

**ОБЩЕСТВО  
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Фирма «Омега»**

## **Отчет**

**№6763-18 от «06» августа 2018 года**

**об оценке рыночной стоимости объекта  
недвижимого имущества - нежилого помещения с кадастровым  
номером 77:10:0000000:2252 общей площадью 441,6кв.м.,  
расположенного по адресу: г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е**



Дата проведения оценки:

**«11» июля 2018 года**

Заказчик оценки:

**ООО «ИНТЕГРА»**

**г. Москва • 2018 год**

**Сопроводительное письмо**

06 августа 2018 года

Конкурсному управляющему  
ООО «ИНТЕГРА»  
Маевскому Р.А.

Уважаемый Роман Александрович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, сотрудники ООО «Фирма «Омега» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения с кадастровым номером 77:10:0000000:2252 общей площадью 441,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е. Оценка была проведена по состоянию на 11 июля 2018 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, с учетом ограничительных условий и введенных допущений, на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

**30 760 922 рублей**

**Тридцать миллионов семьсот шестьдесят тысяч девятьсот двадцать два рубля**

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от №611 25 сентября 2014 г., Сводом стандартов и правил СРО РОО (ССО РОО 2015), Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Фирма «Омега»



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L.Yu. Zheltukhin".

Желтухин Л.Ю.

**Оглавление**

<b>Сопроводительное письмо .....</b>	<b>1</b>
<b>Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	3
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	4
<b>Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>5</b>
<b>Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>7</b>
3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	7
3.2. Основание для проведения оценки .....	8
3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	8
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	8
<b>Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>9</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	9
4.2. Сведения об оценщике .....	9
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	10
<b>Раздел 5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>	<b>11</b>
<b>Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>13</b>
<b>Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
<b>Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>19</b>
<b>Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>22</b>
9.1 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. Обзор макроэкономической ситуации в РФ .....	22
9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы. ....	38
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	51
9.4. Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	54
9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	55
<b>Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>56</b>
10.1. Затратный подход .....	56
10.2. Сравнительный подход .....	56
10.3. Доходный подход.....	57
<b>Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>58</b>
11.1. Оценка сравнительным подходом .....	58
11.2. Оценка доходным подходом.....	67
<b>Раздел 12. Итоговое согласование результатов.....</b>	<b>78</b>
<b>Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>80</b>
Литература.....	81
Приложения.....	82

**Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимого имущества, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 1.

Основание для проведения оценки: Договор №72/18 об оказании оценочных услуг от 11 июля 2018 г.

**Таблица 1. Описание основных характеристик объекта оценки**

<b>Объект оценки</b>	Объект недвижимого имущества - нежилое помещение с кадастровым номером 77:10:0000000:2252 общей площадью 441,6кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е, описание приведено в Таблице 8
<b>Субъект права</b>	ООО «ИНТЕГРА»
<b>Правоустанавливающий документ</b>	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.04.2018 г. №00-00-4001/5309/2018-2728
<b>Адрес расположения объекта недвижимого имущества</b>	г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Ограничения (обременения) права</b>	Нет данных
<b>Балансовая стоимость, рублей</b>	Информация не предоставлена
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием</b>	Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах

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

В процессе проведенных работ путем применения стандартных подходов к оценке получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки (без учета НДС):

**Таблица 2. Результаты оценки**

Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода, рублей
Объект недвижимого имущества - нежилое помещение с кадастровым номером 77:10:0000000:2252 общей площадью 441,6кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, Зеленоград, кор. 1106Е	446,1	32 009 876	не применялся	29 511 967

### 1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Оценка объекта была проведена по состоянию на 11 июля 2018 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, с учетом ограничительных условий и введенных допущений, на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость (без НДС), рублей
Объект недвижимого имущества - нежилое помещение с кадастровым номером 77:10:0000000:2252 общей площадью 441,6кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е	446,1	<b>30 760 922</b>

Ограничения и пределы применения полученного результата: отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

**Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

В соответствии с договором об оказании оценочных услуг Заказчиком было поставлено следующее задание на оценку:

**Таблица 3. Задание на оценку**

<b>Объект оценки</b>	Объект недвижимого имущества - нежилое помещение с кадастровым номером 77:10:0000000:2252 общей площадью 441,6кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е, описание приведено в Таблице 8
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Данные приведены в Таблице 8
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Данные приведены в Таблице 8
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности ООО «ИНТЕГРА»
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) – данные приведены в Таблице 8
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для целей принятия управленческого решения
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	11.07.2018
<b>Срок проведения оценки</b>	11.07.2018 - 06.08.2018
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Право на Объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
	2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
	3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
	4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
	5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
	6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель 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 стоимость объекта.
	7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
	8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
	9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
<b>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость</b>	Не приводит

### Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### 3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе, как правило, осуществляются:*

- *Осмотр объекта оценки, включающий:*

- Интервью с Заказчиком или его представителем;
- Визуальный осмотр и фотографирование оцениваемого объекта и окружающей территории;
- Осмотр района расположения объекта оценки.
  - *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, включающее:*
- Сбор правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;
- Сбор информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Сбор информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации, связанной с объектом оценки.

- *Анализ рынка, к которому относится объект оценки.*

На данном этапе оценщиком собирается и анализируется информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по сопоставимым объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также собирается и анализируется информация, касающаяся рыночных сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки, и другая специальная информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путем изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки.

3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.*

На данном этапе оценщиком для оценки стоимости объекта оценки используются стандартные подходы к оценке стоимости. В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления. Пояснения по использованию методов в рамках подходов и обоснование отказа от применения подходов приведены в рамках данного отчета.

4. *Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

На данном этапе оценщиком анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и с точки зрения целей и задач оценки, формируется заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5. *Составление отчета об оценке.*

На данном этапе результаты оценки оформляются в виде письменного отчета и передаются Заказчику.



### 3.2. Основание для проведения оценки

Договор об оказании оценочных услуг №72/18 от 11 июля 2018 г.

### 3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления Отчета об оценке – 06.08.2018 г.

Порядковый номер Отчета об оценке – 6763-18.

### 3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование	Правоподтверждающий документ	Техническая документация	Источник получения
Объект недвижимого имущества - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.04.2018 г. №00-00-4001/5309/2018-2728	Не предоставлена	Копия, предоставленная Заказчиком

Также Оценщиками была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

1. <http://www.kamp-n.ru>
2. <http://ru.cbonds.info>
3. <http://www.cbr.ru/>
4. <http://naibecar.com>
5. <http://economy.gov.ru/minec/main>
6. <http://office.realty-guide.ru/> и др.
7. <https://portal.rosreestr.ru> и др.

**Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ****4.1. Сведения о Заказчике****Таблица 5. Сведения о Заказчике**

<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕГРА»
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО «ИНТЕГРА»
<b>Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)</b>	ОГРН 1037735017100
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	29.07.2003
<b>ИНН</b>	ИНН 7735124196
<b>КПП</b>	КПП 773501001
<b>Место нахождения</b>	124460, МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, КОРПУС 1106 Е, ПОДВАЛ, КОМ.5,6Б

*Источник информации: составлено ООО «Фирма «Омега» по данным Заказчика*

**4.2. Сведения об оценщике****Таблица 6. Сведения об оценщике**

<b>Сведения об оценщике, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
<b>ГРАЧЕВ ПАВЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Оценочный стаж, согласно данным РОО – 14 лет<sup>1</sup>.</u></li> <li>• <u>Образование – высшее:</u></li> <li>• 1994 год – Московский государственный институт электронной техники.</li> <li>• <u>Профессиональная подготовка:</u></li> <li>• 2002 год – Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ.</li> <li>• Диплом ПП 064929, выдан 27.06.2002г.;</li> <li>• по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• 2002 год – Институт профессиональной оценки</li> <li>• Диплом ПП 322930, выдан 27.06.2002г.</li> <li>• по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• 2005 год – Государственный университет по землеустройству, регистрационный номер диплома 3007, выдан 09.11.2005г.</li> <li>• по программе повышения квалификации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</li> <li>• <u>Член СРО: выписка из реестра СРО о том, что является членом Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №006909 от 08.10.2010 года:</u></li> <li>• <u>Полис страхования личной профессиональной ответственности: №17/18/134/804 от 12.04.2018 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах» на сумму 30 000 000 рублей, период страхования с 01.05.2018 г. по 30.04.2019 г.</u></li> <li>• Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега» № 3 от 09.10.2001 г.</li> <li>• Контактные данные: т. 8(495) 626-88-37, эл. адрес <a href="mailto:omega-94@mail.ru">omega-94@mail.ru</a></li> <li>• Почтовый адрес Оценщика/место нахождения Оценщика: 115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147</li> </ul>

*Источник информации: составлено ООО «Фирма «Омега»*

<sup>1</sup> <http://srороо.ru/about/reestr/380946/>

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Омега»
Сокращенное наименование	ООО «Фирма «Омега»
Местонахождение	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Местонахождение оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Сведения о государственной регистрации	ОГРН: 1027739878671, дата присвоения ОГРН: 25.12.2002 г.
ИНН	7711052560
Страховой полис	Полис страхования профессиональной ответственности: № 54/17/165/936 от 09.10.2017 г., выдан обществом с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» на сумму 100 000 000 рублей, период страхования с 23.10.2017 г. по 22.10.2018 г.
Соответствие юридического лица требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Соответствует

Источник информации: составлено ООО «Фирма «Омега»

#### 4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником физического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами 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 физического лица – заказчика, а такое физическое 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 ограничение 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.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Раздел 5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

1. В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из того, что информация Заказчика о наличии указанных в Таблице 8 прав у ООО «ИНТЕГРА» на оцениваемый объект является достоверной. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта были получены, исходя из представленных Заказчиком документов и данных визуального осмотра.

2. Оцениваемое право рассматривается свободным от каких-либо претензий, обременений или ограничений.

3. Объекты оценки, по предположениям оценщика, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

4. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной информации.

5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**Ограничения и пределы применения полученного результата (135-ФЗ (ст. 11) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):**

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

**Специальные ограничения и допущения:**

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

-

- При оценке объекта оценки не рассматривается возможность нового строительства на оцениваемых земельных участках, стоимость оценивается в рамках существующей застройки земельных участков.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится без учета ограничений и обременений.

**Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков.

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов Российской Федерации по оценке оцениваемых объектов оценки.

Применение Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков обусловлено членством оценщика в СРО «Российское Общество оценщиков».

## **Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Инспекция включала осмотр территории, где расположены объекты оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, осмотр физического состояния имущества, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объектов и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- описание физических характеристик оцениваемого объекта недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта недвижимости;
- правоустанавливающие документы на объект оценки.

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимого имущества, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 8.

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

Оцениваемый объект: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е.

Таблица 8. Точное описание объекта оценки

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемые права	Адрес расположения	Правоподтверждающий документ	Техническая документация	Балансовая стоимость, рублей	Наличие ограничений (обременений) права
Объект недвижимого имущества - нежилое помещение с кадастровым номером 77:10:0000000:2252 общей площадью 441,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е	446,1	право собственности	г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.04.2018 г.	не предоставлена	данные не предоставлены	Ипотека, данные правоподтверждающих документов



**Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в объеме, приведенном в Таблице 8. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

### Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в по адресу: г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е. Карты расположения объекта приведены ниже.

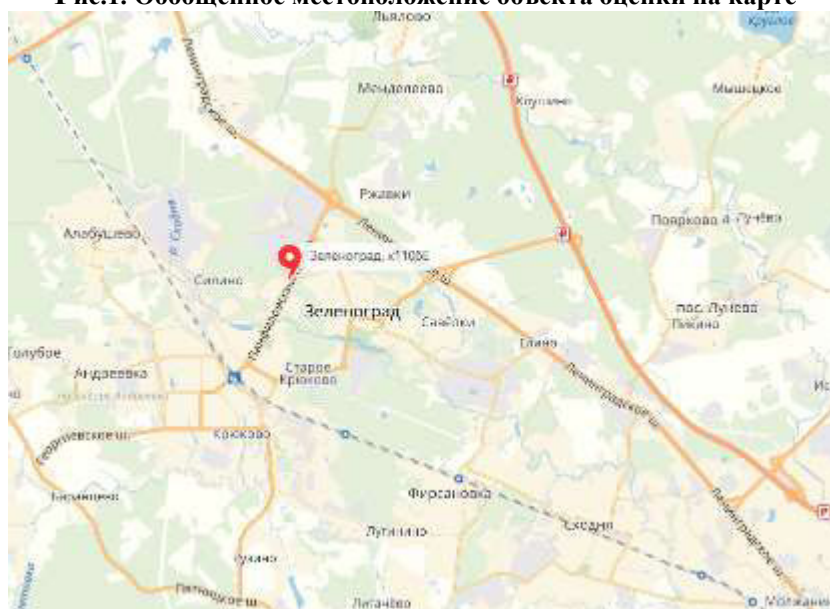
**Зеленоград** (букв. *зелёный город*; офиц. *Зеленоградский административный округ*) — один из 12 административных округов Москвы. Расположен в 37 км к северо-западу от центра Москвы. Первый из трёх округов, которые были образованы на территориях, полностью находящихся за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги. Один из основных научно-производственных центров советской и российской электроники и микроэлектроники.

В настоящее время самый маленький по территории округ Москвы. До присоединения к Москве в июле 2012 года двух новых округов, Зеленоградский округ был самым маленьким также и по численности населения, тем не менее по состоянию на 2016 год Зеленоград, как обособленный населённый пункт, мог бы войти в пятёрку крупнейших городов Подмоскovie (уступая Балашихе, Подольску, Химкам и опережая Королёв) и в первую сотню городов России.

Со всех сторон окружён территорией Московской области и является самым крупным эксклавом Москвы: на юго-востоке граничит с городским округом Химки (вместе с которым рассматривается как Химкинско-Зеленоградская агломерация второго порядка в Московской агломерации), на всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом. В состав Зеленограда входят также посёлок Малино, часть посёлка Алабушево, деревни: Кутузово, Новомалино и Рожки. На западной границе находится в непосредственном соприкосновении с посёлком городского типа Андреевкой Солнечногорского района, образуя с ним агломерацию.

До расширения территории Москвы в 2012 году Зеленоград по доле зелёных насаждений в общей площади (~30 %) занимал второе место среди административных округов Москвы, уступая только Восточному административному округу.

