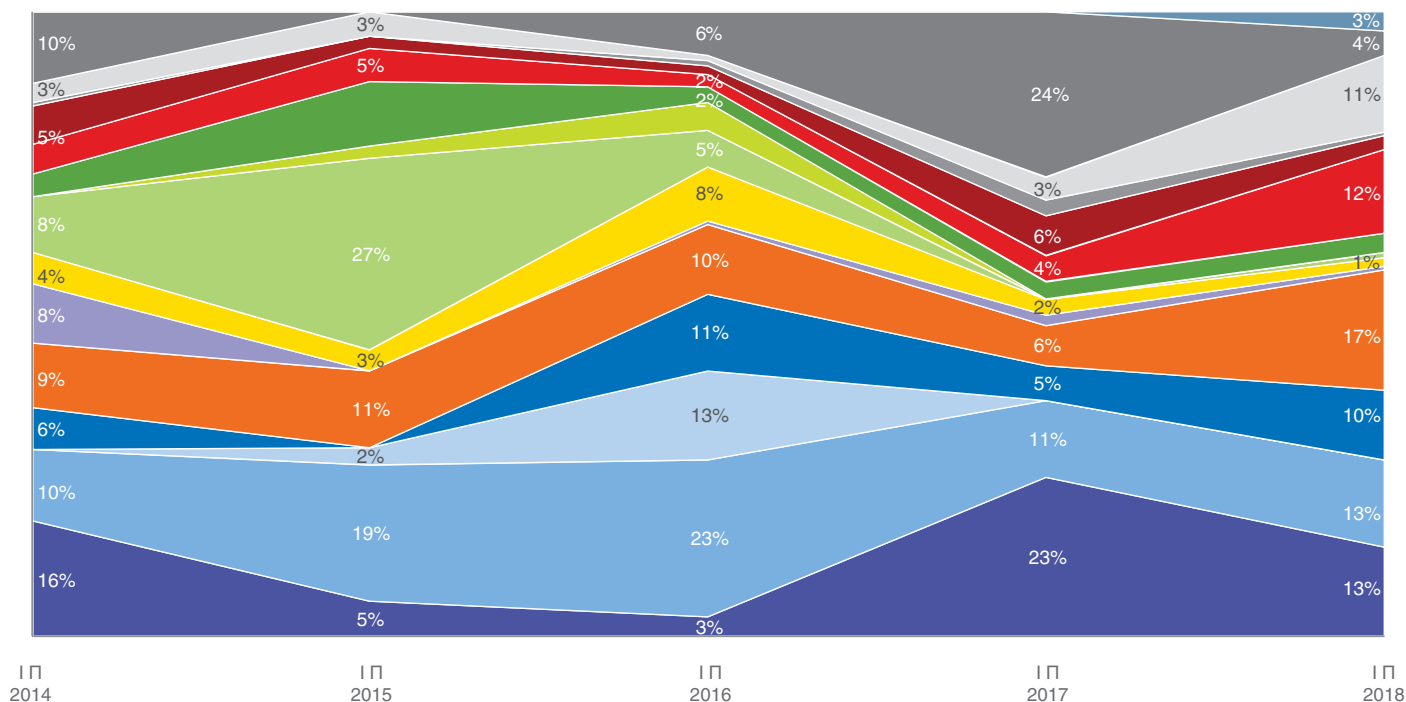
■ В пределах МКАД объем сделок увеличился почти в 2,5 раза, что объясняется эффектом «низкой базы» – с 9 тыс. кв. м до 24,9 тыс. кв. м.

■ Структура спроса по отраслевой принадлежности:

- ✓ ИТ компании/Технологии/Связь составили 17% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 57,7 тыс. кв. м и больше показателя прошлого года в 4 раза.
- ✓ Доля финансовых организаций и компаний, занимающихся производством – составили порядка 13% каждая от общего объема, что в абсолютном выражении

составляет 43 и 41,4 тыс. кв. м, соответственно. Доля финансовых организаций снижается, а производственных компаний растет, что может говорить об оживлении экономики.

