

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 051-18

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УНИССО»
Сокращенное наименование	ООО «УНИССО»
ОГРН	1027739142650
Дата присвоения ОГРН	03.09.2002 года
Место нахождения	109559, г. Москва, ул. Краснодарская, 57, корп. 3
Объект оценки:	
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	77:04:0004016:8439
Назначение недвижимости:	Нежилое
Адрес	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 3
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом
Цель оценки:	
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).	

ИП БАТУЛИН Д. Н.
тел. 8-933-933-1661
e-mail: dbatulin@mail.ru

1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация по отчету об оценке			
Дата составления отчета об оценке	29 июня 2018 года.	Порядковый номер отчета об оценке	051-18

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на проведение оценки б/н между ООО «УНИССО» в лице конкурсного управляющего Митряковича Д.К. и ИП Батулиным Д. Н. от 20.06.2018 года

Общая информация, идентифицирующая объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Нежилое помещение	77:04:0004016:8439	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 3	Собственность	Запрещение сделок с имуществом, Аренда, Ипотека	0,00
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Стоимость, руб., полученная с применением			Итоговая стоимость, руб. без НДС
		затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	
Нежилое помещение	77:04:0004016:8439	Не применялся	68963697,00	Не применялся	68960000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки

Результат оценки предполагается использовать при реализации объектов оценки, в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство). Иное применение итоговой стоимости объекта оценки не предусмотрено.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость (руб.)
Нежилое помещение	77:04:0004016:8439	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 3	Собственность	Запрещение сделок с имуществом, Аренда, Ипотека	0,00

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5001/2018-6625 от 06.02.2018г.

Реквизиты лица, владеющего объектом оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УНИССО»
Сокращенное наименование	ООО «УНИССО»
ОГРН	1027739142650
Дата присвоения ОГРН	03.09.2002 года
Место нахождения	109559, г. Москва, ул. Краснодарская, 57, корп. 3

Имущественные права на объекты оценки

Вид права	Собственность
-----------	---------------

Цель оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Предполагаемое использование результатов оценки

Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Отчет об оценке объекта оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.

Вид стоимости

Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.

Дата оценки

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки	29.06.2018 года
---	-----------------

Срок проведения оценки

Дата оценки – дата составления отчета об оценке.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
- Информация, предоставленная заказчиком и собственником объекта оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Информация используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
- Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений)

нений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

13. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (22.06.2018г.) и дату оценки одинаково. Осмотр проведен в отсутствие доступа внутрь объекта, что не позволило Оценщику достоверно установить отделку помещений, ввиду чего при определении стоимости Оценщик основывался на предположении (с учетом сведений, полученных по результатам визуального осмотра, а также на основании имеющейся документации в отношении объекта оценки), что отделка является типичной для подобных объектов (Среднее состояние).

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УНИССО»
Сокращенное наименование	ООО «УНИССО»
ОГРН	1027739142650
Дата присвоения ОГРН	03.09.2002 года
Место нахождения	109559, г. Москва, ул. Краснодарская, 57, корп. 3
Сведения об оценщике	
Наименование	Индивидуальный предприниматель
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	01 05 709677
Дата выдачи указанного документа	30.05.2005 года.
Орган, выдавший указанный документ	Территориальный отдел милиции «Заречье» УВД города Бийска Алтайского края
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом Партнерстве Саморегулируемая Организация союз Оценщиков «СИБИРЬ» № 039 от 04.09.2009 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 012518-1 от 21.05.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 21.05.2018 г. №66, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 21.05.2021г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 22/0264/18 от 08 февраля 2018 года. Страховщик: АО АСК «Инвестстрах». Страховая сумма: 3000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 20 января 2018 года по 19 января 2019 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	dbatulin@mail.ru
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Отсутствует.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	Отсутствует.
Сведения о независимости оценщика	
1. Оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.	
2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве.	
3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора.	
4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика.	
5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.	
6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иные заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, 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.	
7. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.

6. Информация, предоставленная заказчиком и собственником объекта оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
7. Информация используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы.
9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
13. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (22.06.2018г.) и дату оценки одинаково. Осмотр проведен в отсутствие доступа внутрь объекта, что не позволило Оценщику достоверно установить отделку помещений, ввиду чего при определении стоимости Оценщик основывался на предположении (с учетом сведений, полученных по результатам визуального осмотра, а также на основании имеющейся документации в отношении объекта оценки), что отделка является типичной для подобных объектов (Среднее состояние).

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки
<p>1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.</p> <p>2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.</p> <p>3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.</p> <p>4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.</p> <p>5. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)</p>
<p>Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки при проведении оценки данных объектов оценки</p>
<p>Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).</p> <p>Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.).</p> <p>Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.).</p> <p>Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.).</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ»)</p>

7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)
- Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
- Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017.

Прочая информация:

Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.

Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.

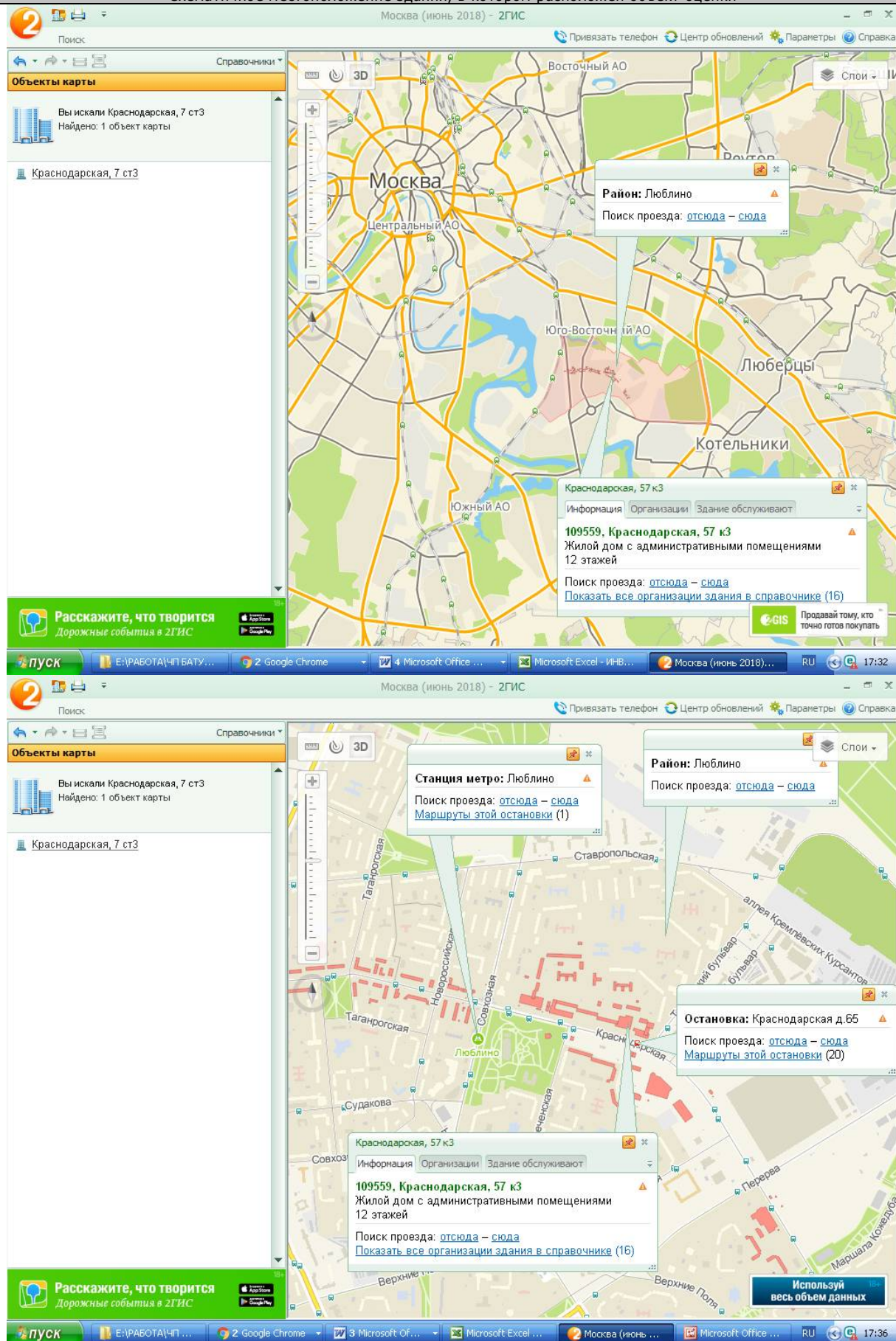
Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5001/2018-6625 от 06.02.2018г.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Схематичное местоположение здания, в котором расположен объект оценки