Рис.1. Обобщенное местоположение объекта оценки на карте

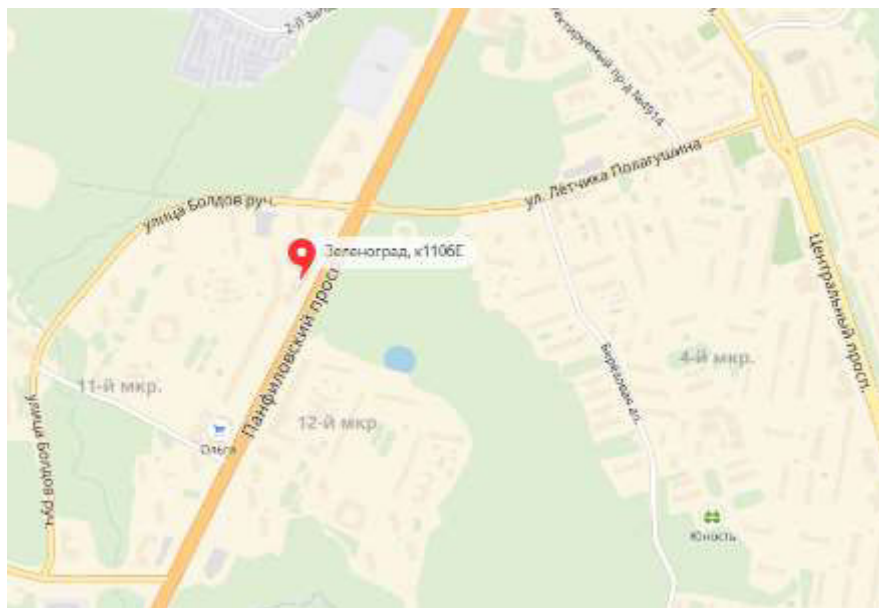


Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

## ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

**Рис.2** Уточненное местоположение объекта оценки на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

**Вывод:** на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы об инвестиционной привлекательности местоположения объекта оценки, что обусловлено:

- Объект оценки расположен в деловой части города, в зоне торгово-офисной и жилой застройки;
- Расположением в непосредственной близости от основных магистралей города;
- Наличием удобных подъездных путей.

**Раздел 8. 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 оцениваемого 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.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;

- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;

- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;

- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с

анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Учитывая расположение оцениваемого помещения, потребность в офисно-торговых объектах в районе расположения оцениваемого объекта, наличие всех необходимых коммуникаций, территории для парковки автомашин, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является использование его как помещения офисно-торгового назначения.

## **Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **9.1 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. Обзор макроэкономической ситуации в РФ<sup>2</sup>**

Данный обзор основан на Проекте сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов, разработанном МЭР РФ, а также на анализе общих тенденций развития мировой экономики и мировых рынков.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

#### **Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 - 2020 гг. Описание вариантов прогноза**

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

---

<sup>2</sup> Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

**Базовый вариант прогноза** исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".



115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;
- создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;
- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность.

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжат оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

**Целевой вариант прогноза** основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозируемом горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

**В консервативный вариант прогноза** была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в 97091720.doc 9 течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

## Характеристика основных макроэкономических параметров базового варианта прогноза

### Факторы экономического роста

Со второго полугодия 2016 г. отмечаются признаки стабилизации экономики. В течение первых семи месяцев 2017 г. восстановительный рост наблюдался практически во всех секторах. В 2017 г. основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, станут восстановление запасов материальных оборотных средств (0,7 пп.), рост инвестиций в основной капитал (0,9 пп.) и восстановление потребительского спроса (1,2 пп.).

В 2018 - 2020 гг. влияние изменения запасов материально-оборотных средств снизится как результат постепенного ослабления действий посткризисных факторов. Главным фактором экономического роста станет оживление инвестиционной активности, преимущественно за счет повышения роли частного бизнеса, в том числе благодаря проведению мер Правительства Российской Федерации по реализации Программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, развитию проектного финансирования и созданию эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Вклад роста инвестиций в основной капитал в прирост ВВП будет постепенно увеличиваться с 1,0 пп. в 2018 г. до 1,3 пп. 2020 г.

Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП постепенно снизится с 1,4 пп. в 2018 г. до 1,2 пп. в 2020 г. Влияние чистого экспорта ожидается близким к нулю в течение прогнозного периода ввиду умеренно высоких темпов роста как экспорта, так и импорта товаров и услуг. В результате в 2018 г. темп роста ВВП сохранится на уровне 2017 г., а в дальнейшем ожидается его некоторое ускорение до 2,3% к 2020 г.

Со стороны производства ВВП прогнозируется ряд структурных изменений. Обрабатывающие производства увеличат свою долю в ВВП на 0,4 п.п. с 2017 г. по 2020 год. Рост доли обрабатывающих производств в ВВП связан с развитием импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса. На 0,8 пп. увеличится доля строительства ввиду более интенсивного роста в прогнозный период после серьезного спада в течение предшествующих трех лет 2014 - 2016 гг. Доли оптовой и розничной торговли и финансовой деятельности также возрастут на 0,3 п. п. по каждому виду деятельности. Сектора "транспорт и связь" и "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" практически сохранят свою долю на протяжении всего прогнозного периода, доля добывающего сектора, сократившись в 2018 г. до 8,7%, стабилизируется на данном уровне до конца периода. В отношении энергетического сектора стабилизация ее доли будет обусловлена, в частности, сдерживанием предельного роста тарифов на электроэнергию. Доля сектора "Сельское хозяйство" сохранится на уровне 3,9% в течение прогнозного периода, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

**Таблица 9. Структура ВВП в разрезе видов экономической деятельности**

	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г. - 2020 г. прогноз		
			2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП произведенный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9
Добыча полезных ископаемых	8,5	8,9	8,7	8,7	8,7
Обрабатывающие производства	12,4	12,4	12,5	12,7	12,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Строительство	5,6	5,7	6,0	6,2	6,5
Оптовая и розничная торговля	14,4	14,5	14,7	14,8	14,8
Транспорт и связь	7,1	7,0	7,0	7,0	7,0
Другие виды деятельности	35,4	34,9	34,7	34,4	34,1
Чистые налоги на продукты	9,9	9,8	9,7	9,5	9,5

В 2017 г. ожидается ускорение роста практически по всем видам деятельности. Исключение составит сельское хозяйство ввиду менее благоприятных погодных условий, чем в прошлом году, и виды деятельности с высокой долей бюджетного финансирования. Наибольший вклад в прирост ВВП в период 2017 - 2020 гг. внесут обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля.

Таблица 10. Динамика основных видов экономической деятельности (темпы прироста)

	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г. - 2020 г. прогноз		
			2018 г.	2019 г.	2020 г.
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,6	0,6	-0,1	0,7	1,5
Добыча полезных ископаемых	0,3	2,5	1,4	1,9	2,0
Обрабатывающие производства	1,1	2,0	2,9	2,8	2,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,6	1,5	1,9	1,6	1,7
Строительство	-4,2	4,2	4,6	5,3	5,4
Оптовая и розничная торговля	-3,1	2,1	2,2	2,0	1,9
Транспорт и связь	0,4	1,8	1,9	1,7	1,6

### ВВП по источникам доходов

В структуре ВВП по счету формирования источников доходов в доля оплаты труда наемных работников в течение прогнозного периода будет оставаться относительно стабильной.

При этом сохранится относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налоги на имущество. К 2020 г. они снизятся до 10,5% ВВП против 10,9% ВВП в 2017 г.

Таким образом, в базовом варианте удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2020 г. увеличится до 42,1% ВВП против 41,8% ВВП в 2017 г. Складывающиеся пропорции в распределении первичных доходов экономики будут способствовать увеличению относительного объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что, в свою очередь, создаст предпосылки для роста инвестиций.

Таблица 11. ВВП по источникам доходов

ВВП по источникам доходов				
	(в% к произведенному ВВП)			
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ	100	100	100	100
Оплата труда наемных работников	47,4	48,4	48,0	47,4
Чистые налоги на производство и импорт	10,9	10,7	10,6	10,5
Валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	41,7	40,9	41,4	42,1

### Характеристика экспорта и импорта, основные компоненты платежного баланса

Во втором полугодии 2017 г. объем экспорта товаров в стоимостном выражении продолжит расти и составит за год 337 млрд, долларов СИГА., что выше уровня 2016 г. на 19,5%. Рост физического объема экспорта в 2017 г. составит около 3% и будет обеспечиваться преимущественно за счет повышения экспорта продовольственных товаров

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

(темп роста составит 18,0%). Темп роста товаров топливно-энергетического сектора составит менее 1,0%, его замедление обусловлено сокращением экспорта нефтепродуктов в страны дальнего зарубежья при повышении глубины их переработки. Рост стоимостных объемов экспорта как топливно-энергетического сектора, так и несырьевого сектора в целом произойдет за счет ценового фактора.

В дальнейшем в 2018 г. вследствие снижения цен на экспортные товары стоимостные объемы экспорта сократятся до 325 млрд, долларов США. К 2020 г. рост стоимостного объема экспорта будет обусловлен повышением физических объемов экспорта. К 2020 г. стоимостной объем экспорта достигнет 332 млрд, долларов США. В 2018 -2020 гг. темпы роста экспорта товаров в реальном выражении будут постепенно снижаться с 3,2% в 2018 г. до 2,2% к концу периода, при этом темпы роста топливно-энергетических товаров составят в среднем около 1,0%. Экспорт несырьевых товаров в 2018 - 2020 гг. будет расти опережающим среднегодовым темпом в 4,5%.

В структуре экспорта доля топливно-энергетических товаров понизится с 54,4% в 2017 г. до 49,0% в 2020 г.

В группе нетопливных товаров будет возрастать доля машин, оборудования и транспортных средств с 8,3% в 2017 г. до 9,7% к 2020 г. Удельный вес продовольственных товаров в экспорте возрастет с 6,3% в 97091720.doc 21 2017 г. до 7,2% к концу прогнозного периода. Повышается также доля продукции химической промышленности.

**Импорт товаров** в базовом варианте в 2017 г. в стоимостном выражении повысится на 18,9% - до 228 млрд, долларов США.

В реальном выражении темпы его роста составят около 7,8%. Рост физических объемов импорта машин оборудования и транспортных средств составит 10,0% в 2017 г. Импорт инвестиционных товаров будет расти опережающими темпами 14,0%.

В 2018-2020 гг. импорт товаров по базовому варианту продолжит увеличиваться - в среднем на 3,4% в год в реальном выражении. Стоимостной объем возрастет к 2020 г. до 241 млрд, долларов США. В структуре импорта на протяжении всего прогнозного периода будет уменьшаться доля продовольственных товаров - с 12,9% в 2017 г. до 11,8% в 2020 г., что связано с импортозамещением и развитием внутреннего производства.

Доля инвестиционных товаров достигнет 26,1% к концу прогнозного периода. Темп роста инвестиционного импорта составит в среднем около 3,4% в 2018-2020 гг. Потребительский импорт будет возрастать в 2018 - 2020 гг. в среднем на 3,1%.

После 2017 г. доля потребительских товаров начнет сокращаться с 43,1% до 42,8% к 2020 г. вследствие возрастания доли инвестиционного импорта и продолжения процессов импортозамещения в потреблении.

#### **Инвестиции в основной капитал**

Разворот инвестиционного цикла начался во второй половине 2012 г., в 2014 г. динамика капитальных вложений перешла в область отрицательных значений (сокращение составило 1,5%), а итогам 2015 г. глубина падения инвестиций достигла 10,1%. С конца 2015 г. темпы сокращения инвестиций в основной капитал начали замедляться, в 2016 г. инвестиционная активность стабилизировалась, и по итогам г. снижение составило -0,9%. С начала 2017 г. темпы роста вернулись в положительную область, и по итогам полугодия составили 4,8%.

В базовом варианте рост инвестиций в основной капитал в 2017 г. прогнозируется на уровне 4,1%. Основной вклад (3,1 пп.) будет обеспечен частным сектором, инвестиционный рост в котором сохраняется с 2016 г. на фоне замедления темпов сокращения государственных капитальных вложений. Положительное влияние на общую динамику окажут инвестиции в транспортный комплекс (без трубопроводного), строительство и недвижимость и обрабатывающую промышленность (за счет роста инвестиций в химическое производство и машиностроение). Основным финансовым ресурсом

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

восстановления инвестиционной активности послужит прибыль организаций (в 2015 г. рост составил 17,6%, в 2016 г. - 17,3%).

Важным фактором восстановления роста инвестиционной активности будет являться динамика инвестиций в строительный комплекс и операции с недвижимым имуществом. После сокращения доли капитальных вложений в строительный комплекс и операции с недвижимым имуществом в 2016 г. до 24,2% к 2020 г. ожидается ее постепенное восстановление до уровня 2015 г.

**Таблица 12. Структура инвестиций в основной капитал**

Структура инвестиций в основной капитал				
	(%)			
	2017	2018	2019	2020
	год	год	год	год
Топливо-энергетический комплекс	30,4	29,3	28,6	28,0
Транспорт (без трубопроводного) и связь	14,8	15,2	14,7	14,3
Агропромышленный комплекс	5,7	5,5	5,3	5,2
Образование, здравоохранение	2,8	2,8	2,9	2,9
Торговля	4,3	4,5	4,6	4,7
26				
	2017	2018	2019	2020
	год	год	год	год
Обрабатывающая промышленность (без нефтепереработки)	11,9	11,7	11,6	11,4
Недвижимость и строительный комплекс	24,4	24,9	25,8	26,7

### **Прогноз параметров инфляции. Цены производителя**

Потребительская инфляция в 2018 г. вернется на целевой уровень 4,0% с 3,2% в конце 2017 г.

Более высоким темпам роста цен в 2018 г. также будет способствовать восстановление потребительского спроса вследствие роста доходов населения. В результате рост цен на непродовольственные товары по итогам года увеличится до 4,4% с 3,1% в 2017 г., на услуги рост цен сохранится на уровне 2017 г. и составит 5,0%.

Сдерживать рост цен на услуги в 2018 г. будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2017 г.

В секторе продовольственных товаров рост цен по итогам 2018 г. будет незначительно превышать уровень 2017 г., чему будет способствовать увеличение производства отечественной продукции, в том числе за счет строительства и ввода в эксплуатацию новых теплиц, что поможет снизить зависимость от импортной продукции и снизит влияние колебаний курса рубля на рост цен в сегменте продовольственных товаров.

Таблица 13. Структура потребительской инфляции

Структура потребительской инфляции в 2017 - 2020 гг.						
	Прирост цен, %					
	дек. 2015 г.	дек. 2016 г.	дек. 2017 г.	дек. 2018 г.	дек. 2019 г.	дек. 2020 г.
	отчет		оценка		прогноз	
Инфляция (ИПЦ)	12,9	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
Продовольственные товары	14,0	4,6	2,1	2,9	2,9	3,1
из них:						
без учета плодоовощной продукции	13,6	6,0	2,4	3,8	3,8	3,9
Непродовольственные товары	13,7	6,5	3,1	4,4	4,4	4,4
с исключением бензина	14,5	6,8	2,9	4,4	4,4	4,3
Услуги	10,2	4,9	4,9	5,0	5,1	4,9
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	10,5	5,6	5,2	5,1	5,1	5,1
прочие услуги	10,1	4,6	4,7	4,9	5,1	4,9

В течение 2019 - 2020 гг. рост потребительских цен будет находиться на уровне 2018 г. (4,0%).