- ✓ Представители компаний добывающей промышленности и энергетики арендовали и приобрели 39,7 тыс. кв. м (12% от общего объема).

Динамика структуры спроса по отраслевой принадлежности


- Банки/Финансы/Инвестиции
- Производство оборудования и техники
- Услуги
- Розничная и оптовая торговля
- ИТ/Технологии/Связь
- FMCG
- Строительство/Инженерия/Архитектура
- Госструктуры/некоммерческие организации
- Реклама/PR/Маркетинг
- Консалтинг/Бизнес-услуги
- Добывающие отрасли/Энергетика
- Медицина/Фармацевтика/Химия
- Развлечение/Медиа
- Транспорт/логистика
- Другое
- E-commerce

Источник S.A. Ricci

С точки зрения спроса на офисную недвижимость, ключевыми игроками в 2018 г. останутся системные игроки российской экономики. К ним относятся крупнейшие финансовые структуры, а также компании сектора производства, энергетики и добывающей промышленности. Вероятен рост доли технологичных компаний связанных с ИТ – ожидаем, что их доля будет увеличиваться. Объем сделок традиционно увеличивается во II П 2018 г., поэтому совокупный спрос по итогам года прогнозируется на уровне 800 тыс. кв. м.

Вакантность

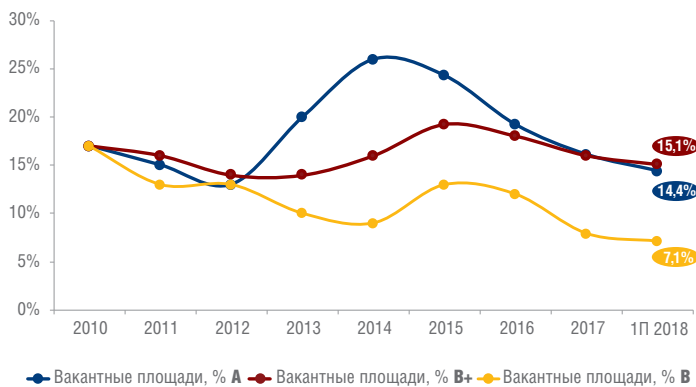
■ По итогам I П 2018 г. средний уровень вакантных площадей (в совокупности по всем классам А, В+ и В) снизился и составил 12,3%, что в абсолютном выражении составляет менее 2 млн. кв. м. Напомним, что на конец 2017 г. уровень свободных офисных площадей составлял 13,8%.

■ В классе А уровень вакантности снизился по сравнению с концом 2017 г. (16,1%) на 1,7 п.п. и составил 14,4%. Напомним, по итогам I кв. 2018 г. драйверами снижения были зоны БК и СК. Во II кв. 2018 г. падение наблюдается в зонах: ТТК, МКАД и ММДЦ.

■ В I П 2018 г. средний уровень вакантности в классе В+ по сравнению с итогами 2017 г. снизился с 16% до 15,1% по сравнению с 2017. Снижение наблюдалось в основном в зонах БК и МКАД.

■ Уровень вакантных площадей в классе В снизился на 0,8 п.п. и составил 7,1% (7,9% в 2017).

Динамика вакантности на рынке офисной недвижимости



Источник S.A. Ricci

По нашим прогнозам, до конца 2018 г. ожидается постепенное снижение уровня вакантности – до 11%. При интенсивном спросе вакантность может приблизиться к порогу в 10%, однако сомнительно, что удастся пробить его уже в 2018 г.

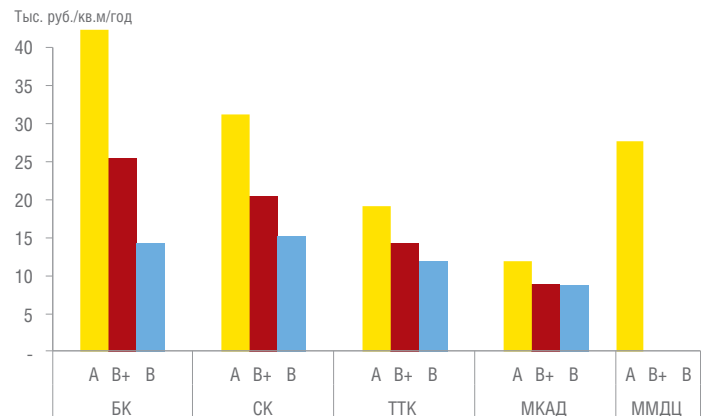
Ставки

■ По итогам 6 месяцев 2018 г. средневзвешенная ставка аренды в совокупности по всем классам увеличилась на 2% по сравнению с 2017 г. – с 17 500 до 17 900 руб./кв. м/год.