Источник информации	Фотоматериал, справочник 2gis
Округ	ЮВАО
Район	Люблино
Линия домов	Первая линия домов («Красная линия») (ул. Краснодарская)
Территория вокруг объекта	Неогороженная, неохраняемая
Благоустройство территории	Территория вокруг объекта оборудована стандартным способом: зелёные насаждения, благоустройство территории (асфальт).
Парковка	Имеется (общего пользования), в состав объекта оценки не входит
Подъездные пути	Подъезд с ул. Краснодарская
Транспортная доступность	Отличная (личным транспортом), отличная (общественным транспортом)

Ближайшая остановка общественного наземного транспорта		Остановка «Краснодарская 65А» (менее 100 метров) – 20 маршрутов			
Ближайшая станция метро		«Люблино» Люблинско-Дмитровской линии (порядка 600 метров)			
Преобладающая окружающая застройка		Жилые многоквартирные дома, объекты социальной инфраструктуры.			
Типовая зона		«Спальные районы среднетажной застройки»			
Описание объекта оценки					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Вид объекта недвижимости
Нежилое помещение	77:04:0004016:8439	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 3	Собственность	Запрещение сделок с имуществом, Аренда, Ипотека	0,00
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5001/2018-6625 от 06.02.2018г.:					
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке					
Сведения об имущественных правах на объекты оценки					
Вид права		Собственность			
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки					
Ограничения (обременения) права		Запрещение сделок с имуществом, Аренда, Ипотека			
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объектов оценки (без осмотра внутренних помещений) не выявлены.			
Сведения о физических свойствах объектов оценки					
Источник сведений		Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5001/2018-6625 от 06.02.2018г.:			
Вид объекта недвижимости		Помещение			
Кадастровый номер		77:04:0004016:8439			
Назначение объекта недвижимости		Нежилое помещение			
Виды разрешенного использования объекта недвижимости		Данные отсутствуют			
Адрес		г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 3			
Площадь		2889,5 кв.м.			
Этажи расположения		Подвал, 1 этаж			
Вид права		Собственность			
Ограничения (обременения) права		Запрещение сделок с имуществом, Аренда, Ипотека			
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.			
Сведения об устареваниях объектов оценки					
Источник сведений		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки					
Источник информации		Визуальный осмотр объектов оценки.			

Результаты фотофиксации объекта оценки





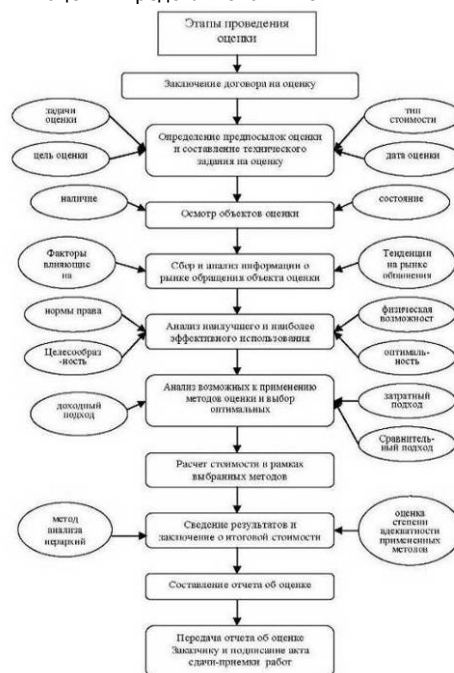
Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определенные при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта
Стены	Не установлены	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, следы увлажнения.
Окна	Не установлены	Оконные блоки пластиковые	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами.
Двери (ворота) входные	Не установлены	Пластиковые	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами.
	Не установлены	Металлические	Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в местах сопряжения коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей, нарушение окраски, перекосы.
Предположительное общее состояние отделки помещений (с учетом сведений, полученных по результатам визуального осмотра, а также на основании имеющейся документации в отношении объекта оценки)			Помещения не требуют ремонтных воздействий (состояние отделки характеризуется как Среднее (типичное состояние отделки аналогичных объектов)).
Информация о текущем использовании объекта оценки			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Нежилое помещение
На основании визуального осмотра объекта оценки			Нежилое помещение (с отсутствием доступа, возможно не эксплуатируется)
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Не выявлены.
На основании визуального осмотра объекта оценки			Не выявлены.

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объекте оценки и факторах, которые каким либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объекта оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты для определения стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании рыночной стоимости оценки и выборе сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, идентификации востребованных рынком вариантов, совместимых с параметрами оцениваемого объекта, расчет доходности каждого варианта и оценку стоимости объекта оценки при каждом варианте использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, и не является результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика. Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Рыночные факторы, используемые для формулирования вывода о наиболее эффективном использовании объекта оценки на дату оценки, рассматриваются в общем, массиве данных, собираемых и анализируемых для определения стоимости объекта. Следовательно, наиболее эффективный вид использования можно квалифицировать как основу, на которую опирается рыночная стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость собственности. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование, изложенное в данном отчете об оценке, не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования объектов оценки, исходя из анализа текущих рыночных условий.

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта оценки, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. Приложение 1 к отчету об оценке) позволяют классифицировать объект оценки, как объект нежилой недвижимости. Юридически допустимым использованием объектов оценки является использование его в качестве объекта нежилой (коммерческой) недвижимости. Использование объекта в качестве объекта жилой недвижимости при дальнейшем анализе наиболее эффективного использования объекта оценки не рассматривалось.

Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования рассматривалось физическое состояние объекта оценки для определения возможности его дальнейшей эксплуатации. Объект в настоящее время предположительно не эксплуатируется, состояние основных конструктивных элементов в хорошем состоянии. Состояние отделки предположительно в хорошем (среднем) состоянии. Таким образом, возможно использование объекта в качестве нежилого помещения (офисного, торгового, производственного, складского с учетом его текущего физического состояния физически осуществимо.

Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Объекты оценки расположены в районе Люблино ЮВАО г. Москвы. Транспортная доступность хорошая. Преобладающая застройка района – многоэтажные жилые дома и объекты социальной инфраструктуры. Местонахождение объекта не является административным центром района и города. Типовая зона местонахождения объекта может быть охарактеризована как «Спальные районы среднеэтажной застройки». Оценщик придерживается мнения, что с учетом юридически допустимого и физически осуществимого варианта использования финансово обеспеченным использованием объекта оценки будет использование его в качестве торгового или административного помещения (а в части находящейся в подвале в качестве подсобных площадей).

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки, как такового. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки.

С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объектов оценки в качестве нежилых помещений (административных или торговых с вспомогательными помещениями в подвале).

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

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

Картина экономики. Апрель 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также вносят небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила ус-

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

Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь - 1,7 % г/г). Из базовых² отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 - снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить не базовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

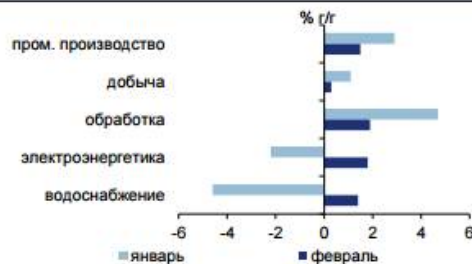
¹ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

² К базовым видам экономической деятельности относятся сельское хозяйство, промышленность, строительство, оптовая и розничная торговля, транспорт.

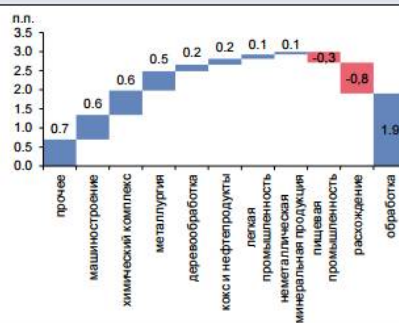
В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале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

Рис. 3. Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года. Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост кото-

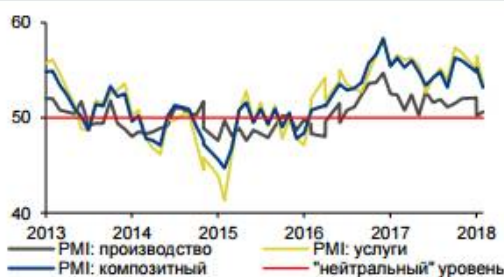
рого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль. Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

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

Рис. 7. Производство электроэнергии с исключением календарного, сезонного и температурного фактора



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели производственной активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

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

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

Рис. 9. Рост розничного товарооборота в феврале замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. ...несмотря на высокие показатели потребительской уверенности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

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

Рис. 11. Рост инвестиционного импорта не сглаживает темп



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Строительство по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	фев.18	январ.18	2017	4кв17	дек17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			0,8				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

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

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

³ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

⁴ Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

⁵ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

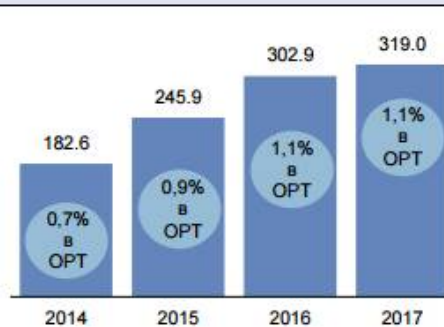
Врезка: О динамике Интернет-торговли Интернет-торговля – это один из наиболее динамично развивающихся рынков для реализации товаров. Существенный его рост обусловлен возрастающим распространением повсеместного доступа к сети Интернет, в том числе к мобильному Интернету, повышением доступности смартфонов, распространением информации о преимуществах совершения онлайн-покупок.

Рис. 13. Увеличение в различиях динамики показателей при росте популярности Интернет-торговли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

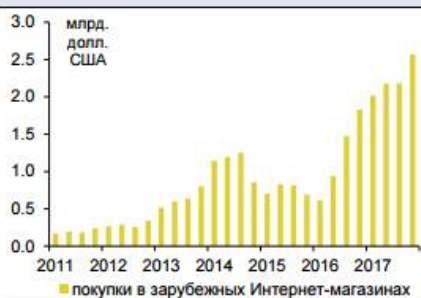
Рис. 14. Интернет-торговля по данным Росстата (млрд. рублей)



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

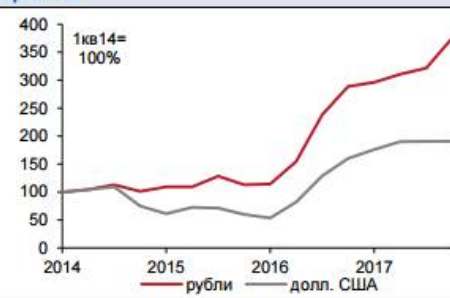
Данные о существенной части внутренней Интернет-торговли фиксируются Росстатом и входят в состав оборота розничной торговли (доля продаж через интернет в 2017 г., по данным Росстата, составила 1,1% от оборота розничной торговли). Тем не менее, по оценкам сторонних организаций, таких как Ассоциация компаний Интернет-торговли (далее – АКИТ), объем внутренней торговли может превышать публикуемые Росстатом данные. По оценке АКИТ, общий объем российского рынка Интернет-торговли в 2017 году составил 1,04 трлн. рублей, из которых более 650 млрд. руб. приходится на внутреннюю торговлю (в 2 раза больше, чем по данным Росстата). Различия связаны с объективными методологическими особенностями: Росстат, например, не учитывает данные о покупке товаров, приобретенных на сайтах частных объявлений. Трансграничная Интернет-торговля также не учитывается в публикуемых Росстатом данных о розничном товарообороте, но при этом включается в расходы домашних хозяйств на конечное потребление при расчете валового внутреннего продукта.

Рис. 15. С середины 2016 года покупки в зарубежных Интернет-магазинах...



Источник: Банк России.

Рис. 16. ... растут очень динамично, темпами, существенно превышающими оборот розничной торговли

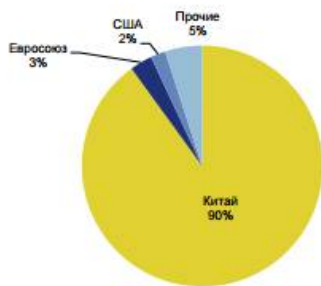


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

По данным Банка России, резкий рост объема покупок в зарубежных Интернет-магазинах начался во второй половине 2016 года. В 2017 году объем покупок в зарубежных интернет-магазинах вырос на 83,9 % в долларовом эквиваленте по сравнению с предыдущим годом. Рост популярности онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах стал одним из факторов нарастания разрыва в динамике оборота розничной торговли и расходов на конечное потребление домашних хозяйств.