### Цены и тарифы на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора Газ

Рост цен на газ транслируется в инфляцию в основном через рост стоимости электроэнергии и тепловой энергии, а также через рост стоимости других коммунальных услуг, включая оплату за газоснабжение. В текущих макроэкономических условиях целесообразно снизить влияние данного фактора на инфляцию, а также обеспечить сдерживание роста расходов потребителей на энергоносители. Цена на газ является одним из ключевых факторов, определяющих рост цен на электроэнергию, так как доля газа в конечной цене на электроэнергию в прогнозный период будет составлять примерно 30% с незначительными колебаниями от года к году. 97091720.doc 33 Оптовые цены на газ будут проиндексированы для всех категорий потребителей на уровне 3,4% в 2018 г., 3,1% в 2019 г. и 3,0% в 2020 г.

### Электроэнергетика

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций для потребителей кроме населения (прочих) в среднем за 2018 - 2020 гг. составит 3,0% ежегодно (индексация в июле на 3,0%). В целях снижения объема перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе размер индексации тарифов сетевых организаций для населения составит в 2018 - 2020 гг. 5,0% ежегодно. В 2017 г. рост цен на оптовом рынке ожидается в размере 10,5%. В начале 2017 г. осуществлен ввод наиболее дорогих по стоимости строительства энергоблоков Белоярской АЭС и Нововоронежской АЭС-2 по договорам предоставления мощности. При этом ввод Нововоронежской АЭС-2 был перенесен с 2016 г. на 2017 год. Дополнительно в прогнозе учитывается установление надбавки к цене на мощность для потребителей первой и второй ценовых зон ОРЭМ в целях доведения тарифов на Дальнем Востоке до среднероссийского уровня в полном объеме уже в 2017 г. На оптовом рынке прогнозируется рост цен: в 2018 г. - на уровне 4,0%, в 2019 г. - 6,9%, в 2020 г. - 4,0%. Основное давление на рост цен на оптовом рынке электроэнергии в 2018 - 2020 гг. будет оказывать ввод первого 97091720.doc 34 энергоблока Ленинградской АЭС-2 и второго энергоблока Нововоронежской АЭС-2, а также увеличение объемов генерации с использованием возобновляемых источников энергии.

### Жилищно-коммунальное хозяйство

Накопленная за последние 15 лет индексация тарифов в сфере водоснабжения и теплоснабжения позволяет сделать вывод о достаточности средств для стабильного

функционирования отраслей в прогнозный период без существенного увеличения цен на указанные услуги. Вместе с тем, сохраняется существенная межрегиональная и внутриотраслевая дифференциация, как по уровню тарифной обеспеченности, так и по состоянию инфраструктуры в этих отраслях.

Внедрение метода ценообразования в сфере теплоснабжения по принципу "альтернативной котельной", предусмотренное принятыми в 2017 г. изменениями в закон о теплоснабжении, призвано решить задачу выравнивания тарифов в данной отрасли.

Вместе с тем, переход на новую модель рынка тепловой энергии будет осуществляться поэтапно, с согласия глав регионов и муниципалитетов. Также для перехода на новую модель необходимо принятие ряда подзаконных актов, которое планируется не позднее 2018 г.

В сфере водоснабжения и водоотведения органам регулирования федерального и регионального уровня необходимо нивелировать разницу в стартовых тарифных условиях компаний. Для этого разрабатывается методология определения эталонного (нормативного) уровня операционных расходов на основе сравнительного анализа расходов организаций, оказывающих соответствующие услуги. Указанный механизм предполагается интегрировать в систему тарифообразования не позднее 2019 г. В среднем по Российской Федерации рост тарифов на водоснабжение и водоотведение сверх уровня прогнозной инфляции при применении нового механизма расчета операционных расходов компаний не ожидается.

Рост тарифов на услуги теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, как и предельные индексы изменения платы граждан за коммунальные услуги в 2018 - 2020 гг. прогнозируется на уровне 4,0%.

#### **Железнодорожные перевозки**

На 2017 год были приняты решения по индексации тарифов на грузовые железнодорожные перевозки и услуги инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования на 4%. В целях проведения капитального ремонта инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования на 2017 год дополнительно установлена целевая надбавка в размере 2%. Указанная надбавка носит разовый характер и действует только в 2017 г., при регулировании в последующие годы не учитывается и исключается из базы индексации.

В период 2018 - 2020 гг. в рамках тарифного регулирования индексация тарифов в регулируемом секторе составит 4% ежегодно.

Будет внедрен принцип хозяйственного расчета между подразделениями ОАО "РЖД", что позволит снизить операционные расходы на ремонт и эксплуатацию основных фондов.

Повышение тарифов на пассажирские перевозки в дальнейшем следовании в регулируемом сегменте (перевозки в плацкартных и общих вагонах) в 2018 - 2020 гг. будет соответствовать темпам изменения тарифов на грузовые перевозки.

В прогнозный период также предполагается концептуальное изменение подхода к государственному субсидированию пассажирского комплекса путем перехода к модели государственного заказа перевозок, имеющих социальное значение, и либерализации коммерческих перевозок.

В части межрегиональных (дальних) перевозок реализация данного подхода будет сопровождаться оптимизацией маршрутной сети, выработкой стандарта транспортного обслуживания и созданием стимулирующей к улучшению качества работы перевозчика тарифной системы.



Таблица 14. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 – 2020 годы<sup>3</sup>

	2016	2017	2018	2019	2020
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.					
Базовый		49,9	43,8	41,6	42,4
Целевой	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
Консервативный		49,9	36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый		3,2	4,0	4,0	4,0
Целевой	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
Консервативный		3,2	4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей					
Базовый		92224	97462	103228	110237
Целевой	86044	92224	97945	104570	112942
Консервативный		92224	95199	99215	104884
темпа роста ВВП, %					
Базовый		2,1	2,1	2,2	2,3
Целевой	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
Консервативный		2,1	0,8	0,9	1,5
дефлятор ВВП, %					
Базовый		4,9	3,5	3,6	4,4
Целевой	3,6	4,9	3,9	4,1	4,8
Консервативный		4,9	2,4	3,3	4,1
Промышленность, %					
Базовый		2,1	2,5	2,5	2,5
Целевой	1,3	2,1	2,7	2,9	3,2
Консервативный		2,1	1,3	1,5	1,6
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый		4,1	4,7	5,6	5,7
Целевой	-0,9	4,1	5,7	6,7	8,6
Объем платных услуг населению, %					
Базовый		0,8	2,2	2,2	2,3
Целевой	0,7	0,8	2,6	3,2	3,4
Консервативный		0,8	1,5	1,5	1,6
Оборот розничной торговли, %					
Базовый		1,2	2,9	2,7	2,5
Целевой	-4,6	1,2	3,0	3,1	3,3
Консервативный		1,2	1,7	1,1	1,5
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый		1,3	2,3	1,1	1,2
Целевой	-5,1	1,3	2,4	1,4	1,7
Консервативный		1,3	1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый		3,2	4,1	1,3	1,5
Целевой	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
Консервативный		3,2	3,2	0,2	0,8
Экспорт, всего млрд. долл. США					
Базовый		337	325	324	332
Целевой	282	337	331	343	362
Консервативный		337	296	289	292
Импорт, всего млрд. дол. США					
Базовый		228	235	238	241
Целевой	192	228	238	248	261
Консервативный		228	219	219	217

#### Инфляция<sup>4</sup>

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке

<sup>3</sup> Дефлятор - ценовый индекс на продукцию, произведенную для внутреннего рынка и на экспорт с искл. НДС, акцизов, транспортировки и др. Предназначен для оценки стоимости выпуска продукции – в ценах производителей за счет ценового фактора.

<sup>4</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).



Рис. 4. В 2017 году наибольший вклад в инфляцию внесли услуги

В декабре потребительская инфляция ускорилась в ежемесячном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция в ежемесячном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

Таблица 15. Прогноз показателей инфляции и системы цен до 2020 года

Базовый вариант	2016	2017	2018	2019	2020
	отчет	Оценка	Прогноз		
<b>Показатели инфляции:</b>					
• <b>потребительские цены (ИПЦ)</b>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
в среднем за год, % г/г	107,1	103,9	103,7	104,0	104,0
<b>Товары</b>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	5,6	2,6	3,6	3,6	3,7
в среднем за год, % г/г	107,1	103,7	103,3	103,6	103,7
<b>продовольственные товары</b>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	4,6	2,1	2,9	2,9	3,1
в среднем за год, % г/г	106,0	103,2	102,6	102,8	103,0
<i>без плодоовощной продукции</i>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	6,0	2,4	3,8	3,8	3,9
в среднем за год, % г/г	106,8	103,7	103,4	103,8	103,8
<b>непродовольственные товары</b>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	6,5	3,1	4,4	4,4	4,4
в среднем за год, % г/г	108,2	104,1	104,0	104,5	104,4
<i>с исключением бензина</i>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	6,8	2,9	4,4	4,4	4,3
в среднем за год, % г/г	108,5	104,0	103,9	104,4	104,3
<b>Услуги</b>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	4,9	4,9	5,0	5,1	4,9
в среднем за год, % г/г	106,9	104,4	105,0	105,0	105,0
<i>организаций ЖКХ</i>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	5,6	5,2	5,1	5,1	5,1
в среднем за год, % г/г	107,7	105,4	105,2	105,1	105,1
<i>прочие услуги</i>					
прирост цен на конец периода, % к декабрю	4,6	4,7	4,9	5,1	4,9
в среднем за год, % г/г	106,6	103,9	105,0	105,0	104,9

**Инфляция по инновационному сценарию в период с 2016 по 2022<sup>5</sup>** год будет оставаться на уровне 4,7% в среднем за год к предыдущему году за период (для сравнения: в 2012-2015 гг. – 5,5 % в среднем за год со снижением к концу периода до 4,9%) вследствие ослабления курса рубля и за счет высокого роста тарифов на услуги ЖКХ.

Рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги прогнозируется в размере 7,6-7,8%, на прочие услуги – 4,6-4,8%. (в 2012-2015 гг. – 5,9%). Рост цен и тарифов на услуги снизится до 5,5-5,8% (в 2012-2015 гг. – 7%), рост цен на товары замедлится незначительно – 4,2-4,4% в среднем за год (в 2012-2015 гг. – 5%).

В период 2023-2030 гг. инфляция снизится до 2,9% в год в среднем за период на что, прежде всего, повлияет прогнозируемое укрепление обменного курса рубля. Рост цен на товары замедлится до 2,3-2,5% в среднем за год, что соответствует параметрам роста цен в развитых странах.

Темпы роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги уменьшатся почти вдвое по сравнению с предыдущим периодом – до 4-4,2% за счет расширения конкурентной среды во всех сферах, сокращения издержек по мере обновления основных фондов и внедрения новых ресурсосберегающих технологий. Рост платежеспособного спроса населения в большей степени начнет ориентироваться на рыночные услуги, что определит опережающий рост цен на них (4-4,2%) относительно инфляции.

<sup>5</sup> [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325\\_06](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06)

Таблица 16. Прогноз инфляции до 2030 г. (прирост цен в %, в среднем за год)

	вариант	2012-2015 гг.	2016-2030 гг.			2016-2030 гг.
			2016-2020	2021-2025	2026-2030	
Инфляция (ИПЦ)	1	5,5	5,0	3,9	2,7	3,8
	2		5,0	3,7	2,6	3,7
	3		4,3	3,5	3,0	3,6
Товары	1	5,0	4,6	3,5	2,3	3,5
	2		4,6	3,3	2,0	3,3
	3		3,5	2,6	1,8	2,6
продовольственные	1	5,0	5,4	3,7	2,1	3,8
	2		5,4	3,4	2	3,6
	3		4,2	3,0	2,5	3,2
непродовольственные	1	4,9	3,9	3,4	2,2	3,1
	2		3,9	3,1	2,0	3,0
	3		2,8	2,2	1,5	2,3
Услуги	1	7,0	5,8	4,7	3,5	4,7
	2		5,8	4,7	3,9	4,8
	3		6,4	5,4	4,9	5,6
в том числе услуги организаций ЖКХ	1	9,3	8,3	6,5	3,6	6,1
	2		8,1	5,7	3,5	5,7
	3		7,4	5,5	3,6	5,5
прочие услуги	1	5,9	4,7	3,9	3,5	4
	2		4,8	4,3	4	4,4
	3		6	5,4	5,1	5,5
<i>Справочно:</i>						
Обменный курс	1	3,5	4,0	2,4	-1,2	1,7
	2		4,1	1,6	-1,7	1,3
	3		0,6	0,3	0,2	0,4
Реальные располагаемые доходы населения	1	4,6	4,2	3,6	2,9	3,6
	2		4,7	4,5	4,1	4,4
	3		6,6	5,9	4,3	5,6

Инфляция в **форсированном сценарии** в период с 2016 по 2022 год будет несколько ниже, чем в инновационном – на уровне 4,1% в среднем за год, что будет определяться крайне умеренным ослаблением курса рубля. Вследствие этого динамика роста тарифов на услуги ЖКХ будет более умеренной – 6,9-7,1% в год за счет более низкого роста цен на энергоносители, ориентированных на цены мировых рынков в рублевом эквиваленте.

В период 2023-2030 гг. инфляция будет выше, чем в инновационном сценарии – 3,2% в год в условиях сохранения умеренного ослабления курса рубля. Рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги (4,1-4,3%) будет чуть выше из-за более высокой динамики цен на энергоносители, при этом уровень цен на них будет ниже. Вместе с тем инфляционные риски в форсированном сценарии могут быть более высокими, поскольку сценарий предполагает существенно больший рост денежной массы и потребительского спроса, чем инновационный сценарий.

В условиях **консервативного сценария** в период с 2016 по 2022 год инфляция будет чуть выше, чем в инновационном сценарии и составит в среднем 4,8%. В этот период ожидается более значительное ослабление обменного курса, которое будет компенсироваться более умеренным ростом доходов населения.

За период 2023-2030 гг. ежегодный рост цен в среднем составит 3% против 2,9% в инновационном и 3,2% в форсированном сценарии. В данном варианте рост тарифов ЖКХ будет выше, чем в инновационном варианте за счет более высокой динамики цен на энергоносители при практически стабильном курсе рубля, а на рыночные услуги – ниже в связи с более умеренным ростом платежеспособного спроса населения. Рост цен на товары будет практически одинаковым.

Динамика цен производителей в промышленности во всех вариантах в прогнозный

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

период в основном будет определяться конъюнктурой и динамикой мировых цен с учетом обменного курса рубля.