■ В I П 2018 г. в классе А средневзвешенная ставка аренды выросла на 3% по сравнению с 2017 г. – с 23 000 руб./кв.м/год до 23 700 руб./кв.м/год. Частично тенденция может объясняться снижением курса национальной валюты. В классе А арендные ставки сохранили некоторую привязку (например, валютный коридор) к курсу иностранной валюты.

■ В классе В+ средневзвешенная ставка аренды в I П 2018 г. незначительно увеличилась по сравнению с 2017 г. и составила – 13 500 руб./кв.м/год. Интересно, что снижается запрашиваемая ставка в зоне БК – буквально и по причине ухода с рынка дорогих площадей, при этом наблюдается рост ставки аренды в зоне СК.

Диапазоны арендных ставок на офисы, по итогам I П 2018 г. в рублях



Источник S.A. Ricci

■ Средневзвешенная ставка аренды в классе В также незначительно изменилась (на 1%) по сравнению с 2017 г. и составила 12 100 руб./кв.м/год. В первую очередь рост обусловлен увеличением запрашиваемой арендной ставки в зоне БК.

Тенденция к росту ставки аренды в сторону повышения усиливается, в первую очередь на качественные помещения в центре города. Уместно говорить о постепенном оживлении рынка.

S.A. Ricci

Россия, 119435, Б. Саввинский пер., д.2, стр. 9, 4 этаж

Телефон: +7 (495) 790-71-71

Контакты



Алексей Богданов

Управляющий партнер

alexey.bogdanov@ricci.ru



Дмитрий Жидков

Директор
Департамента офисной недвижимости
Партнер

dmitry.zhidkov@ricci.ru



Александр Морозов

Генеральный директор
Консалтинг, исследования и оценка

alexander.morozov@ricci.ru



Елена Шохина

Директор отдела Продаж и Приобретений
офисной недвижимости

elena.shokhina@ricci.ru

Компания S.A.Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 13 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью превышающей 5 млрд. долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A. Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости

Клиентами компании являются: Commertzbank Eurazia, Внешэкономбанк, Внешторгбанк, НПФ Норильский Никель, VTB Capital, O1 Properties, Дон-строй, KR Properties, Central Properties, THK-BP, nVidia, Mars, Leroy Merlin, Спортмастер, X5 Group, M.Видео, Nestle, Metro Group, Винэксим и многие другие.

Сфера деятельности компании:

- Агентские услуги (офисные, складские и торговые помещения, элитная жилая недвижимость)
- Управление проектами
- Консалтинг, Оценка и Исследования
- Инвестиционные услуги

Офис (В+), 4 200 м²**в многофункциональном комплексе «Omega Plaza (Омега Плаза)»**

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19

Автозаводская, 3 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
4 200 м²	2 из 6	Свободно	В+

Бизнес-центр Омега плаза (Omega Plaza) расположен в районе Даниловский, ЮАО. До ближайшей от бизнес-центра станции метро - Автозаводская - менее 5 мин ходьбы. Здание общей площадью 110000 кв.м было построено в 2009 году. Удобный доступ со стороны Садового кольца. Роскошные атриумы, панорамные лифты и балконы. Охраняемая открытая автостоянка. Помещения в состоянии с отделкой за выездом предыдущего арендатора.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	567 000 000 ₽
Ставка	135 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 86 491 525 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

567 000 000 ₽

Knight Frank - Offices
Агентство недвижимости

+7 495 151-90-45

[Написать сообщение](#)