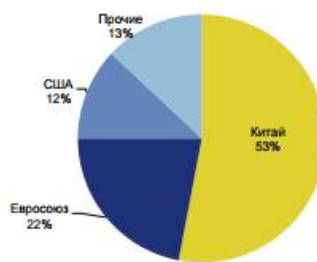
По оценке АКИТ, абсолютное большинство заказов (90%) приходится на Китай, в то время как в стоимостном эквиваленте его доля составляет лишь чуть более половины. При этом наиболее часто россияне заказывают из-за рубежа бытовую технику и электронику, одежду и обувь, что также характерно и для внутреннего рынка Интернет-торговли.

Рис. 17. Распределение посылок по странам отправления



Источник: АКИТ, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Распределение затрат россиян по странам



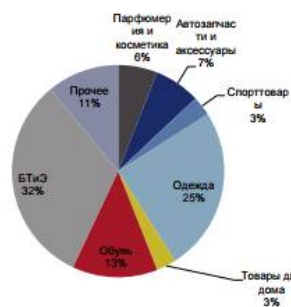
Источник: АКИТ, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 19. Структура Интернет-торговли на локальном рынке за I полугодие 2017 года



Источник: АКИТ, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 20. Структура Интернет-торговли на трансграничном рынке за I полугодие 2017 года



Источник: АКИТ, расчеты Минэкономразвития России. В категорию «Прочие» входят аксессуары и подарки, зоотовары, офисное

Рынок труда

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

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

Таблица 4. Показатели рынка труда

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

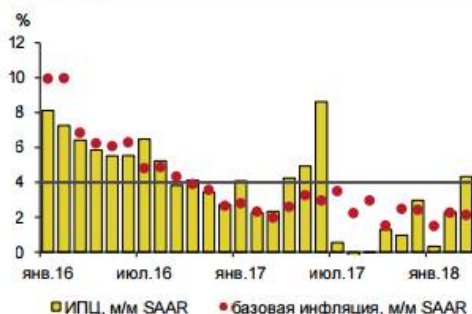
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В месячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR). Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и citrusовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период. Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в месячном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Рис. 23. Монетарная инфляция сохраняется на низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 24. Рост цен на продукты «борщевого набора» в марте ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

⁶ С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

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

Таблица 5. Индикаторы инфляции

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

Рис. 25. Уровень процентных ставок в экономике продолжает снижаться



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Рост депозитной базы банков в феврале обеспечивался притоком вкладов населения



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рост депозитной базы банков в феврале обеспечивался притоком вкладов населения. Рост вкладов физических лиц в феврале возобновился в ежемесячном выражении после сезонного снижения в январе. При этом годовой темп роста розничных депозитов увеличился до 7,9 % г/г в феврале с 7,6 % г/г в январе. Корпоративные депозиты, напротив, в феврале снизились по отношению к январю, а в годовом выражении показали замедление роста до 4,7% г/г после 7,0 % г/г в январе. Корпоративный кредитный портфель третий месяц подряд демонстрирует положительную годовую динамику. В феврале его рост ускорился до 3,5% г/г по сравнению с 2,9 % г/г в январе. При этом показатели, рассчитанные по сопоставимому кругу кредитных организаций, растут еще более высокими темпами – на 5,5 % г/г в феврале после 4,6 % г/г в январе. Поддержку корпоративному кредитованию оказывает продолжающееся снижение ставок по банковским кредитам нефинансовым организациям. Увеличение кредитной активности наблюдается и на рынке потребительского кредитования. Темп роста кредитов населению (с учетом ипотечных жилищных кредитов) увеличился до 14,7 % г/г в феврале с 14,0 % г/г в январе и достиг максимума с ноября 2014 года. Ипотечные жилищные кредиты по-прежнему растут опережающими темпами (17,7 % г/г в феврале после 16,4 % г/г в январе). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, также выросли – до 12,5 % г/г в феврале с 12,2 % г/г в январе.

Рис. 27. Рост кредитования ускоряется как в корпоративном, так и в розничном сегменте



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 28. Выдача жилищных кредитов обновила исторический максимум



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Таблица 7. Показатели банковского сектора

	мар.18	фев.18	январ.18	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,50	7,75	7,75	8,50	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	8,6	9,7	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,8	9,9	9,8	10,5	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,4	6,7	6,5	6,8	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*		6,5	5,8	3,1	1,3	-0,1	-2,6	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		17,7	16,4	14,1	12,4	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*		12,5	12,2	9,4	4,8	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*		3,5	2,9	0,1	-1,0	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		92,3	108,0	64,7	41,3	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
* с исключением валютной переоценки

Врезка: Об эффекте санкций 6 апреля 2018 г. Минфин США опубликовал список компаний, бизнесменов и топ-менеджеров, против которых был введен новый блок санкций. Всего в новом списке SDN (Specially Designated Nationals) 26 человек и 15 компаний, в том числе 24 гражданина России и 14 российских компаний. Новые меры вводятся в соответствии с законом «О противодействии противникам Америки при помощи санкций» N H.R 3364. При этом предполагается, что ограничительные меры могут быть введены не только против персон и компаний из списка, но и против их контрагентов, которые проводят с ними «существенные транзакции». Введенные санкционные меры предполагают ограничение на экспорт товаров из США, запрет на получение финансовых услуг в США и привлечение финансирования с участием американских банков и инвесторов, введение ограничений на владение имуществом в США и запрет руководству компаний и их контрольным акционерам на получение американских виз и на въезд в США. Объявление о новых санкциях привело к изменению оценки рисков участниками финансовых рынков. Рубль к доллару США за период 6-10 апреля ослаб на 9,3 % (на 5,3 руб. до ~63.0 руб. за доллар США по состоянию на 10 апреля), а CDS-премии выросли на 33 б.п. (до 149.6 б.п. по состоянию на 10 апреля). Повышенная волатильность наблюдалась и на рынке акций: индекс MMB5 за тот же период снизился на 5 %. Однако результаты последующих дней показали, что первоначальная реакция рынков была несколько избыточной. В динамике курса рубля, CDS- премий и рынка акций происходила коррекция.

Рис. 29. Первоначальная реакция рынков оказалась избыточной



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 30. На рынке акций наблюдалась повышенная волатильность



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

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

Рис. 31. На переоценку рисков в большей степени отреагировал короткий конец КВД



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 32. Цены на алюминий приблизились к максимальным значениям с 2012 года



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Что касается оценки дальнейших последствий для реального сектора российской экономики, то здесь необходимо отметить, что в реальный сектор транслируются долгосрочные и устойчивые изменения на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски. В частности, в целях стабилизации ситуации на валютном рынке в период с 9 до 12 апреля Банк России не проводил операций по покупке иностранной валюты в интересах Минфина России, приняв решение о перераспределении соответствующих объемов на более благоприятный период. Принятое решение увеличило предложение валютной ликвидности рынке приблизительно на 200 млн. долларов в день. Долгосрочное равновесное значение курса рубля к доллару США при текущих уровнях цен на нефть, текущем уровне курса евро к доллару США, отсутствии нового пакета санкций и покупке валюты в соответствии с бюджетным правилом с начала 2017 года оценивается на уровне около 50 рублей за доллар США. Что касается ситуации на рынке ОФЗ, то, несмотря на высокую долю нерезидентов на рынке (34,2 % по состоянию на 1 марта 2018 года), вероятность кратного роста волатильности здесь ограничена институциональными характеристиками инвесторов, ориентированных на долгосрочные стратегии (пенсионные фонды, страховые компании). Одновременно сформировавшийся структурный профицит ликвидности и достаточно хорошее состояние

балансов банков позволяют ожидать, что значительная доля предложения ОФЗ в текущем году будет абсорбирована локальными инвесторами.