В инвестиционном секторе, включая используемые им материальные ресурсы, основное влияние на динамику цен будет оказывать спрос покупателей, особенно в видах деятельности, производящих неторгуемые товары (работы) при низкой конкуренции импорта.

В капитальном строительстве рост цен будет замедляться на фоне снижения инфляции. На снижении стоимости также будет сказываться укрепление рубля и увеличение доли машин и оборудования в объемах инвестиций.

В консервативном сценарии дефлятор в промышленности будет выше инфляции из-за более высокого роста цен в энергетическом секторе, а также из-за более слабого рубля, чем в инновационном и форсированном вариантах. При этом дефлятор капитальных вложений будет несколько отставать от инфляции (примерно на 0,2 п.п. в среднем за год) на фоне более низкого инвестиционного спроса.

В инновационном сценарии дефлятор инвестиций в целом за период соответствует динамике потребительских цен, а в форсированном на 0,5 п.п. в год превышает инфляцию. Дефлятор промышленного производства в этих сценариях будет ниже инфляции на фоне более крепкого рубля и умеренной динамики цен в энергетическом комплексе.

**Таблица 17. Макроэкономические показатели прогноза инфляции (базовый вариант № 1, часть таблицы)**

	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2013-2030
<b>ВВП</b>	9095 4	10160 4	11200 1	12187 9	13087 6	18868 2	24850 2	6819 7	111463	165029	224186	15145 7
<b>В % к пред году</b>	104,0	103,8	103,8	103,4	103,1	102,8	102,6	103,6	103,6	103,0	102,5	103,0- 103,2
<b>индекс-дефлятор</b>	106,7	107,6	106,2	105,2	104,2	103,7	102,7	108,1	106,0	104,4	103,1	104,7
<b>Инфляция, %</b>	105,3	105,3	105,1	104,9	104,3	103,2	102,3	106,1	105,0	103,9	102,7	104,1

### **Выводы<sup>6</sup>**

Впервые за последнее столетие Москва и МО оказалась в ситуации реальной конкуренции – как внешней, так и внутренней.

И на глобальном, и на национальном уровнях это конкуренция за приток инвестиций, за удержание и наращивание человеческого потенциала, за концентрацию на своей территории тех видов деятельности, которые производят продукты с наибольшей добавленной стоимостью и наиболее позитивным образом влияют на уровень и качество жизни горожан. При этом природа этой конкуренции такова, что любые усилия не дадут результата без достаточно быстрого подъема качества жизни и среды, заметных жителям и признаваемых независимой экспертизой.

Вывод: Москве и МО необходим переход к качественно новому этапу развития, целью которого является ликвидации разрыва между экономическим потенциалом и качеством среды и жизни, который город может обеспечить своим жителям.

Основной стратегический выбор для Правительства Москвы и МО должен быть сделан в рамках одной из двух моделей развития.

1) Модель инерционного развития предполагает сохранение рентного характера экономики, дальнейший рост численности населения и традиционных рабочих мест, при сохранении высокой дифференциации населения по уровню и качеству жизни. Следствием этого будет продолжение роста нагрузки на городскую инфраструктуру и постепенное дальнейшее ухудшение качества городской среды и безопасности. При этом негативные последствия экстенсивного роста будут компенсироваться преимущественно ростом доходов.

<sup>6</sup> <http://ramenki.mos.ru/gosprogram/17.pdf>

2) Модель активного развития Москвы и МО как мирового (глобального) города (с ближайшим окружением), конкурентоспособного на глобальном уровне, предполагает постепенный отказ от «рентной экономики» за счет переноса полюса экономической активности и занятости из традиционных отраслей в сектора высокотехнологичных производств, интеллектуальных услуг (как социального, так и делового характера), а также креативных индустрий.

Развитие новых секторов постепенно заместит традиционные сферы экономической активности, занятости и источники бюджетных поступлений. Реализация этого сценария невозможна без инвестиций в человеческий потенциал, в инфраструктуру, в улучшение городской среды и предполагает эффективное использование пространственно-территориального потенциала города, в том числе:

- снижение нагрузки на центр города за счет более равномерного распределения административной, деловой, культурной, образовательной, рекреационной активности за счет создания других центров по всему городскому пространству (реализация принципа полицентричности);

- совершенствование форм и методов координации субъектов сложившейся де- факто Московской агломерации для разработки и реализации градостроительной, транспортной, социальной, кластерной и экологической политик, регулирования рынков и потоков маятниковой и сезонной миграции;

- использование на вновь присоединяемых территориях на юго-западном векторе новых эффективных способов освоения, расселения, инфраструктурного обеспечения, местного самоуправления.

## 9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости г. Москвы и представляет собой объект офисно-торгового назначения.

### Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	16 247 тыс. кв. м Из них: 15 020 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	+0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 890 тыс. кв. м	7 396 тыс. кв. м	2 734 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	28,7 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 1Q 2018 г., GLA	15,6	13,1	0	0
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г.	-94% ↓	+52% ↑	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г., %	19,1	13,0	9,1	8,1
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017 г.	-1,5 п.п. (-7,3%) ↓	0 п.п. (0%)	+0,3 п.п. (+3,4%) ↑	-0,2 п.п. (-2,4%) ↓
Арендные ставки на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 010	1 340	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2017 г. - в RUB	+0,5% ↑	0%	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 299 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	391 кв.м	591 кв.м	219 кв.м	98 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,7% ↓	-0,8% ↓	-1,0% ↓	-1,0% ↓

### Общая ситуация на рынке

В 1 кв. 2018 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,25% годовых (на 0,5 пп.)

Средний курс доллара за 1 кв.2018 г. составил 56,86 руб., снизившись за квартал на 2,7%.

Уровень инфляции в 1 квартале 2018 г. составил 0,81% против 0,97% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,4%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

По итогам 1Q 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объёму на конец 2017 г.), составив 16,25 млн.кв.м, из которых почти 15,0 млн. кв.м – сегменты А, В+, В.

## Предложение



Объём ввода в 1 кв. 2018 г. составил 28,7 тыс. кв. м (GLA), что в 10 раз меньше, чем итог 4Q 2017 г., и почти в 2 раза ниже показателя аналогичного периода 2017 г. Данный объём – это около 10% ожидаемого в 2018 г. ввода офисных площадей. Доля класса А составила 54% в общем объёме ввода. Класс А пополнился БЦ «ЛА-5», расположенным за пределами МКАД, в районе аэропорта «Внуково». В классе В+ вышло 2 объекта: 1-я очередь офисногостиничного центра «Парк Легенд» на территории ЗиЛ и реконструированный БЦ «РТС Земляной Вал» в ЦАО. В очередной раз перенесены сроки ввода офисногостиничного центра «Новион» в Олимпийском проезде.



## Объекты, введенные в 1 кв. 2018 г.

Название	Класс	Округ	Адрес	GLA тыс. кв.м
«ЛА-5»	А	ЗАО	п.Внуково, Центральная ул., 8, с.1,15	15,6
«Парк Легенд», 1 оч.	В+	ЮАО	Автозаводская ул., д. 23А, корп.2	6,2
«РТС Земляной Вал»	В+	ЦАО	Земляной Вал, дом 50А, строение 3	6,9

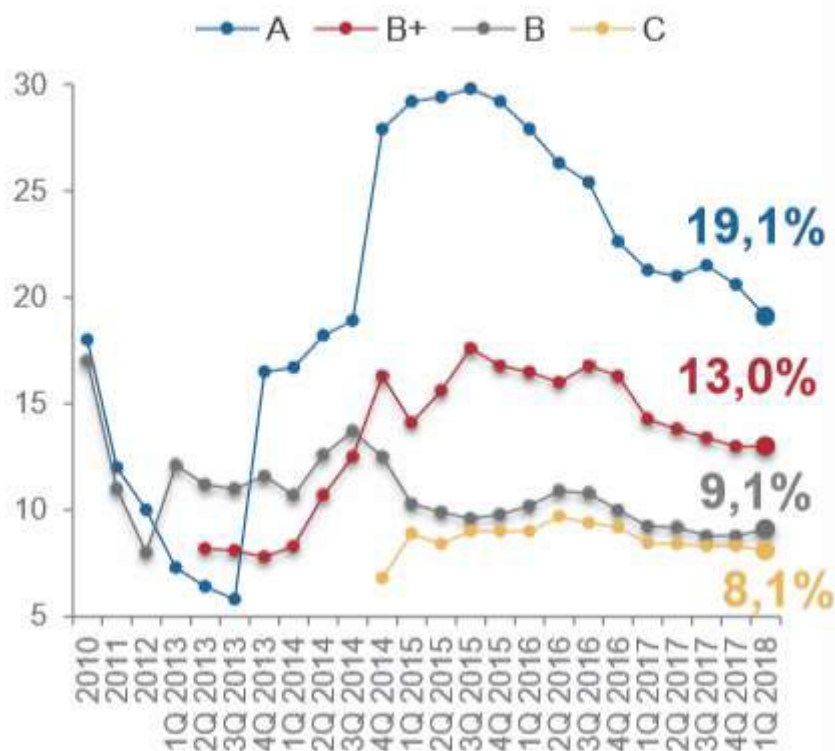
Анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

Наименование	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
МФК (офисы, гостиница, апартаменты, торговля) / возобновление проекта	МФК	ЗАО	2-я Поклонная ул., вл. 9	н/д	100 тыс.кв.м	«БТА Банк»
Grand Tower, Москва-Сити (увеличение площадей проекта)	МФК	ЦАО	Выставочный пер., вл. 11, стр. уч. №15	н/д	увеличена с 311 до 400 тыс.кв.м	ООО «ГрандТитул»
Бизнес-центр	БЦ	ВАО	Большая Черкизовская ул., д.12		20 тыс.кв.м	н/д
Офисное здание в составе ЖК «Прайм Тайм»	МФК	САО	Викторенко ул., вл. 11	2020 г.	13,3 тыс.кв.м	ООО «Атлантик»

**Спрос**

На конец 1 квартала 2018 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В преодолел отметку в 15%, достигнув значения 14,9%. Снижение за квартал – 0,6 п.п. Второй квартал подряд снижение вакансии происходит преимущественно за счет класса А, где по итогам 1 квартала 2018 г. показатель снизился на 1,5 п.п. (или 7,3%). Заполняемость росла в объектах, расположенных как внутри, так и вне ТТК. Уровень вакансии в классе В+ по итогам квартала сохранился на уровне предыдущего квартала – 13,0%. Объекты внутри ТТК продемонстрировали снижение доли пустующих площадей, в удаленных БЦ вакансия, напротив, выросла. Вакансия в классе В по итогам отчетного периода выросла на 0,3 п.п. (3,4%), составив 9,1%. Однако средневзвешенный показатель вакансии для классов В+/В не изменился – 11,9%. В классе С зафиксировано снижение доли вакантных площадей – за квартал снижение составило 0,2 п.п. (2,4%), при этом заметно выросла заполняемость удаленных объектов. Продолжилась тенденция 4 квартала 2017 г. по заключению крупных сделок по аренде офисных площадей, при этом активны компании различных секторов экономики. В структуре крупных сделок (от 1,0 тыс.кв.м) по объёму площадей преобладает класс А с долей 68%.

### Динамика уровня вакансии по классам, %



### Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК		вне ТТК	
A	16,0	↓	24,7	↓
B+	9,8	↓	15,1	↑
B	7,7	↑	9,8	↑
C	8,6	↑	7,9	↓

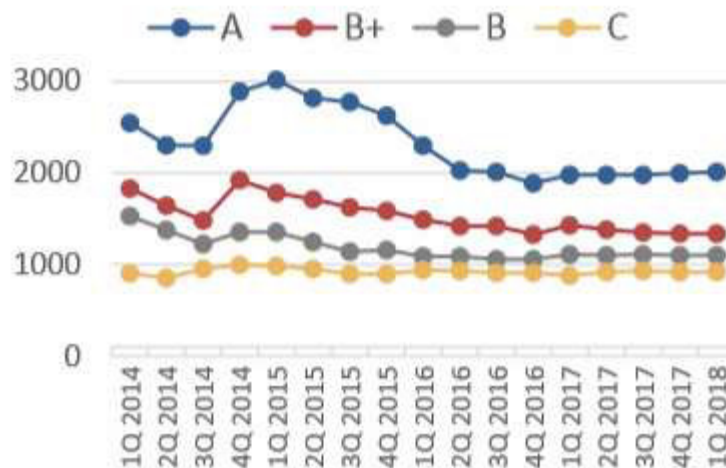
## Примеры крупнейших сделок по аренде в 1 кв. 2018 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор	Статус БЦ
Арбат, 1 (Альфа Арбат Центр)	19 000	A	ЦАО	Аэрофлот	действующий
Верейская Плаза III	17 500	B+	ЗАО	Стройтранснефтегаз	действующий
Оазис	9 700	A	ЦАО	X5 Retail Group	действующий
Воздвиженка Центр (Военторг)	7 000	A	ЦАО	Российский капитал	действующий
Куликовский	4 580	B+	ЮАО	Wildberries	действующий
Poklonka Place	4 282	A	ЗАО	Сбербанк Лизинг	действующий
Демидов, Красная Роза	4 000	A	ЦАО	MSD	действующий
Квадрат	4 000	B+	ЗАО	Стройтрансгаз	действующий

**Коммерческие условия**

По итогам 1 квартала 2018 г. существенного изменения арендных ставок не произошло. За отчетный период средняя арендная ставка изменилась только в классе А, увеличившись на 0,5%. В классах В+, В и С показатель средней ставки аренды остался на уровне предыдущего квартала. По итогам 1 квартала 2018 г. средние арендные ставки составляют: в классе А – 2 010 руб./кв.м./мес.<sup>1</sup>; в классе В+ – 1 340 руб./кв.м./мес.; в классе В – 1 100 руб./кв.м./мес.; в классе С – 920 руб./кв.м./мес. Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В не изменилась, составив на конец квартала 1250 руб./кв.м./мес. Ценовая дистанция между классами осталась на прежнем уровне: между классами В+ и А – 33%, классами В и В+ 18%, классами С и В – 16%.