Вход	Общий с улицы
Состояние	Офисная отделка

Парковка	Наземная
Количество мест	438

Инфраструктура

Банкомат	Торговая зона
Ресторан	Кафе

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Автозаводская, 3 мин. пешком

Бизнес-центр Omega Plaza (Омега Плаза)

Год постройки	2008
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	4,4 га
Общая площадь	110 000 м ²

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование
Центральное отопление
Спринклерная система пожаротушения

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Офис (В+), 1 120 м²

в многофункциональном комплексе «Omega Plaza (Омега Плаза) (на ул. Ленинская Слобода, 19)»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19

Автозаводская, 5 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
1 120 м²	1 из 7	Свободно	В+

Продается помещение площадью 1120м в бизнес центре омега плаза.Предложение от собственника.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	200 000 000 ₽
Ставка	178 571 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 30 508 474 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

200 000 000 ₽

Включены НДС

Омега Плаза
Агентство недвижимости

+7 495 223-90-00

[Написать сообщение](#)

Вход	Общий с улицы
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система

Парковка	Наземная
Количество мест	438

Инфраструктура

Аптека	Складские помещения
Конференц-зал	Супермаркет
Банкомат	Фитнес-центр
Центральная рецепция	Салон красоты
Нотариальная контора	Ресторан
Кафе	Бассейн

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Автозаводская, 5 мин. пешком

Многофункциональный комплекс на ул. Ленинская Слобода, 19 (Omega Plaza (Омега Плаза))

Тип здания	Многофункциональный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1,5 га
Общая площадь	90 741 м ²

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование
Центральное отопление
Спринклерная система пожаротушения

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Офис (В+), 2 257,2 м²**в бизнес-центре «Полларс (11)»**

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11

Павелецкая



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
2 257,2 м²	15 из 16	Свободно	В+

ID 402. Предлагаются помещения на двух последних этажах БЦ "Полларс" (15 и 16 этажи) общей площадью 2257,2 кв.м.

В помещениях выполнен косметический ремонт по современным стандартам. Само здание Бизнес Центра оборудовано современными системами вентиляции и центрального кондиционирования. Перемещение по комплексу обеспечивают 12 лифтов фирмы OTIS. Связь внутри здания обеспечивают несколько провайдеров интернет и телефонии.

Безопасность комплекса осуществляется благодаря огороженной охраняемой территории, современным системам безопасности, видеонаблюдения и пожаротушения.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	320 000 000 Р
Ставка	141 768 Р за м ²
Налог	НДС включен: 48 813 559 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

320 000 000 РSavills - городская недвижимость
Агентство недвижимости**+7 495 252-00-99**

[Написать сообщение](#)

Высота потолков	3,3 м
Вход	Общий с улицы
Парковка	Многоуровневая
Парковка	Подземная
Парковка	Наземная

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11
Павелецкая

Бизнес-центр 11 (Полларс)

Год постройки	2006
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	18 840 м ²
Статус участка	В собственности

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Спринклерная система пожаротушения

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Офис (В+), от 800 до 2 643 м²

в многофункциональном комплексе «Omega Plaza (Омега Плаза) (на ул. Ленинская Слобода, 19)»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19

Автозаводская, 5 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 800 до 2 643 м ²	4 из 7	Свободно	В+

Актуальное предложение и фото! Офис в аренду в БЦ Омега Плаза на 4 этаже - 2643 кв.м. (возможность деления от 800 кв.м.) Стандартная офисная отделка, функциональная планировка этажа. Возможна перепланировка и организация открытого пространства. Вид на реку. Арендная ставка: 19500 руб./кв.м./год, УСН. Наземный паркинг: 10 000 руб/м/м в месяц + почасовая парковка на территории Rommer. Развитая инфраструктура в районе. Оперативные просмотры. Ждём Вашего звонка!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 1 300 000 до 4 294 875 ₽/мес.
Ставка	19 500 ₽ за м ² /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

от 1 300 000

до 4 294 875 ₽/мес. ↓

MATTIS GROUP
Агентство недвижимости

+7 906 030-34-11

[Написать сообщение](#)