Что касается отраслевых эффектов введенных санкций, то в настоящее время Правительство Российской Федерации работает над мерами, которые должны будут обеспечить бесперебойную работу предприятий, попавших под санкции, а также компаний из смежных отраслей.

(Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>)

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

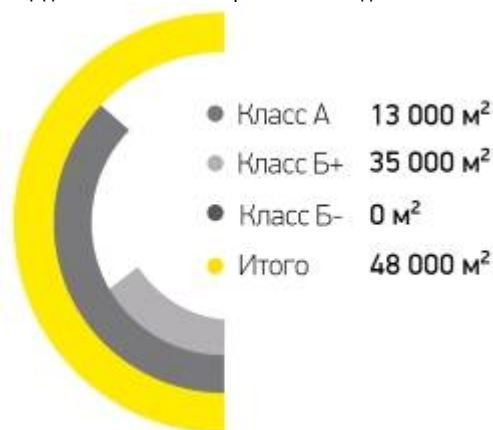
Объект можно отнести к сегменту как офисной, так и торговой недвижимости, то есть объект можно охарактеризовать как универсальное торгово-офисное помещение.

Обзор рынка офисов Москвы по итогам I квартала 2018 года

Аналитики компании ILM подготовили краткое исследование состояния офисного рынка Москвы за первые три месяца 2018 года. По итогам I квартала 2018 совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 20,4 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 22% (это 4,5 млн кв.м), офисы класса «В+» – 37% (7,6 млн кв.м), оставшиеся 41% (8,3 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-».

Объем ввода новых офисов за I квартал показал, что рынок все еще находится под влиянием последствий кризиса, и темпы прироста предложения являются минимальными. За первые три месяца в эксплуатацию было введено всего 48 000 кв.м офисных площадей. На рынок вышли следующие объекты: бизнес центры «ЛА-5» и «РТС Земляной Вал», а также МФЦ «Лица» (офисной площадью 13 000 кв.м).

Объём введенных в эксплуатацию офисных площадей в Москве в I квартале 2018 года



В начале 2018 года девелоперская активность останется низкой. Объем прироста нового предложения будет на 10-20% меньше, чем в 2017. Согласно анонсированию собственников строящихся объектов, будет введено около 300-350 тысяч кв.м нового офисного предложения. Это может вновь оказаться минимальным значением за последние десять лет. Собственники переносят сроки ввода по уже строящимся объектам, дожидаясь якорных арендаторов. Практика built-to-suite постепенно возвращается на рынок офисной недвижимости. Строительство новых объектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию, может быть завершено под конкретного клиента.

Однако, ряд крупных девелоперов анонсируют рынку о начале новых проектов, которые ранее были придержаны. При этом стоит учитывать, что цикл реализации объекта составляет около 3-х лет.

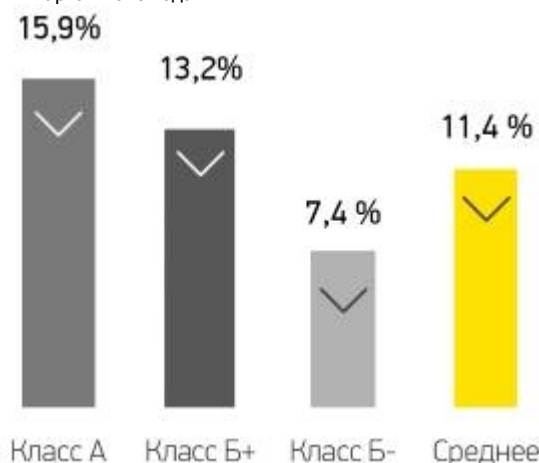
Децентрализованный характер территориального распределения нового предложения только усиливается. При условии осуществления планов девелоперов, 80% офисных площадей, ожидаемых к вводу до конца 2018 года, будет расположено за пределами ЦАО Москвы.

В ближайшее время большее значение будет иметь сочетание качественного предложения, удобного расположения и профессионального управления/обслуживания офисных зданий, что позволит собственникам привлечь новых арендаторов. С развитием Московского центрального кольца будет наблюдаться увеличение популярности объектов, которые ранее находились в отдалении от метро.

Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года

Продолжается положительная динамика в плане роста чистого поглощения. Потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях по-прежнему растет. По итогам I квартала 2018 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 201 000 кв.м. Это более чем на 36% превышает аналогичный показатель прошлого года.

Поглощение офисных площадей в Москве за I квартал 2018 года



Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании продолжают переезжать в высококачественные помещения и улучшать качество размещения. Благодаря выросшему количеству сделок, самый большой объем чистого поглощения был достигнут в классе «В+», который по сравнению с классом «А» наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев значение показателя в таких объектах составило 114 000 кв.м, что составило более 50% от общего объема. В классе «А» показатель по итогам марта равен 43 000 кв.м.

В классе «В-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели в 2017 году положительное значение. Эта тенденция продолжилась и в нынешнем году. За первый квартал 2018 года значение показателя достигло 44 000 кв.м. Это говорит о том, что компании, занимающие офисы в классе «В-» и сокращающие свои занимаемые площади во время кризиса, постепенно восстанавливают свою деловую активность и начинают арендовать дополнительные офисные пространства.

С учетом дефицита на рынке офисов крупных площадей и недостатка новых предложений, активность арендаторов в офисном сегменте будет возрастать. При этом, переезд большинства компаний по-прежнему будет обусловлен желанием оптимизировать расходы на аренду и улучшением эргономики офисного пространства.

В I квартале 2018 года, как и в прошлом году, большинство новых сделок по аренде офисов не превышали площадь 2 000 кв.м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые офисы, тогда как крупные компании чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в том же здании, в котором они арендуют площади.

В свою очередь, в виду ограниченного предложения готовых офисов, эксперты ILM прогнозируют постепенное возвращение к аренде помещений в состоянии «под отделку» и последующей отделкой офиса по техническому заданию арендатора.

Рассматривая распределение спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2018 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более-менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех запросов, что на 3 п.п. больше, чем по итогам I квартала 2017. Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось количество обращений от торговых компаний, на 3 п.п. до 15%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании IT отрасли и производственного сектора. В течение первого квартала увеличилась активность со стороны компаний профессиональных услуг. По сравнению с началом 2017 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 8% от всех запросов.

Объём вакантных офисов в столице в I квартале 2018 года

Чистое поглощение в первом квартале превысило объемы нового строительства более чем в 4 раза, что привело к дальнейшему снижению уровню вакантных площадей. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился на 0,9 п.п. и составил 11,4% в среднем по рынку. Если говорить о годовой динамике, то показатель планомерно снижался каждый квартал и по сравнению с концом I квартала прошлого года сократился на 3,4 п.п. В абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 2,3 млн кв.м офисных площадей в столице.