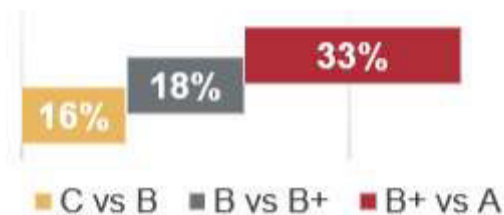
**Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м./мес.**



**Диапазон средних арендных ставок  
по классам, руб./кв.м/мес.  
на 1 кв. 2018 г.**



**Разница между классами по  
показателю средних арендных  
ставок, %**



**Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2018 г.  
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)**

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
<b>Класс А</b>		
<b>в среднем</b>	<b>2 010</b>	<b>24 120</b>
ЦДР	2 190	26 280
вне ЦДР, внутри ТТК	1 980	23 760
вне ТТК	1 530	18 360
<b>Класс В+</b>		
<b>в среднем</b>	<b>1 340</b>	<b>16 080</b>
ЦДР	1 660	19 920
вне ЦДР, внутри ТТК	1 380	16 560
вне ТТК	1 080	12 960
<b>Класс В</b>		
<b>в среднем</b>	<b>1 100</b>	<b>13 200</b>
ЦДР	1 650	19 800
вне ЦДР, внутри ТТК	1 190	14 280
вне ТТК	890	10 680
<b>Класс С</b>		
<b>в среднем</b>	<b>920</b>	<b>11 040</b>
ТТК	1 140	13 680
вне ТТК	810	9 720

### **Выводы и прогноз развития**

В 1 квартале 2018 г. рынок пополнился 3 объектами классов А и В+ совокупной площадью 28,7 тыс.кв.м GLA, что в 2 раза меньше объёмов аналогичного периода 2017 г. Активное поглощение площадей в классе А привело к существенному снижению уровня вакансии в данном классе – 1,5 п.п. за отчетный период. На конец квартала показатель составил 19,1%, что сопоставимо с результатами 3 квартала 2014 г. Активность арендаторов обусловлена как расширением, так и желанием оптимизировать расходы на аренду офиса (переехать в качественный объект по относительно низкой ставке). Средний уровень вакансии в классе В+ остался на уровне предыдущего квартала; в классе В – напротив, вырос на 0,3 п.п.

Для класса С был характерен небольшой рост заполняемости – по итогам 1 квартала 2018 г. вакансия снизилась на 0,2 п.п. Ставки в 1 квартале 2018 г. не претерпели изменений и остались на прежнем уровне, кроме ставок в классе А. Небольшая положительная динамика зафиксирована в классе А – на 0,5%. Во 2 квартале 2018 г. ожидается ввод около 100 тыс.кв.м, из которых 82% - площади класса А. С выходом новых объектов в данном классе возможна корректировка вакансии в большую сторону. На фоне активности арендаторов и небольшого объёма ввода во 2 квартале 2018 г. в классе В+ возможна коррекция вакансии в меньшую сторону на 0,2-0,4 п.п.

## Основные объекты, планируемые ко вводу во 2 квартале 2018 г.

Наименование	Класс	Округ	Адрес	GLA, Тыс.кв.м
Амальтея	A	ЗАО	инновационный центр «Сколково»	27,1
ОКО, фаза 2	A	ЦАО	Красногвардейский 1-й проезд, д.21, с.2	21,0
ВТБ Арена парк (1-я очередь), к.4,5	A	САО	Ленинградский пр., вл.36	12,6
Нагорная, 20 корп.7	B+	ЮЗАО	Нагорная, 20 корп.7	11,1
РТС Свиблово	B	СВАО	Кольская, д.2, к.4	6,8

Источник информации: <http://naibecar.com/>

## Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы

Свод основных показателей рынка	
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	6 713 тыс. кв. м
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	0,6% ↑
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	38,1 кв. м
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г. (GLA)	+31% ↑
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г.	9,5%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,1 п.п. (-1,0%) ↓
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон
	3 – 24 тыс. руб./кв. м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2017 г.	средняя
	13,6 тыс. руб./кв. м/год
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс. руб./кв. м/год
	39,4 тыс. руб./кв. м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2017 г.	-2,5% ↓
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	537 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,4% ↓

## Общая ситуация на рынке

В 1 кв. 2018 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,25% годовых (на 0,5 п.п).

Средний курс доллара за 1 кв. 2018 г. составил 56,86 руб., снизившись за квартал на 2,7%.

Уровень инфляции в 1 квартале 2018 г. составил 0,81% против 0,97% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,4%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

Оборот розничной торговли Москвы по итогам января-февраля составил 102,2% к аналогичному периоду 2017 г. Оборот общественного питания демонстрирует рост к предыдущему году: в январе - 110,1%, в феврале – 110,5% к аналогичному периоду 2017 г. Рост реальной начисленной заработной платы за январь 2018 г. составил 11,2% к

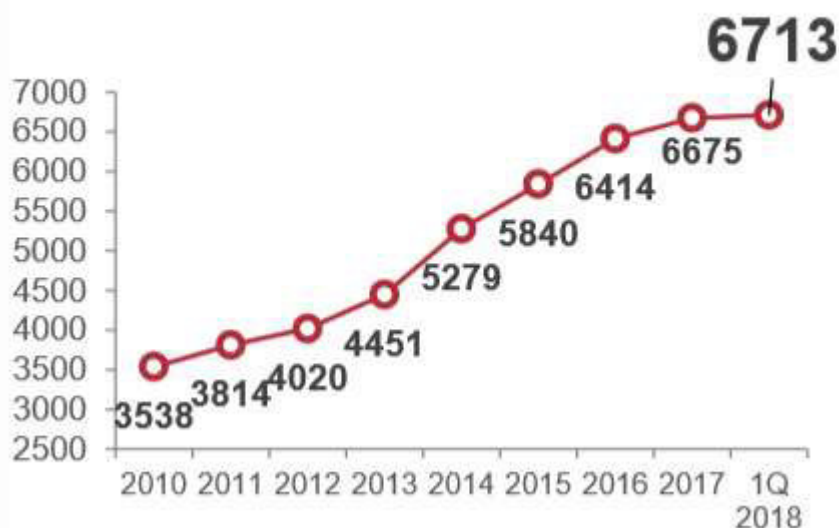
115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37  
аналогичному периоду 2017 г. Однако, по сравнению с декабрем 2017 г., реальная начисленная заработная плата москвичей существенно снизилась (67,4%). В 1 квартале 2018 г. посещаемость торговых центров Москвы в среднем на 1,8% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

### Предложение

#### Объем ввода торговых объектов, ГВА, тыс.кв.м



#### Объем предложения в целом (GLA), тыс.кв.м



Объем ввода качественных торговых площадей в 1 квартале 2018 г. составил 38,1 тыс.кв.м GLA или 71,9 тыс.кв.м ГВА. Это в 3,3 раза больше объема ввода за аналогичный период 2017 г. и сопоставимо с объемами ввода 4 квартала 2017 г. В отчетном периоде рынок пополнился объектами малого масштаба. Всего введено 4 торговых комплекса, крупнейший из которых – ТЦ «Миля» (ЮВАО, GLA 19,2 тыс.кв.м). Был открыт специализированный ТЦ «Дизайн Молл» (ЮОАО, GLA 11,0 тыс.кв.м), собравший в одном

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

месте товары для ремонта и декора. В ВАО введены ТЦ микрорайонного и районного масштаба. Продолжается тенденция обновления действующих ТЦ. Так, новыми собственниками анонсированы планы по реновации ТЦ «Карамель» (замена фасадов, реброкеридж, реижиниринг, рестайлинг торговых галерей) и реконструкции ТЦ «Золотой Вавилон Ростокино». Отмечалось возобновление интереса к ранее замороженным объектам, в т.ч. ТЦ «Павелецкий Пассаж», МФК на бульваре Дмитрия Донского.

#### Объекты, введенные в 1 кв. 2018 г.

Название	Местоположение	ГВА, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м
Миля	Авиаконструктора Миля, вл. 7	38,0	19,2
Дизайн Молл	ул. Автозаводская, д.23, к.7	20,0	11,0
Лухмановский	ул. Лухмановская, д. 36	9,9	5,45
Март	Б.Семеновская ул., д. 17А	4,0	2,45

#### Планы по развитию сегмента, анонсированные в 4 кв.2017 г.

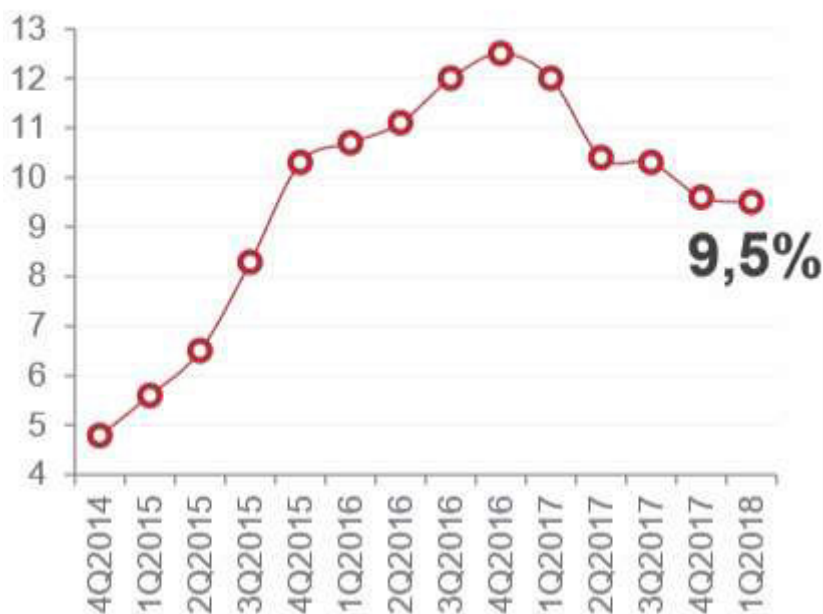
Наименование	Округ	Местоположение	Площадь, тыс.кв.м	Сроки	Девелопер
Павелецкий Пассаж	ЮАО	площадь Павелецкого вокзала	73 тыс. кв.м	2021-2022	ООО «Лэджи»
Торговый кластер (4 ТЦ, павильоны, комплекс для DIY-сетей)	МО	дер.Боброво, Восточное Бутово	60 тыс. кв.м	2020	«Адамант»
ТРЦ	ЮВАО	ТПУ «Некрасовка»	57 тыс. кв.м	н/д	н/д
Novaya Riga Outlet Village	МО	Истринский р-н., д.Захарково	38 тыс. кв.м	2019	«Диона»
Торгово-спортивный МФК	ЮЗАО	буль. Дмитрия Донского	33 тыс. кв.м	н/д	н/д

#### Спрос

По итогам 1 квартала 2018 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 9,5%, снизившись за квартал на 0,1 п.п. Крупнейшие сделки отчетного периода (от 1,5 тыс.кв.м) принадлежат сетям семейных развлекательных парков Zamania (ТЦ «Парк Хаус Братеево, ТЦ «Саларис») и Joki Joya (ТЦ «Эдельвейс»). Постепенно прирастают арендаторами строящиеся ТЦ, планируемые к открытию в 2018-2019 гг.: «Каширская Плаза» (где заполнено порядка 92% площадей), «Акварель Пушкино», «Саларис». Из крупных открытий (площадь от 1 тыс.кв.м) в торговых центрах Москвы: • Флагманский киберспортивный центр Winstrike Arena в ТЦ «ЦДМ на Лубянке» (1,5 тыс.кв.м); • Он-лайн магазин kipi-kolyasku.ru открылся в формате офф-лайн в ТЦ «Мозаика» (1,4 тыс.кв.м); • Японский бренд одежды UNIQLO в ТЦ «Vegas Кунцево» (1,15 тыс.кв.м). В числе новых международных брендов, открывших свои магазины в Московском регионе в 1 кв. 2018 г.: • Первый монобрендовый магазин одежды, обуви аксессуаров Karl Lagerfeld в ТЦ «Метрополис»; • Американский бренд одежды и аксессуаров класса люкс Coach в ГУМе; • Испанский премиальный бренд одежды Adolfo Dominguez в ТЦ «Афимолл Сити»; • Французский бренд нижнего белья Undiz в ТЦ «Мега Белая Дача»; • Турецкий бренд декоративной косметики Flomar. В 1 квартале 2018 г. объявлено об уходе с рынка следующих сетей: Obuv.com, K-Раута (выкуплены Leroy Merlin), Claire's (американский бренд бижутерии). Закрывали магазины в рамках оптимизации такие сети как «Стокманн», Adidas, Hamleys.



### Динамика уровня вакансии, %



Примеры крупных сделок по аренде в 1 кв. 2018 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Joki Joya	2 600	Эдельвейс	действующий	МО, Балашиха
Zamania	1 800	Галерея 9-18	строящийся	МО, Видное
Zamania	1 800	Park House Братеево	действующий	ЮЗАО
Dino Zoo	1 500	Саларис	строящийся	НАО
Hoff Mini	1 500	Акварель Пушкино	строящийся	МО

### Коммерческие условия

#### Арендные ставки на конец 1 кв. 2018 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8,5 – 150,0 тыс.руб.кв.м/год	39,4 (-2,5%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3,0 – 24,0 тыс.руб.кв.м/год	13,6 (+0,7%) тыс.руб.кв.м/год

В 1 квартале 2018 г. на ряд помещений строящихся торговых центров действовали акционные цены, что привело к некоторому снижению индикатора средней арендной ставки для торговой галереи. Средняя арендная ставка для операторов торговой галереи по итогам отчётного периода составила 39,4 тыс.руб./кв.м/год, снизившись на 2,5%. Для якорных арендаторов арендная ставка незначительно увеличилась – на 1,5% (к

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37  
 предыдущему периоду) и составила 13,6 тыс.руб./кв.м/год на конец отчётного периода. В обеих категориях арендаторов отмечается увеличение длины ценового предложения за счет роста верхней границы диапазона.

### Выводы и прогноз развития

В 1 квартале 2018 г. рынок продолжил пополняться объектами площадью до 20 тыс.кв.м GLA. Суммарно объём ввода составил 38,1 тыс.кв.м GLA, в результате чего рынок вырос на 0,6%. Темпы снижения вакансии в ТЦ в отчётном квартале замедлились, составив 0,1 п.п. Вакансия осталась на уровне конца 2015 г. – 9,5%. Изменения арендных ставок находились в пределах 2,5%, при этом динамика разнонаправлена – для торговой галереи снижение индикатора, для якорных арендаторов – незначительный рост. Во 2 квартале ожидается открытие 3-7 ТЦ общей площадью 85-125 тыс.кв.м (GLA), из которых наиболее крупный – «Каширская Плаза» компании Enka (72,0 тыс.кв.м GLA).

С учётом высокой заполняемости «Каширской Плазы» (сдано 92% площадей), возможного переноса ряда ТЦ на 3Q 2018 г., сохранением активности ритейлеров, вакансия может измениться в пределах 0,5 п.п. Однако ситуацию нельзя назвать устойчивой – начавшееся в 2017 г. медленное восстановление в значительной степени зависит от экономической ситуации. Валютные колебания начала 2 квартала 2018 г. могут привести к очередному снижению покупательной способности населения, новому витку проблем для ритейла, и корректировке планов по новому строительству торговых центров.

Примеры объектов, планируемых ко вводу во 2 квартале 2018 г.