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	10 000 ₽/место
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,3 м
Планировка	Смешанная
Вход	Общий с улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	4
Доступ	Пропускная система

Парковка	Наземная
Стоимость	10 000 ₽/место

Парковка	Наземная
Количество мест	438

Инфраструктура

Аптека	Складские помещения
Конференц-зал	Супермаркет
Банкомат	Фитнес-центр
Центральная рецепция	Салон красоты
Нотариальная контора	Ресторан
Кафе	Бассейн

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 19
Автозаводская, 5 мин. пешком

**Многофункциональный комплекс на ул. Ленинская Слобода, 19
(Omega Plaza (Омега Плаза))**

Тип здания	Многофункциональный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1,5 га
Общая площадь	90 741 м ²

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Спринклерная система пожаротушения

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Офис (В+), 2 097 м²**в бизнес-центре «Симонов Плаза»**

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С5

Автозаводская, 7 мин. пешком ЗИЛ, 21 мин. пешком

Дубровка, 10 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
2 097 м²	2 из 5	Свободно	В+

Бизнес-центр занимает 5-этажное здание с фасадным остеклением, построенное в современном архитектурном стиле. Из панорамных окон открываются живописные виды на Москву-реку. Рядом пролегают улицы Мастеркова и Восточная. Ближайшая станция метро Автозаводская находится в 7-10 минутах ходьбы. Расстояние до ТТК 700 м, до Садового кольца 5 км.

Подписание договора аренды с владельцем бизнес-центра.
Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки.

Арендная ставка:
16 000 руб/м² в год (вкл. НДС) + ОПЕХ (3 300 руб/м² в год)

Симонов Плаза бизнес-центр класса В+, входящий в состав престижного делового квартала Симоновский. Находится в Даниловском районе ЮАО Москвы на улице Ленинская Слобода 26, стр. 5. Масштабный комплекс является крупнейшим деловым объектом в южной части столицы.

Льготные условия аренды.
Возможность предоставления арендных каникул.
Сделаем рассадку для вашей компании.

Планировка: open space, кабинеты.
Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия.

В деловом квартале располагаются гипермаркет Окей, мебельный центр ROOMER, сеть кафе Healthy Food, торговые компании, розничные магазины, языковые школы, студии красоты, фитнес-клуб. В здании БЦ работают отделения банков и терминалы оплаты услуг. Имеется велопарковка и охраняемый наземный паркинг на 2 000 машино-мест.

Здание оформлено в современном стиле: минималистские интерьеры, выполненные с использованием экологически чистых материалов, панорамные окна, стеклянные перегородки, представительная входная группа с футуристической мебелью и просторной зоной ожидания для гостей.

Мы работаем напрямую с собственником, поэтому Вам не нужно будет платить дополнительные комиссии и проценты при заключении договора.

Звоните, ответим на все интересующие Вас вопросы.

2 796 000 ₽/мес.

Bright Rich CORFAC International
Moscow
Агентство недвижимости

+7 495 481-46-92[Написать сообщение](#)**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	2 796 000 ₽/мес.
Ставка	16 000 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 426 390 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,6 м
Планировка	Смешанная
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система

Парковка	Наземная
----------	----------

Парковка	Наземная
Количество мест	2000

Инфраструктура

Фотосалон	Ателье одежды
Гостиница	Медицинский центр

Аптека	Минимаркет
Складские помещения	Автомойка
Конференц-зал	Супермаркет
Столовая	Банкомат
Парк	Фитнес-центр
Центральная рецепция	Торговая зона
Отделение банка	Салон красоты
Выставочно-складской комплекс	Буфет
Кинотеатр	Нотариальная контора
Ресторан	Кафе
Бассейн	

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С5

Автозаводская, 7 мин. пешком ЗИЛ, 21 мин. пешком Дубровка, 10 мин. на транспорте

Бизнес-центр Симонов Плаза

Год постройки	2015
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	2 га
Общая площадь	65 500 м ²

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование
Центральное отопление
Спринклерная система пожаротушения