В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных помещений произошло во всех классах. Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса «В+». За счет увеличения объемов чистого поглощения и низкого ввода доля свободных помещений здесь уменьшилась на 1,3 п.п. и на конец марта составила 13,2%.

Уровень вакантных офисов в Москве на конец I квартала 2018 года



В офисных зданиях класса «А» показатель также продемонстрировал понижательную динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,7 п.п. до 15,9%, что в абсолютном выражении 716 000 кв.м. На рынке возникает все больший дефицит высококачественных офисов большой площади, что в скором времени приведет к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также даст старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты.

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе «В-» за квартал показатель продолжил свое снижение. По сравнению с началом года доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,6 п.п. и на конец марта составила 7,4%.

Рынок постепенно входит в цикл дефицита качественных офисных площадей. Крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис по следующим причинам:

из-за сокращения ликвидных площадей готовых к въезду, при выборе нового офиса придется останавливать свой выбор на объектах в состоянии «под отделку»;

арендаторам придется расширять географию поиска, так как исторически востребованные районы центра, северо-запада, запада и юго-запада уже не могут удовлетворить текущий спрос;

по итогам I квартала 2018 г. единые офисные блоки площадью более 15 000 кв.м доступны лишь в 17 введенных офисных зданиях класса «А» / «В+».

Свободные качественные офисы в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, объем вакантных площадей имеет неравномерное распределение по географии города и в некоторых районах очень отличается от среднерыночных показателей.

Уровень свободных офисов в ЦАО Москвы является одним из самых низких. В течение квартала показатель снизился на 0,5 п.п. и по итогам марта составил 7,3% в среднем по всем классам. Принимая во внимание, что равновесное значение доли свободных площадей, когда достигается баланс спроса и предложения, находится близко к 10%, то такая невысокая доля вакантных площадей в ЦАО Москвы говорит о превосходстве спроса над предложением в данном субрынке. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество вакантных площадей, а именно 480 000 кв.м. Это является 1/5 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

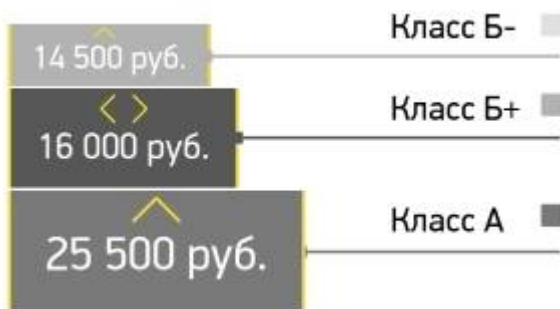
В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов на конец марта составила около 189 000 кв.м. За счет высвобождения небольшого объема площадей, в течение последнего квартала уровень вакантных помещений вырос на 0,3 п.п. и достиг 16,2%.

Среди всех районов Москвы самыми востребованными районами оказались южное и юго-западное направления. Так в «ЮАО до ЧТК» и «ЮАО после ЧТК» снижение уровня свободных площадей за первые три месяца этого года составило 2,4 п.п. и 4 п.п. соответственно. На 2,6 п.п. уменьшилась доля незанятых помещений в районе «ЗАО после ЧТК». В районах «ЗАО до ЧТК» количество свободных площадей также уменьшилось на 2,6 п.п.

Ставки аренды на офисные площади в Москве в I квартале 2018 года

Низкий ввод нового строительства стимулирует уменьшение доли вакантных офисных площадей. Это привело к постепенному восстановлению ставок аренды. В классе «А» средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды офисов в течение квартала вырос на 2% и по итогам марта составил 25 500 руб. за кв.м с год. В классе «В+» рублевые ставки аренды остались на прежнем уровне, 16 000 руб. за кв.м с год. В классе «В-» ставки выросли на 3% до 14 500 руб. за кв.м в год.

Средние запрашиваемые ставки аренды на столичные офисы на конец I квартала 2018 года



Динамика ставок аренды в 2018 году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий. При этом, средний уровень может колебаться в зависимости от корректив структуры предложения и ухода с рынка дешевых предложений, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды. В свою очередь, дефицит крупных офисных блоков в востребованных районах тоже может повлиять на рост арендных ставок в отдельных субрынках.

Дальнейшее снижение темпов прироста в 2018 году офисных площадей на фоне растущего спроса приведет к постепенному росту ставок аренды. В 2019-2020 года ставки аренды на офисы в востребованных районах столицы могут вырасти на 15-20%.

Обзор подготовлен экспертами ILM. Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/11955>

Предварительные итоги I полугодия 2018 года на рынке торговой недвижимости Москвы

Международная консалтинговая компания Knight Frank подвела предварительные итоги первого полугодия на рынке торговой недвижимости столицы. По предварительным данным в I полугодии 2018 года в Москве было введено в эксплуатацию три торговых центра общей арендуемой площадью 97 500 кв.м: «Каширская Плаза» (GLA – 70 200 кв.м), «Миля» (GLA – 18 800 кв.м) и «Петровский» (GLA – 8 500 кв.м).

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем нового предложения на рынке торговой недвижимости столицы вырос в 4,5 раза. В I полугодии прошлого года были сданы в эксплуатацию два торговых центра («Зеленый» и «Пролетарский») арендуемой площадью 22 000 кв.м. На текущий момент общая площадь качественных торговых центров составляет 12,3 млн кв.м (GLA – 6,3 млн кв.м).

До конца 2018 года запланировано открытие шести торговых объектов общей арендуемой площадью 87 100 кв.м, крупнейшие из них – торговые центры «Южный» (II фаза, 20 000 кв.м), «Сказка» (18 600 кв.м) и «Арена Плаза» (17 200 кв.м). Все запланированные к открытию объекты расположены за пределами Третьего транспортного кольца.

Несмотря на высокую динамику прироста новых площадей в I полугодии 2018 года и планы девелоперов по открытию ряда объектов, аналитики Knight Frank прогнозируют объем нового предложения по итогам 2018 года на уровне 150 000 кв. м (GLA). Данный показатель будет на четверть ниже, чем по итогам 2017 года.

Падение объема нового предложения специалисты Knight Frank объясняют следствием кризиса 2014-2015 годов, текущим состоянием потребительского рынка и изменением инвестиционного климата в стране. Более низкое предложение в текущем году также связано с переносом на следующий год сроков ввода в эксплуатацию торгового центра «Остров Мечты» (70 000 кв.м) и II фазы «Смоленского Пассажа» (13 000 кв.м).

Наблюдается тенденция развития торговых центров районного формата, как в составе крупных транспортно-пересадочных узлов, так и отдельных проектов. Также, в среднесрочной перспективе, в рамках проекта компании ADG Group по реконструкции московских кинотеатров, состоится выход на рынок 39 объектов формата community-центр, средней арендуемой площадью 8 500 кв.м каждый.