Название	Девелопер	GVA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м	Округ
Kashirskaya Plaza	Enka	195,5	72,0	МО
Галеон	MD Group	36,6	14,0	ЗАО
MetroMail	Glincom	14,8	10,6	САО
Петровский	ЗАО «Атлантис»	20,9	8,5	САО

Источник информации: <http://naibecar.com/>

### Ставки капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2017, под общей редакцией Лейфера Л.А.). К расчету принято значение в размере 11,4%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0% - 11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0% - 12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3% - 12,3%

**Операционные и эксплуатационные расходы**

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 340	7 020	5 190
	Эксплуатационные расходы	6 050	4 590	3 490
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 420	1 680
	Эксплуатационные расходы	2 130	1 610	1 210
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 390	5 410	3 480
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 020	5 730	4 410
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 190	1 780	1 310
	Эксплуатационные расходы	1 805	1 410	940
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 610-2 360	1 260-2 130	958-1 680

\* Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 12 - 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)»

К расчету принято среднее значение операционных и эксплуатационных расходов по офисным и торговым помещениям.

**Структура операционных расходов**

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и коммунальные услуги и др.	27%	12%	18%	20%	23%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015 г.

**9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

В результате мониторинга рынка купли-продажи недвижимости, аналогичной оцениваемой, были выявлены следующие объекты, представленные в Таблице 18.

## ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 18. Цены предложений торгово-офисных помещений

Объекты сравнения	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, рублей (с учетом НДС)	23 400 000	30 000 000	45 000 000
Цена предложения, рублей (без учета НДС)	19 830 508	30 000 000	38 135 593
S общая, кв.м	152,4	232,0	250,0
Стоимость 1 кв.м., руб. (без учета НДС)	130 121	129 310	152 542
Местоположение	г. Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 6-й, к601	г. Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 9-й, к931	г. Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 2-й, к249
Текущее состояние	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, отдельный вход. УСН	Нежилое помещение свободного назначения, 1 этаж жилого дома, отдельный вход
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190277213/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190277213/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188741221/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188741221/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182996133/">https://www.cian.ru/sale/commercial/182996133/</a>
Телефон продавца	495 785-00-55	495 363-55-05	8 499 653-94-11

Источник информации: данные оценщика

Вывод: Таким образом, удельные цены предложения по продаже аналогичных объектов недвижимости, находятся в диапазоне от 129 310 до 152 542 руб./кв. м. (без НДС, без учета скидки на торг)

В результате мониторинга рынка аренды недвижимости, аналогичной с оцениваемой, были выявлены следующие объекты, представленные в Таблице 19.

Таблица 19. Ставки аренды торгово-офисных помещений

Объекты сравнения	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая, кв.м	97,9	298,0	80,0
Стоимость аренды, рублей/месяц (по объявлению)	110 627	695 334	141 600
Стоимость аренды 1кв.м., рублей/год (по объявлению)	13 560	28 000	21 240
С учетом НДС	1,18	1,00	1,00
Эксплуатационные расходы за минусом коммунальных расходов, кв./м в год (с НДС)	2 061	0	2 061
Коммунальные расходы, кв.м/год (с НДС)	1 009	0	1 009
<b>Стоимость аренды 1кв.м., рублей/год (с учетом НДС и операционных расходов)</b>	<b>19 071</b>	<b>28 000</b>	<b>24 310</b>
Местоположение	г. Москва, ЗелАО, р-н Силино, Зеленоград, к1106Е	г. Москва, ЗелАО, р-н Силино, Зеленоград, мкр. 12-й, к1205	г. Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 4-й, Центральный просп., к438
Текущее состояние (принятое к расчетам)	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные на втором этаже, без отдельного входа	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные на первом этаже, отдельный вход	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные в подвале, общий вход
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164377026/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164377026/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189241377/">https://www.cian.ru/rent/commercial/189241377/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165208119/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165208119/</a>
Телефон продавца	8 925 391-05-62	8 495 363-55-05	8 968 809-98-87

Источник информации: данные оценщика

Вывод: Таким образом, удельные цены предложения по продаже аналогичных объектов недвижимости, находятся в диапазоне от 13 510 до 28 000 руб./кв. м. в год (с разным составом НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета скидки на торг).

## 9.4. Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

### Основные ценообразующие факторы для объектов офисной недвижимости:

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
  - расположение (удаленность) относительно центра города;
  - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
  - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - площадь объекта;
  - наличие отдельного входа у объекта;
  - планировка объекта;
  - группа капитальности здания;
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
  - наличие парковки;
  - наличие охраны;
  - обеспеченность телекоммуникациями;
  - инфраструктура объекта;
  - экологический фактор и др.
- Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Таблица 20. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости<sup>7</sup>

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения) –активный рынок	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании арендных ставок) –неактивный рынок
Продаваемое право	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с продажей права собственности	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты, передаваемые в аренду
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 10%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А..)	Сделка – 0%, предложение: скидка 8,4%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А..)
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%	
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие аналогичное местоположение, корректировка не вводится	
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А..)	Данная поправка не вводится, так как помещения объекта оценки, как и помещения объектов-аналогов, могут быть сданы в аренду частями, сопоставимыми по площади
Состояние помещений объекта недвижимости	В качестве аналогов подобраны объекты со схожим состоянием	
Наличие доп. Улучшений объекта недвижимости	Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А..)	

<sup>7</sup> диапазон вводимых поправок сформирован оценщиками на основании базы данных оценщиков, сформированной путем обработки информации о предложениях публичной оферты, аналитических данных, публикуемых аналитическими и риелторскими агентствами в открытом доступе (Консалтинговая Компания «Blackwood», сайт в Интернете: <http://www.blackwood.ru/>, АН «Инком», сайт в Интернете: <http://www.incom.ru/>, Консалтинговая Компания knightFrank, сайт в интернете: <http://www.knightfrank.ru/> и др.).

**9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение свободного (торгово-офисного) назначения;
- ✓ Вакантность для помещений офисного назначения составляет 8,1%, для помещений торгового назначения – 9,5% (Раздел 9.2 настоящего Отчета). К расчету принято среднее значение в размере 8,8%.
- ✓ Средние ставки капитализации составляют 11,4% (Раздел 9.2 настоящего Отчета);
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 129 310 – 152 542 руб./кв. м (без учета НДС и скидки на торг);
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 13 560 – 28 000 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг).
- ✓ Операционные расходы для помещений офисного назначения класса С составляют 3980 руб./кв. м в год с НДС, эксплуатационные расходы - 2650 руб./кв. м в год с НДС (раздел 9.2).  
Операционные расходы для помещений торгового назначения класса С составляют 5190 руб./кв. м в год с НДС, эксплуатационные расходы - 3490 руб./кв. м в год с НДС (раздел 9.2).  
К расчету принято среднее значение операционных расходов в размере 4 582 руб./кв. м в год с НДС, эксплуатационных расходов в размере 3 070 руб./кв. м в год с НДС.
- ✓ Доля коммунальных расходов в выручке для помещений офисного назначения составляет 24%, для помещений торгового назначения – 20% (раздел 9.2). К расчету принято среднее значение в размере 22%.
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.



## **Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Всего известно три основных методологических подхода к оценке недвижимости:

### **10.1. Затратный подход**

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа.

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

*Основные этапы процедуры оценки:*

- Расчет стоимости юридических прав в отношении оцениваемого земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
- Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений за вычетом износа.

В настоящем отчете затратный подход не использовался, поскольку, с одной стороны, оцениваемое помещение является лишь частью здания, в котором оно расположено. С другой стороны, в условиях изменившейся конъюнктуры на рынке недвижимости определение рыночной стоимости на основе ретроспективных данных о затратах на строительство не отражают складывающееся преобладание предложения над спросом.

### **10.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого

объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

*Основные этапы процедуры оценки:*

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

В рамках настоящего Отчета сравнительный подход использовался путем применения метода сравнения продаж, как наиболее достоверно отражающего рыночную стоимость объекта оценки.

### **10.3. Доходный подход**

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

*Основные этапы процедуры оценки при данном методе:*

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

В рамках данного исследования доходный подход использовался путем применения метода прямой капитализации дохода.

## Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1. Оценка сравнительным подходом

Для оценки объекта недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина скидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

#### **Подраздел 1. Описание сопоставимых объектов-аналогов**

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)

- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости
- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик
- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице 21.

### **Подраздел 2. Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

### **Подраздел 3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений;
- состояние объекта.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

*Корректировка на объем передаваемых прав*

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В данном случае корректировка по данному фактору не вводилась (коэффициент корректировки равен 1,00), так как к продаже предлагаются права собственности.

*Корректировка на финансовые условия*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на дату предложения*

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

*Корректировка на торг*

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торгов запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.). Корректировка на торг принята в размере 10% (середина доверительного диапазона).

## 7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

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

#### *Корректировка на местоположение*

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое с объектом оценки местоположение, поэтому корректировка не вводилась. Коэффициент корректировки для всех аналогов равен 1,00.

#### *Корректировка на различие в площади*

Размер общей площади влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости. Чем больше площадь, тем, как правило, меньше стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости. Данная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.):

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

*Корректировка на этаж расположения*

Данная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.):

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

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Данная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.):

Таблица 1.2.5

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

#### *Корректировка на наличие дополнительных улучшений*

Различные виды дополнительных улучшений земельных участков (наличие отдельного входа, дополнительные инженерные коммуникации, вспомогательные строения и т.п.) при прочих равных условиях увеличивают стоимость 1 кв.м. объекта недвижимого имущества. У объекта оценки и у всех объектов-аналогов дополнительные улучшения сопоставимы. Введение корректировок не требуется.

#### *Корректировка на состояние*

Данная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.):

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

#### **Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Процесс корректировок и расчета стоимости содержится в Таблице ниже. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки, округленно (без учета НДС):

**32 009 876 рублей**



## ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 21. Описание объектов-аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, рублей (с учетом НДС)		23 400 000	30 000 000	45 000 000
Цена предложения, рублей (без учета НДС)		19 830 508	30 000 000	38 135 593
S общая, кв.м	446,1	152,4	232,0	250,0
Стоимость 1 кв.м., руб. (без учета НДС)		130 121	129 310	152 542
Местоположение	г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е	г. Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 6-й, к601	г. Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 9-й, к931	г. Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 2-й, к249
Текущее состояние	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные в подвале, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого дома, отдельный вход. УСН	Нежилое помещение свободного назначения, 1 этаж жилого дома, отдельный вход
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190277213/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190277213/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188741221/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188741221/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182996133/">https://www.cian.ru/sale/commercial/182996133/</a>
Телефон продавца		495 785-00-55	495 363-55-05	8 499 653-94-11

Таблица 22. Корректировка сравнимых продаж для нежилого помещения

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
<b>S общая кв. м.</b>	<b>446,1</b>	<b>152,4</b>	<b>232,0</b>	<b>250,0</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м., рублей</b>		<b>130 121</b>	<b>129 310</b>	<b>152 542</b>
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей</b>		<b>130 121</b>	<b>129 310</b>	<b>152 542</b>
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей</b>		<b>130 121</b>	<b>129 310</b>	<b>152 542</b>
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей</b>		<b>130 121</b>	<b>129 310</b>	<b>152 542</b>
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей</b>		<b>130 121</b>	<b>129 310</b>	<b>152 542</b>
Коэффициент корректировки на торги		0,90	0,90	0,90
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей</b>		<b>117 109</b>	<b>116 379</b>	<b>137 288</b>
<i>Адрес расположения</i>	<i>г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е</i>	<i>г. Москва, ЗелаО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 6-й, к601</i>	<i>г. Москва, ЗелаО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 9-й, к931</i>	<i>г. Москва, ЗелаО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 2-й, к249</i>
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей</b>		<b>117 109</b>	<b>116 379</b>	<b>137 288</b>
Коэффициент корректировки на размер помещения		0,91	0,91	0,91
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей</b>		<b>106 569</b>	<b>105 905</b>	<b>124 932</b>
<i>Этаж расположения</i>	<i>подвал</i>	<i>первый</i>	<i>первый</i>	<i>первый</i>
Коэффициент корректировки на этажность		0,73	0,73	0,73
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей</b>		<b>77 796</b>	<b>77 311</b>	<b>91 201</b>
<i>Наличие отдельного входа</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная цена 1 кв.м., руб.</b>		<b>77 796</b>	<b>77 311</b>	<b>91 201</b>
<i>Состояние</i>	<i>Требуется косметического ремонта</i>	<i>Требуется косметического ремонта</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м.		1,00	0,85	0,85
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей</b>		<b>77 796</b>	<b>65 714</b>	<b>77 520</b>
<b>Усредненная стоимость 1 кв.м., рублей</b>	<b>71 755</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей</b>	<b>32 009 876</b>			

*115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37*

Данный отчет должен соответствовать требованиям, предъявляемым Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7).

В частности, в соответствии с п. 22 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»;*

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

Таким образом, использование сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в данном отчете определяется требованиями действующего законодательства в области оценочной деятельности.

## 11.2. Оценка доходным подходом

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяют два основных метода: *метод прямой капитализации* и *метод дисконтирования денежных потоков*.

**Метод прямой капитализации** переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

где

$C$  – рыночная стоимость,

ЧОД – чистый операционный доход,

$R$  – ставка капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

**Метод дисконтированных денежных потоков** также как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) для каждого года прогнозного периода. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:

$$PV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1 + k_d)^t} + \frac{C_{T+1} \div k_T}{(1 + k_d)^T},$$

где

$PV$  – рыночная стоимость,

$C_t$  – денежный поток в прогнозный период,

$C_{T+1}$  – денежный поток в постпрогнозный период,

$k_d$  – ставка дисконтирования,

$k_T$  – ставка капитализации.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Учитывая особенности объектов оценки (объекты оценки не нуждается в дополнительных вложениях, могут генерировать постоянный по величине доход), для определения рыночной стоимости объектов оценки будет использоваться метод прямой капитализации, по следующему алгоритму:

1. Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

**ПВД** - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учёта всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемых объектов, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S,$$

$A_{\text{ст}}$  – средняя ставка аренды Объекта оценки,

$S$  – площадь Объекта оценки.

2. Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчёт действительного валового дохода (ДВД).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (Кз)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{\text{нд}}.$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) ( $K_n$ ), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (Кс)** составит:

$$K_c = 1 - K_n.$$

Итак, расчёт действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_z \times K_c.$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы (эксплуатационные);
- резерв на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплату обслуживающему персоналу и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся элементов улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Расходы на замещение по рассматриваемым объектам определены в следующей последовательности:

- Расчет стоимости затрат на замену быстроизнашивающихся элементов. Величина затрат по объектам принята в размере 35 000 руб. с учетом НДС на 1 кв.м. помещений. Данная величина определена на основании консультаций со специалистами строительных компаний<sup>8</sup>;
- Определение условного срока службы быстроизнашивающихся элементов до их замены. В рамках настоящего отчета принят равным 10 годам на основании анализа нормативных сроков службы различных быстроизнашивающихся элементов здания;
- Расчет годовой суммы затрат на замещение при помощи функции сложного процента «коэффициент фонда возмещения» с использованием ставки дисконтирования. Начисление процентов при использовании данной функции сложного процента принято годовое.