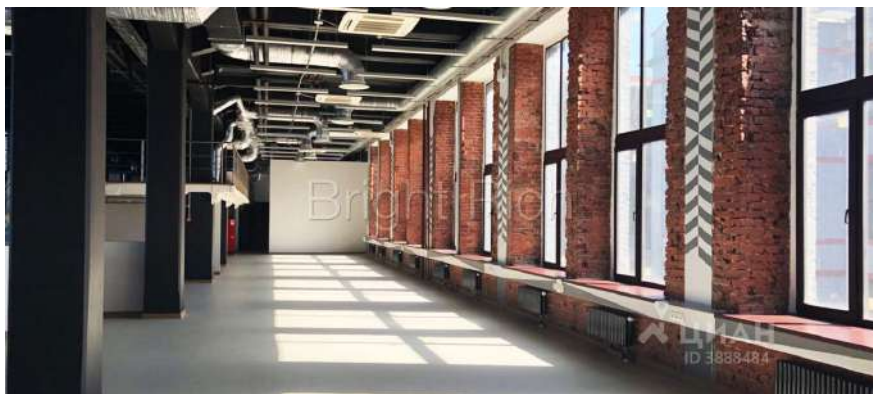
[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Офис, 2 101 м²

в торгово-офисном комплексе «в Партийном переулке, 1к10»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Партийный пер., 1К10

Серпуховская, 14 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
2 101 м²	2 из 5	Свободно

Аренда 2-ого этажа в здании в центре Москвы.
Здание полностью реконструировали в 2017 году.
2-3 минуты от Садового кольца.

Москва, Южный (ЮАО) округ, Партийный пер. 1, к 10.
Метро: Серпуховская, Павелецкая.

Арендная ставка:
18 000 руб/м² в год (вкл. НДС и ОПЕХ).
Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки.

Льготные условия аренды.
Возможность предоставления арендных каникул.
Сделаем рассадку для вашей компании.

Планировка: open space, кабинеты.
Состояние: чистовая отделка.
Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия.
Инфраструктура: центральная рецепция, столовая, кафе, минимаркеты рядом, аптеки, банкоматы, остановки общественного транспорта.

Этажность: 5 эт.
Общая площадь: 16 658 м².
Наличие паркинга.
Большой выбор мест, где можно позавтракать, пообедать и провести бизнес-встречу.

Мы работаем напрямую с собственником, поэтому Вам не нужно будет платить дополнительные комиссии и проценты при заключении договора.

Звоните, ответим на все интересующие Вас вопросы.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена **3 151 500 руб/мес.**

3 151 500 руб/мес.

Bright Rich CORFAC International
Moscow
Агентство недвижимости

+7 495 481-46-92

[Написать сообщение](#)

Ставка	18 000 Р за м ² /год
Налог	НДС включен: 480 604 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Юридический адрес	Предоставляется
Планировка	Смешанная
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Офисная отделка

Парковка	Наземная
----------	----------

Парковка	Наземная
----------	----------

Инфраструктура

Фотосалон	Ателье одежды
Гостиница	Медицинский центр
Аптека	Автосервис
Минимаркет	Складские помещения
Автомойка	Конференц-зал
Супермаркет	Столовая
Банкомат	Парк
Фитнес-центр	Центральная рецепция
Торговая зона	Отделение банка

Салон красоты	Выставочно-складской комплекс
Буфет	Кинотеатр
Нотариальная контора	Ресторан
Кафе	Бассейн

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Партийный пер., 1К10
Серпуховская, 14 мин. пешком

Торговый центр в Партийном переулке, 1к10

Год постройки	1930
Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,4 га
Общая площадь	16 690,2 м ²
Статус участка	В собственности

Местное кондиционирование

Центральное отопление

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1193



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 802472

Настоящий диплом выдан Алиме Буатовне
(фамилия, отчество)
Мухаметгареевой
(фамилия, отчество)

в том, что он(а) с 19 сентября 2005 г. по 28 февраля 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ТБУ ВПО

Банкирская академия государственной
(наименование)
службы и управления при Президенте РБ
(полного наименования)
по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Сценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 февраля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Мухаметгареевой
(фамилия, имя, отчество)
Алимы Буатовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

М. П.