Сохраняющийся низкий темп ввода нового предложения способствует снижению среднерыночного показателя вакантности площадей в торговых центрах столицы. По итогам I полугодия 2018 года доля пустующих площадей в профессиональных торговых центрах Москвы сократилась на 0,7%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и составила 7,7%.

По прогнозам Knight Frank, доля вакантных площадей в торговых центрах столицы будет снижаться и к концу года может составить 7-7,5%.



Ставки аренды за первое полугодие текущего года не претерпели значительных изменений.

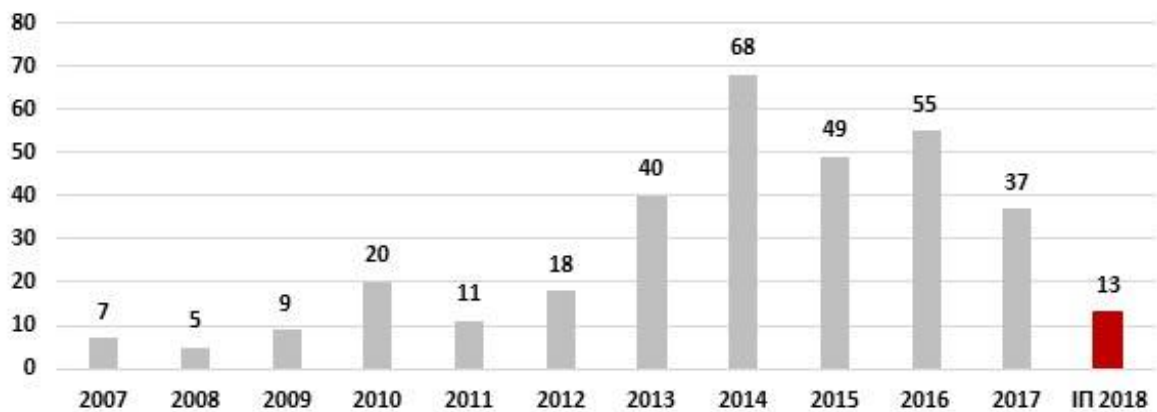
Условия аренды в качественных торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок (руб./кв.м/год)*	Процент от ТО
Гипермаркет (>7 000 кв.м)	4 500 – 10 000	1,5-4%
DIY (>5 000 кв.м)	3 000 – 9 000	4-6%
Супермаркет (1 000 – 2 000 кв.м)	12 000 – 23 000	4-6%
Супермаркет (450-900 кв.м)	18 000 – 35 000	6-8%
Товары для дома (< 1 500 кв.м)	6 000 – 10 000	10-12%
Бытовая техника и электроника (1 200 – 1 800 кв.м)	8 000 □ 20 000	2,5-5%
Спортивные товары (1 200 – 1 800 кв.м)	6 000 □ 12 000	6-8%
Детские товары (1 200 – 2 000 кв.м)	6 000 □ 16 000	7-9%
Операторы торговой галереи:		
Якоря – более 1 000 кв.м	0 – 12 000	4-12%
Мини-якоря – 700 – 1 000 кв.м	0 – 14 000	6-12%
Мини-якоря – 500-700 кв.м	0 – 16 000	6-12%
300-500 кв.м	0 – 25 000	5-12%
150-300 кв.м	8 000 – 18 000	6-14%
100-150 кв.м	16 000 – 36 000	10-14%
50-100 кв.м	25 000 – 80 000	12-14%
0-50 кв.м	45 000 – 120 000	12-14%
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000 – 4 000 кв.м)	4 000 – 8 000	10-14%
Кинотеатр (2 500 – 5 000 кв.м)	0 – 6 000	8-12%
Общественное питание:		
Food-court	45 000 – 150 000	12-15%
Кафе	15 000 – 90 000	12-15%
Рестораны	0 – 25 000	10-14%

* Ставки указаны без НДС и ОПЕХ.

С начала текущего года на российский рынок вышло 13 новых международных ритейлеров, что почти в 1,5 раза меньше, по сравнению с аналогичным периодом 2017 года. Среди вышедших на рынок столицы новых операторов – GEOX Kids, Coach, а также премиальный итальянский бренд Liu Jo. Как и прежде, флагманские магазины операторы предпочитают открывать преимущественно в торговых центрах «Метрополис», «Атриум», «Европейский», «Афимолл Сити» и ГУМ.

Динамика выхода новых международных операторов на российский рынок (единиц)



С 2014 года структура новых брендов по профилю остается неизменной – около 54% марок позиционируются в сегменте «одежда/обувь/аксессуары». Однако меняется ценовая категория новых операторов: доля ритейлеров, работающих в среднем ценовом сегменте, по итогам I полугодия 2018 года составила более 50%. Годом ранее доминировали бренды ценовой категории «выше среднего» – 63%.

По словам руководителя отдела торговых центров департамента торговой недвижимости компании Knight Frank Евгении Хакбердиевой, первое полугодие 2018 года характеризуется относительной стабильностью на рынке торговых площадей. «Самым ярким событием этого периода можно с уверенностью назвать ввод в эксплуатацию ТРЦ «Каширская Плаза», который был открыт с высоким процентом заполняемости не только по площадям, но и по количеству магазинов. Мы очень рады, что имеем непосредственное отношение к этому событию и нашими усилиями был закрыт максимальный объем площадей в данном проекте. Мы уверены, что тренд умеренного развития и постепенного ввода в эксплуатацию заявленных торговых центров сохранится. Спрос на качественные торговые проекты остается, так как многие арендаторы также чувствуют себя относительно уверенно и планируют своё дальнейшее развитие».

Обзор подготовлен экспертами Knight Frank. Источники информации: <https://zдание.info/2393/2466/news/12211>

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

Критерии подбора аналогов

При исследовании рынка объекта оценки Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимый тип объекта (встроенное помещение); сопоставимое функциональное назначение (учитывая тот фактор, что осмотр помещений объекта оценки не произведен и отсутствует возможность точно установить планировку объекта, Оценщик в качестве аналогов рассматривал как торговые, так и офисные объекты, помещения которых расположены как на первом этаже, так и в подвале (цоколе, антресоли)); сопоставимое местонахождение (Люблинский район, при отсутствии достаточного количества аналогов район поиска расширяется до пределов ЮВАО); сопоставимая площадь; сопоставимое техническое состояние (с учетом внесенных допущений). Ограничение выборки по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов.