Расчет коэффициента фонда возмещения производится по формуле:

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

SFF - коэффициент фонда возмещения, %;

i – безрисковая ставка, %

n – количество периодов.

<sup>8</sup> Источник информации: <http://stroylimited.ru/>

Таблица 23. Расчет суммы затрат на замещение

№ п/п	Показатель	Значение показателя
1	Стоимость замены быстроизнашивающихся элементов из расчета на 1 м.кв. общей площади объектов, руб. с учетом НДС	38 000
2	Площадь объектов оценки (помещений объектов оценки), м.кв.	446,10
3	Стоимость затрат, которые должен понести собственник на замещение через условный срок службы, руб. с учетом НДС	16 951 800
4	Безрисковая ставка*, %	5,67
5	Коэффициент фонда возмещения, %	7,71
6	Сумма расходов на замещение в год, руб. с учетом НДС	1 306 165

\* долгосрочные вклады юридических лиц (<http://www.sberbank.ru/ru/legal/assets/deposits/classic>).

### Определение потенциального валового дохода

Расчёт потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

*Состав расходов, включаемых в арендную ставку*

Таблица 24. Данные для расчета корректировок

№	Наименование	Офисное назначение	Торговое назначение	Значение, принимаемое к расчету	Источник информации
1	Операционные расходы, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 980	5 190	4 585	Сборник рыночных корректировок СРД-2017 под редакцией к.т.н. Е.Е.Яскевича, Москва, 2017
2	Эксплуатационные расходы, руб. за 1 кв. м в год с НДС	2 650	3 490	3 070	Сборник рыночных корректировок СРД-2017 под редакцией к.т.н. Е.Е.Яскевича, Москва, 2017
3	Коммунальные расходы, %	24%	20%	22%	Бюллетень RWAY №238, январь 2015 г.
4	Коммунальные расходы, руб. за 1 кв. м в год с НДС	-	-	1 009	п. 1*п.3
5	Эксплуатационные расходы без учета КР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	-	-	2 061	п.2 - п.4

### Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в аренду.

### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

*Корректировка на условия аренды*

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках сдачи в аренду, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

*Корректировка на дату предложения*

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

*Корректировка на торг*

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торгов запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках данного расчета корректировка на торг вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.) и составила 8,4%, следовательно, коэффициент корректировки составил 0,916.

*Корректировка на местоположение*

Корректировка на местоположение в данном случае не требуется, так как все подобранные аналоги сопоставимы с оцениваемым по данному параметру сравнения.

*Корректировка на размер помещения*

Данная корректировка не вводилась, так как помещения объекта оценки могут быть сданы в аренду частями, сопоставимыми по площади с площадями объектов-аналогов.,

*Корректировка на этаж*

Корректировка на этаж вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.).



таблица 127

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

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Данная корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.).

таблица 128

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

*Корректировка на состояние объекта*

Объект оценки находится в состоянии, требующем проведения косметического ремонта. В рамках данного расчета корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.).

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

В результате расчетов получена следующая величина арендной ставки: 16 507 руб./кв.м./год (без учета НДС, с учетом операционных расходов).

Таблица 25. Описание объектов-аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
S общая, кв.м	446,10	97,9	298,0	80,0
Стоимость аренды, рублей/месяц (по объявлению)		110 627	695 334	141 600
Стоимость аренды 1кв.м., рублей/год (по объявлению)		13 560	28 000	21 240
Коэффициент, учитывающий НДС		1,18	1,00	1,00
Эксплуатационные расходы за минусом коммунальных расходов, кв./м в год (с НДС)		2 061	0	2 061
Коммунальные расходы, кв.м/год (с НДС)		1 009	0	1 009
<b>Стоимость аренды 1кв.м., рублей/год (с учетом НДС и операционных расходов)</b>		<b>19 071</b>	<b>28 000</b>	<b>24 310</b>
Местоположение	г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е	г. Москва, ЗелаО, р-н Силино, Зеленоград, к1106Е	г. Москва, ЗелаО, р-н Силино, Зеленоград, мкр. 12-й, к1205	г. Москва, ЗелаО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 4-й, Центральный просп., к438
Текущее состояние (принятое к расчетам)	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Среднее состояние
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные в подвале, отдельный вход	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные на втором этаже, без отдельного входа	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные на первом этаже, отдельный вход	Нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные в подвале, общий вход
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164377026/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164377026/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189241377/">https://www.cian.ru/rent/commercial/189241377/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165208119/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165208119/</a>
Телефон продавца		8 925 391-05-62	8 495 363-55-05	8 968 809-98-87

Таблица 26. Корректировка арендных ставок

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
<b>С общая кв. м.</b>	<b>446,1</b>	<b>97,9</b>	<b>298,0</b>	<b>80,0</b>
<b>Арендная ставка 1 кв.м-год., рублей</b>		<b>19 071</b>	<b>28 000</b>	<b>24 310</b>
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>19 071</b>	<b>28 000</b>	<b>24 310</b>
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>19 071</b>	<b>28 000</b>	<b>24 310</b>
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>19 071</b>	<b>28 000</b>	<b>24 310</b>
Коэффициент корректировки на торги		0,916	0,916	0,916
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>17 469</b>	<b>25 648</b>	<b>22 268</b>
<i>Адрес расположения</i>	<i>г. Москва, Зеленоград, кор. 1106Е</i>	<i>г. Москва, ЗелаО, р-н Силино, Зеленоград, к1106Е</i>	<i>г. Москва, ЗелаО, р-н Силино, Зеленоград, мкр. 12-й, к1205</i>	<i>г. Москва, ЗелаО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 4-й, Центральный просп., к438</i>
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>17 469</b>	<b>25 648</b>	<b>22 268</b>
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>17 469</b>	<b>25 648</b>	<b>22 268</b>
<i>Этаж расположения</i>	<i>подвал</i>	<i>второй</i>	<i>первый</i>	<i>подвал</i>
Коэффициент корректировки на этаж расположения		0,85	0,73	1,00
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>14 828</b>	<b>18 723</b>	<b>22 268</b>
<i>Отдельный вход</i>	<i>есть</i>	<i>нет</i>	<i>есть</i>	<i>нет</i>
Коэффициент корректировки на наличие отдельного входа		1,18	1,00	1,18
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>17 445</b>	<b>18 723</b>	<b>26 198</b>
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м.		1,00	1,00	0,85
<b>Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей</b>		<b>17 445</b>	<b>18 723</b>	<b>22 268</b>
<b>Средневзвешенная стоимость аренды рублей/кв.м./год. (с учетом НДС и операционных расходов)</b>	<b>19 479</b>			
<b>Средневзвешенная стоимость аренды рублей/кв.м./год. (без НДС, с учетом операционных расходов)</b>	<b>16 507</b>			

**Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения и потерь от недосбора арендной платы**

Согласно данным анализа (см. п. 9.2) рынка, уровень вакантности офисных помещений класса С находится на уровне 8,1%, уровень вакантности торговых помещений класса С находится на уровне 9,5%. К расчету принято среднее значение в размере 8,8%. Таким образом, коэффициент загрузки помещений принят равным 0,912.

Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0%, что связано, прежде всего, с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды. Таким образом, коэффициент сбора платежей принят равным 1,00.

**Определение величины операционных расходов**

Данная информация определялась на основании данных Сборника рыночных корректировок СРД-21 (Москва, 2017 г., Яскевия Е.Е.). Среднее значение операционных расходов составляет:  $(3980+5190)/2 = 4585$  руб./кв.м/год.

**Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

По предлагаемым условиям сделки аренды Арендодатели объектов-аналогов предлагают величину арендной платы без учета эксплуатационных расходов. Расчет величины резерва на замещение (который является составной частью ОР) описан выше.

**Определение коэффициента капитализации (R)**

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of}, \text{ где:}$$

где:

- $Y_{on}$**  – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
- $Y_{of}$**  – норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, Лейфер Л.А.), ставка капитализации для оцениваемого объекта составляет 11,4%.

Таблица 25

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0% - 11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0% - 12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3% - 12,3%

### Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

Определение рыночной стоимости Объектов оценки при использовании доходного подхода представлено в таблице ниже.

**Таблица 27. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

№	Наименование	Значение
1	Площадь помещений объекта оценки (S), кв.м	446,10
2	Арендная плата по помещениям объекта оценки (Аст), руб./кв.м/год (без НДС, с ОР)	16 507
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	<b>7 363 923</b>
4	Коэффициент загрузки помещений (Кз)	0,912
5	Коэффициент сбора платежей (Кс)	1,00
6	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	6 715 898
7	Операционные расходы по Объекту оценки (ОР), руб./кв.м/год	4 585
	Операционные расходы по Объекту оценки (ОР), руб./год	2 045 369
8	Резерв на замещение, руб./год	1 306 165
9	Чистый операционный доход (ЧОДоб), руб./год	3 364 364
10	Коэффициент капитализации	11,40%
<b>11</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. без НДС</b>	<b>29 511 967</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная с помощью доходного подхода, составляет **29 511 967 рублей (без учета НДС)**

## Раздел 12. Итоговое согласование результатов

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.
- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

- Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Согласно требованиям, п. 25 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, составляют:

Подход	Значение, руб.(без НДС)
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	32 009 876
Доходный подход	29 511 967

Таким образом, можно сделать вывод, что полученные результаты при применении разных подходов имеют минимальное расхождение, следовательно, оба результата, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов могут быть приняты к согласованию рыночной стоимости объекта оценки.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, с учетом принятых ограничений и допущений, на дату оценки округленно составляет (без учета НДС)<sup>9</sup>:

**Таблица 28. Итоговое согласование результатов оценки**

Наименование объекта	Сравнительный	Затратный	Доходный
Объект оценки, руб.	32 009 876	Не применялся	29 511 967
Удельный вес подхода	0,50	-	0,50
Итоговая величина рыночной стоимости объекта округленно, руб. без НДС	<b>30 760 922</b>		

<sup>9</sup> С 1 января 2015 года любые операции по реализации имущества должника, признанного банкротом в судебном порядке, не являются объектом обложения НДС. Статья 146, п. 15. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). В частности, реализация имущества, изготовленного в ходе текущей производственной деятельности организаций-банкротов, не является объектом обложения НДС (Письма Минфина России от 30.09.2015 N 03-07-14/55736, от 21.05.2015 N 03-07-11/29287, от 06.05.2015 N 03-07-11/26074, ФНС России от 17.08.2016 N СД-4-3/15110@, Решение Верховного Суда РФ от 15.03.2018 по делу N АКПИ17-1162).



**Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Я, Грачев Павел Александрович, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, мною проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объекта оценки;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10.07.2015 г. №467, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, методическими рекомендациями по составлению Отчета об оценке Делового союза оценщиков.
- отношении оценщика со стороны саморегулируемой организации никаких дисциплинарных воздействий, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, не применялось в течение двух лет, а также и всего периода его членства в саморегулируемой организации;
- стаж оценщика составляет более трех лет.
- оценщик имеет документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика в соответствии с действующим законодательством;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Оценщик

Грачев Павел Александрович

**Литература**

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ).
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Приказ Минэкономразвития России от 10.07.2015 г. № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №7)»;
6. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
7. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.
8. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости». М. 1998г.
9. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
10. Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
11. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
14. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
15. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
16. Данные серверов [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), а также других
17. Текущие бюллетени и пресса.

## **Приложения**

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**







## ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И  
УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Дата 04.04.2018№ 00-00-4001/5309/2018-2728

На основании запроса от 03.04.2018, поступившего на  
рассмотрение 03.04.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Интегра", ИНН: 7735124196, ОГРН:  
1037735017100; адрес места нахождения: Московская область, Московская область, нп  
Зеленоград, к 1106 Е , за период с 27.12.2014 по 03.04.2018 принадлежали (принадлежат)  
следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:10:0000000:2252
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, кор.1106Е
		Площадь:	446, 1 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/061/2015-526/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 11.06.2015 №59-2222
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/061/2015-533/1
2.	Получатель выписки:	Маевский Роман Александрович	

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

Инженер I категории

(подпись, идентификационный номер)

Толчий Анна Сергеевна


(подпись, фамилия)

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

**Торговая площадь, 152,4 м<sup>2</sup>**  
Москва ЗелАО р-н Свёлгой Зеленоград мкр. 6-й к601 [На карте](#)

[Избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [Показать](#)



13 фото

Площадь: **152,4 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 12**    Помещение: **Свободно**

**23 400 000 ₽** ↓

153 543 ₽ за м<sup>2</sup>

**МИЭЛЬ офис Суцеский**  
МИЭЛЬ

**+7 495 785-00-55**

Покажите заявку, что видим это объявление?  
СММ

**РЕКЛАМА**  
Артвилле м. Солнечная, метро 300м  
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Парковка. Демонстрация. Тел.: (495) 374-35-99

**РЕКЛАМА**  
БЦ «Глобус» ВАО, МСК  
Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» в м. ЦД Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Разрешена ст. собственности. Тел.: (903) 106-97-05

**РЕКЛАМА**  
Деловой центр JAZZ  
Просторно и комфортно. Посадка офиса от

Арт. 4324731 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 152.40 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 12 этажного панельного дома. Требуется косметический ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Отдельный вход с улицы. Москва, корпус 601 г. Зеленоград. Подходит как под торговлю, так и под офис. Срок окупаемости 10 лет.

## Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

## Условия сделки

Цена	23 400 000 ₽
Ставка	153 543 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 3 569 491 ₽
Тип сделки	Свободная продажа



115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

**Свободное назначение, 232 м<sup>2</sup>**Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 9-й к931 [На карте](#)

Речной вокзал, 30 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [→](#) [Пожаловаться](#)

8 фото

Площадь  
**232 м<sup>2</sup>**Этаж  
**1 из 9**Помещение  
**Свободно**

Лот: кн-0016510

**ПРОДАЖА БЕЗ КОМИССИИ - ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

м. Речной вокзал, 30 минут транспортом, г.Зеленоград, Корпус 931.

Помещение общая площадью 232 кв.м. Располагается на 1- ом этаже жилого дома, имеет два отдельных

входа. Помещение в рабочем состоянии. Санузел. Электрическая мощность = 30 кВт.

Первая линия домов. Проходное, проезное место. Рядом остановка общественного транспорта и

пешеходный переход к станции Крюково. Площади сданы в аренду, окупаемость 7 лет.

Возможен выкуп в рассрочку, сроком на 5 лет, помещения в собственность.

Стоимость 30 млн.рублей. (УСН)

Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.

Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 495 363-55-05**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	30 000 000 Р
Ставка	129 310 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

**30 000 000 Р**129 310 Р за м<sup>2</sup>

ИМО:

**ИНКОМ-Недвижимость Коммерческая**

Агентство недвижимости

315 объявлений

**+7 495 363-55-05**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на

ЦИАН



**LOFT - офисы в новом БЦ**  
Продажа оф-с и ПСН в БЦ в Павловской наб. О-е 107 т.м. 100%. Акция! Скидка 10% на торговые помещения до 31. Тел. (495) 120-00-38



**Ритейл в торговой галерее**  
Продажа помещений с отдельными входами от 72 кв.м. Панорамно-собственный гостевой парк Давыдовская. Тел. (495) 477-27-71

**Свободное назначение, от 200 до 250 м<sup>2</sup>**Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград мкр. 2-й, к249. [На карте](#)

🚶 Речной вокзал, 20 мин. на транспорте

🚗 Ленинградское шоссе, 20 км от МКАД

[❤ В избранном](#)
[←](#)
[📷](#)
[📄](#)
[📍](#)
[🔔](#)
[👤](#)
[🔍 Помогите](#)


Площадь: **от 200 до 250 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 9**    Помещение: **Свободно**

Номер лота: 1806152, Помещение свободного назначения точной площадью 211,1 кв.м. Первый этаж, жилого дома, хороший пешеходный трафик. на данный момент магазин народного потребления, показ в рабочие часы магазина. Возможно использовать по любому назначению, магазин продуктов, аптека, стоматология и т.п.

Зеленоград г, Матушкино, м. Речной вокзал, продается ПСН, общ. пл. 250 кв.м., можно разбить от 200 кв.м., 1/9 этаж

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Цена	от 36 000 000 до 45 000 000 Р
Ставка	180 000 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен; 5 491 525-6 864 406 Р

от **36 000 000**  
до **45 000 000 Р**

180 000 Р за м<sup>2</sup>

🟢 FEO

**Николай Совершенов**  
БЕСТ на Петроле

**+7 499 653-94-11**

Помогите, скажите, что вы видите это объявление на ЦИАН



**Торговая площадь**  
Помещение под магазин от 20 до 574 м<sup>2</sup>, на выезде из м. Матвеевское, 3 МК рядом, высокий трафик.  
Тел. (495) 195-30-38

РЕКЛАМА



**ММК «LIFE-Кутузовский»**  
От 150 тыс. рублей! Площадь от 80 до 850 м<sup>2</sup>. Стабильные входы, отличное остекление. Засчитайте!  
Тел. (495) 370-37-12

РЕКЛАМА

## Объекты-аналоги для доходного подхода

Торговая площадь (С), от 50 до 97,9 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «Зеленоград, «1106Е»

Москва, ЗелАО, р-н Силино, Зеленоград, «1106Е» [На карте](#)[Речной вокзал](#), 36 мин. на транспорте [Митино](#), 30 мин. на транспорте[Избранное](#) [←](#) [+](#) [↓](#) [↻](#) [Пополнить](#)

Площадь: от 50 до 97,9 м<sup>2</sup>    Этаж: 2 из 2    Помещение: Свободно    Юрид.: С

от 56 500

до 110 627 Р/мес.

13 560 Р за м<sup>2</sup> в год[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

ID 13347546

+7 925 391-05-62

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

**Бизнес центр LOFTEC**  
Посадка коммерческих помещений, 3-й этаж, 3 этаж, до м. Бауманская.  
Тел.: (495) 327-55-37



**Торговая площадь**  
Прямые под навесом от 20 до 574 м<sup>2</sup> на выезде из м. Митино, 3 МК район, высокий трафик.  
Тел.: (495) 191-30-36

Помещение свободного назначения, площадью 97.9м2. На 2 этаже 2-х этажного торгово офисного здания.

Возможно деление помещения для двух арендаторов.

Возможно деление помещения для двух арендаторов.

Первая линия на одном из основных проспекте Зеленограда - Панфиловском;

Отличное Место под вывеску;

В 50м остановка общественного транспорта;

В одном здании с магазином "Магнит" и в 50 м от "Пяторочки"

Возможен долгосрочный договор;

Возведенные перегородки - могут быть снесены, будет один общий торговый зал.

Собственник.

## Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 925 391-05-62**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

## Условия сделки

Цена	от 56 500 до 110 627 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 560 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	110 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Тип помещения	street-retail
Номер налоговой	35
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,2 м
Вход	Общий с улицы
Состояние	Требуется косметический ремонт
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15

**Торговая площадь, 298 м<sup>2</sup>**Москва, ЗелАО, р-н Силино, Зеленоград мкр. 12-й к1205 [На карте](#)**M** Речной вокзал, 36 мин. на транспорте
[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[⌵](#)
[⌶](#)
[Помогите](#)


2 фото



Площадь	Этаж	Помещение
<b>298 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 5</b>	<b>Свободно</b>

**695 334 Р/мес.**20 000 Р за м<sup>2</sup> в год[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, нормальный платёж, НДС, без комиссии

**360****ИНКОМ-Недвижимость Коммерческая**

Агентство недвижимости

315 объявлений

**+7 495 363-55-05**

Получить данные, описать, что находится объявление и ДРМН



**РЕКЛАМА**  
Асфальт и Силикатная, метро 300м  
Продажа торгово-офисной площади под супермаркет, складской центр, кафе.  
Первая линия Дмитровской ул.  
Тел.: (495) 374-55-99



**РЕКЛАМА**  
Торговая площадь  
Помещение под магазин от 20 до 574 м<sup>2</sup>, на выезде из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
Тел.: (495) 191-30-38

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Лот: кн-0016824

АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ - МАГАЗИН

м. Речной вокзал, 30 минут транспортом, г. Зеленоград, ул. Гоголя д.1205.

Торговое помещение общей площадью 298 кв.м расположено на 1-м этаже Торгово-Офисного Центра. 1-я линия домов, высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Отдельный вход с 1-й линии, вывеска, планировка зальная, высота потолка H=3,5 м, состояние рабочее, телефония, интернет, вентиляция, электричество 50 кВт.

Имеется наземная парковка. Прямой долгосрочный договор аренды.

Цена 28 тыс. рублей за 1 кв.м в год (НДС включен, коммунальные услуги оплачиваются отдельно).

Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.

Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 495 363-55-05**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

### Условия сделки

Цена	695 334 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	28 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 106 064 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

### Свободное назначение, от 54 до 80 м<sup>2</sup>

Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 4-й, Центральный просп., к438 На карте

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



Площадь: от 54 до 80 м<sup>2</sup> | Этаж: -1 из 17 | Назначение: Свободно

Назначение: кафе/ресторан, антикафе, магазин

от 95 580

до 141 600 Р/мес.

21 280 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 13563787

**+7 967 292-38-37**

**+7 968 809-98-87**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА

Офисы в «Маршрут Турер»  
Аренда офисных помещений в золотой  
башне «Маршрут Турер». Стоимость 1 м<sup>2</sup>  
от 25 000 рублей/год.  
Тел: (495) 193-20-66.

Примерная декларация на инвестируемый объект



РЕКЛАМА

LOFT - офисы в новом БЦ  
Продажа оф. в м. ПСМ в БЦ Яндекса.  
Площадь оф. от 107 м<sup>2</sup>. Готовность  
100%. Аренда: Свобод. 10% на офисы и  
подзем. парковка до 31-07.  
Тел: (495) 120-00-38.

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Сдается помещение свободного назначения. ИДЕАЛЬНО - под общепит (кафе/бар/ресторан), но рассмотрим и другие варианты. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ВОЗМОЖНА! Преимущества: 1) отличное месторасположения и высокая проходимость (центр города); 2) вентиляция, Интернет, телефон, вода, отопление, сигнализация, запасной выход - все есть; 3) наработанная клиентская база (соседи - магазин Пивкульт); 4) возможно снять часть площади; 5) место под вашу вывеску. ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ - ЗВОНИТЕ!

#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 967 292-38-37, +7 968 809-98-87**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### Условия сделки

Цена	от 95 580 до 141 600 ₽/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	21 240 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 14 580-21 600 ₽	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		
Юридический адрес	Не предоставляется		
Высота потолков	3 м		
Вход	Общий с улицы		
Состояние	Типовой ремонт		
Количество мокрых точек	1		

## ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

  
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Грачев Павел Александрович  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4616 № 121152, выдан 05.02.2016г.  
МП №2 ОУФМС России по Московской области по Солнечногорскому муниципальному району  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 08 » октября 2010г., регистрационный № 006909

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 07 » апреля 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

**0020792 \***

**РОСГОССТРАХ**0530 ВЫДАЙТЕ МЕНЬШЕ, МТС  
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ

www.RGS.ru

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №17/18/134/804  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

«12» апреля 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора по работе с ключевыми клиентами Дирекции по работе с торговыми предприятиями Центра по работе с ключевыми клиентами Блока корпоративного страхования Воробьеву Оксане Александровне, действующую на основании Доверенности № 275-Д от 10.01.2018г., с одной стороны, и **Грачев Павел Александрович**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.4. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА**

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1 Договора страхования;	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	30 300 000,00 руб.

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю;	30 000 000,00 руб.
--	--------------------

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

10 748,57 (Десять тысяч семьсот сорок восемь и 57/100) руб.



6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):  
не установлена

7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» мая 2018 г. по 24.00 часа «30» апреля 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:  
единовременным платежом не позднее «01» мая 2018 г.

9. **ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «12» апреля 2018 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. **ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

- Возобновление договора №2/17/134/936

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.*

*Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору; администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.*

*Подпись Страхователя*

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:**

ПАО СК «Росгосстрах»

Юридический адрес: 140002, РФ, Московская обл., г. Люберцы,

ул. Парковая, д.3

Адрес для корреспонденции: 121059, г. Москва,

ул. Киевская, д.7

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк»

г. Москва, БИК 044525174

к/с 30101810945250000174

ИНН 7707067683, КПП 997950901

Директор по работе с ключевыми клиентами

М.П.



Воробьева О.А.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Грачев Павел Александрович

Адрес: 141552, Московская обл.,

Солнечногорский р-он, пос. Ржавки, дом 14, кв.82

Тел: (495) 626-88-37.

Паспортные данные: 46 16 № 121152, выдан: МП

ОУФМС России по Московской области по

Солнечногорскому муниципальному району,

05.02.2016 г.

Грачев П.А.

Уведомление (информация) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☎ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

**РОСГОССТРАХ**0530 СИМВЛН. МЕГАФОН. МТС  
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ

www.RGS.ru

ДОГОВОР (Полис)  
№ 54/17/165/936

Россия, г. Москва

09 октября 2017 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователей от 09 октября 2017 г. (далее по тексту именуемого «Заявление»), «Правил страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги ( типовые (единые)» № 165 от 23 декабря 2010 г. (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165».

Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

**СТРАХОВЩИК:**

Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах»

Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

Расчетный счет: 40701810900000000187 в ПАО РГС Банк г. Москвы

БИК 044525174, к/с 30101810945250000174

Телефон (495) 518-96-24

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области

Россия, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Омега»

Место нахождения: 115682, г. Москва, ул. Шипиловская, дом 64, корп. 1, офис 147

ИНН: 7711052560

ОГРН: 1027739878671

**ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности согласно условиям договоров на проведение оценки, заключаемым между Страхователем и заказчиками Страхователя.

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Российская Федерация.

**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

Начало: 23 октября 2017 г.

Окончание: 22 октября 2018 г.

**РАСШИРЕННЫЙ ПЕРИОД: с 23.10.2018 г. по 22.10.2021 г.****СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:**

Общая страховая сумма по Полису составляет 100 000 000,00 рублей.

**БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:**

Не установлена

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил

оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

#### СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является предъявление Страхователю требования о возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или упущения, допущенной Страхователем в ходе осуществления Застрахованной деятельности, повлекшей причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

- требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования либо - не позднее окончания расширенного периода, указанного в договоре страхования;
- ошибка (упущение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена в течение срока страхования
- Датой ошибки (упущения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, датой оценки), то есть дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
- у Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от сроков совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему такое извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени). В целях определения момента наступления страхового случая требование, предъявленное в течение расширенного периода, считается предъявленным в последний день срока действия договора страхования.

Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 и договора страхования в отношении событий, являющихся страховым случаем.

#### СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

Страховая премия по Полису составляет 54 000,00 (Пятьдесят четыре тысячи и 00/100)рублей и подлежит уплате Страхователем

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 27 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «23» октября 2017 г.
- второй платеж в размере 27 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «06» апреля 2018 г.

Все расчёты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельств, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.
2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождений между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.
3. Помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и/или упущением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.
4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится сверх сумм страховых выплат, осуществленных или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.  
В целях настоящего договора под оценщиком понимается физическое лицо, соответствующее требованиям к оценщикам, установленным законодательством Российской Федерации и состоящее со Страхователем в трудовых отношениях.
5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

Договор № 54/17/165/936

e-mail

2

**ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:**

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, считаются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165):

1. Изменение наименования, адреса места нахождения, адреса для корреспонденции, организационно-правовой формы Страхователя;
2. Увеличение количества оценщиков Страхователя, при котором общее количество оценщиков - сотрудников Страхователя превышает 7 (семь) человек;
3. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
4. Превышение размера начисленной Страхователем выручки за срок страхования сверх суммы 22 000 000 (двадцати двух миллионов рублей) рублей.
5. Найм Страхователем на работу оценщика с профессиональным стажем менее 3 (трех) лет по профилю занимаемой у Страхователя должности.
6. Найм Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возмещении вреда, вызванного его ошибками / упущениями.
7. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

**ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

Возобновление Договора (Полиса) № 76/16/165/936 от 18 октября 2016 г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги ( типовые (единые)) № 165.
2. Заявление Страхователя от 09 октября 2017 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил.

**ПОДПИСИ СТОРОН****СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгосстрах»

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

ООО «Фирма «Омега»

Заместитель Директора Филиала  
ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской  
области по корпоративным продажам

м.п. \_\_\_\_\_

С.В. Шестернин



Руководитель

м.п. \_\_\_\_\_

Л.Ю. Желтухин



Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения Договора страхования.

м.п. \_\_\_\_\_

Л.Ю. Желтухин



Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено  
в Единый Диспетчерский Центр ПАО СК «Росгосстрах»:  
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004543-1

« 13 » марта 20 18 г.


Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Грачеву Павлу Александровичу

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

от « 13 » марта 20 18 г. № 53

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » марта 20 21 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)

**РАEX ЭКСПЕРТ РА**  
РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО

**РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА  
ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ**

**ООО «Фирма «Омега»**

по итогам деятельности за 2016 год занимает  
39 место в рейтинге делового потенциала  
оценочных организаций России

Президент  
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)  
Д. Э. Гришанев

Дата выхода рейтинга:  
19 июля 2017 года

Рейтинг опубликован в «Российской газете» №7323 (157) за 2017 год и на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА). Единственным официальным источником актуальной информации о рейтинге является сайт [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)