Город Уфа год 2006





СВОД

свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» сентября 2014г.

Дата выдачи свидетельства

№ 540

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

МУХАМЕТГАРЕЕВА АЛИНА ФУАТОВНА

Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 10 №134943 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Орджоникидзевском районе гор. Уфы 27.08.2010г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

08.06.2017 г. № 3084-B/2017

На № _____ от _____

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Мухаметгареевль Алины Фуатовны о том, что **Мухаметгареева Алина Фуатовна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «26» сентября 2014 года за регистрационным номером 540.

По состоянию на «08» июня 2017г. Мухаметгареева Алина Фуатовна является оценщиком в ООО "Ребус" (основное место работы).

Высшее образование: ГОУ ВПО «Уфимский государственный институт сервиса» г. Уфа от «30» июня 2004г., ВСВ 0838234.

Профессиональная переподготовка: ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» г. Уфа от «28» февраля 2006г., ПП № 802472.

Повышение квалификации: ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан» г. Уфа от «20» февраля 2009г., Рег. № 362/2009.

Общий стаж работы: с 01.10.2003г.

Стаж работы в качестве оценщика: с 01.03.2006г.

Количество подписанных отчетов за 2015 год: 4 отчета.

Количество подписанных отчетов за 2016 год: 37 отчета.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»



Е.О. Новикова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007844-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мухаметгареевой Алине Фуатовне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R /776/00045/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R /776/00045/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6
ИНН 0278095076

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

145162, г. Москва, ул. Урицкого, д.31, стр.5
Страховщик

Полис № 8491R /776/00045/8

8 800 333 0 300 www.alfastrah.ru
Страхователь

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: Безусловная франшиза по договору не предусмотрена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «10» июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» июля 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

Уфимский филиал

450005, РБ, г. Уфа, ул. Революционная, д.70/1

ИНН 7713056834, КПП 027843001

Банковские реквизиты:

Р/С 407018108293000000003

Банк получателя Филиал «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

БИК 042202824

Кор счет 30101810200000000824

Телефон (347) 246-49-04

(А.Р. Абдуллин)

Руководитель Блока МП
корпоративных продаж
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

ООО «Ребус»

Адрес регистрации: 450022, РБ, г. Уфа,

ул. Степана Злобина, д.6

ИНН0278096076

Банковские реквизиты:

Р/С 40702810300010000873

Банк ПАО «УралСиб» в г. Уфа

БИК 048073770

Кор счет 30101810600000000770

Телефон: 253-42-01

(Д.А. Шакиров)



Место и дата выдачи полиса:
г. Уфа
«05» июля 2018 г.

Полис № 8491R /776/00045/18

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R/776/00046/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00046/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Мухаметгареева Алина Фаутовна**
Местонахождение: г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д. 17/1, кв.54
ИНН 027717131027

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.

Франшиза: франшиза по настоящему договору не устанавливается

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Страховщик _____
115162, г. Москва, ул. Щаволовская, д.31, стр.Б

Полис № 8491R/776/00046/8

Страхователь _____
8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «10» июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» июля 2019 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение **сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

Уфимский филиал

450005, РБ, г. Уфа, ул. Революционная, д.70/1

ИНН 7713056834, КПП 027843001

Банковские реквизиты:

Р/С 40701810829300000003

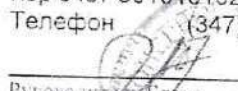
Банк получателя Филиал «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

БИК 042202824

Кор счет 30101810200000000824

Телефон (347) 246-49-04


Руководитель Блока
корпоративных продаж

Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

(А.Р. Абдуллин)
МП**Страхователь:**

Мухаметгареева Алина Фаутовна

Паспортные данные: 80 10 134943 выдан
27.08.2010г. Отделом УФМС России по
Республике Башкортостан в
Орджоникидзевском районе г. УфыАдрес регистрации: г. Уфа, ул. Дуванский
Бульвар, д.17/1, кв.54

(А.Ф. Мухаметгареева)