На основании анализа рынка Оценщиком установлено:

Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов недвижимости (помещений) позволил выявить следующие предложения к продаже (по объектам сопоставимым с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов):

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб. с НДС*	Цена предложения, руб. без НДС*	Цена предложения за м ² , руб. без НДС	Источник информации
Ул. 2-я Карачаровская, 6/16	Помещение свободного назначения	811,0	24000000,00	20338983,05	25078,89	https://www.cian.ru/sale/commercial/149641507/
Ул. Петра Романова, 7с1	Офис	1883,0	-	86025534,00	45685,36	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-254140133
Ул. Паперника д.13	Помещение свободного назначения	959,0	52000000,00	44067796,61	45951,82	https://www.cian.ru/sale/commercial/186197816/
Ул. 6-я Кожуховская, 11К2	Торговая площадь	680,0	40000000,00	33898305,08	49850,45	https://www.cian.ru/sale/commercial/179839654/
Ул. Жигулевская, 5К3	Офис	450,0	29000000,00	24576271,19	54613,94	https://www.cian.ru/sale/commercial/152973507/
Ул. Боровая, 7С7	Офис	569,4	37000000,00	31355932,20	55068,37	https://www.cian.ru/sale/commercial/184150315/
Боенский проезд, 2	Торговая площадь	1013,0	83000000,00	70338983,05	69436,31	https://www.cian.ru/sale/commercial/150487867/

*В соответствии с налоговым кодексом стоимость определяется без учета НДС, в то время как используются предложения от юридических лиц частично с включенным НДС

Диапазон цен предложения, руб./м² без НДС

25078,89-69436,31

Среднее значение из диапазона цен предложения, руб./м² без НДС

49383,59

Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденном приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. в Приложении 2 к отчету об оценке

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости

Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)
Стоимость объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок.
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки с учетом условий сделки	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).
Территориальные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Технические характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.

Выводы по результатам анализа рынка помещений:

1. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов, однако предложение значительно превышает спрос, то есть наблюдается диспаритет между предложенной ценой и платежеспособным спросом, то есть для выхода на сделку продавец должен максимально приблизить свои ценовые ожидания к ценовым ожиданиям платежеспособного покупателя, что не всегда выполнимо, ввиду чего на рынке снижается активность сделок (таким образом, рынок можно охарактеризовать как неактивный).
2. Диапазон цен предложений очень небольшой (разброс цен составляет более 200%), что говорит о несбалансированности рынка.
3. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно большой, что дополнительно подтверждает низкую активность рынка.
4. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство), ввиду чего определяется рыночная стоимость. На рынке, вероятно, имеются предложения к аренде аналогичных объектов, однако целесообразность исследования данного рынка оценщиком не выявлена, так как целью оценки является отчуждение объекта а на определение возможности получения дохода от его использования и его размера. Кроме того, в отношении объекта оценки рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам).

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**Обоснование отказа от использования затратного подхода.**

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения помещения, когда покупатель приобретал в собственность помещение в объекте недвижимости посредством его строительства. Помимо этого в соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В отношении объектов оценки рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, кроме того, ввиду развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного затратный подход при определении стоимости объектов оценки не применялся.

Обоснование использования сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ).

Обоснование использования доходного подхода.

Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. В соответствии с п. 11 ФСО-1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство), ввиду чего определяется рыночная стоимость. На рынке, вероятно, имеются предложения к аренде аналогичных объектов, однако целесообразность применения подхода отсутствует, так как целью оценки является отчуждение объекта а на определение возможности получения дохода от его использования и его размера. Кроме того, в отношении объекта оценки рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объекта оценки не применялся.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

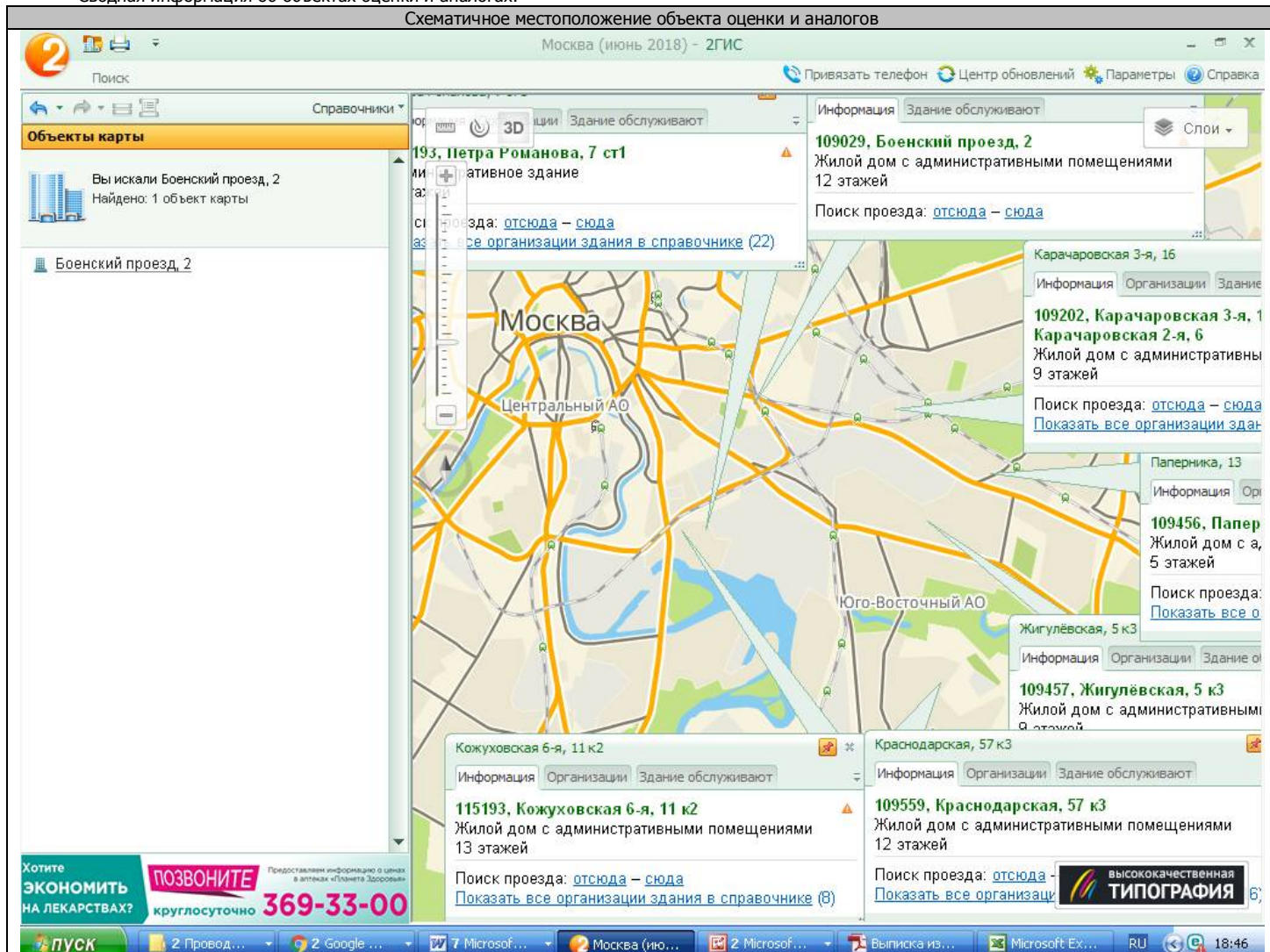
В рамках сравнительного подхода Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

Адрес: г. Москва,	Наименование	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб. с НДС*	Цена предложения, руб. без НДС*	Цена предложения за м ² , руб. без НДС	Источник информации
Ул. 2-я Карачаровская, 6/16	Помещение свободного назначения	811,0	24000000,00	20338983,05	25078,89	https://www.cian.ru/sale/commercial/149641507/
Ул. Петра Романова, 7с1	Офис	1883,0	-	86025534,00	45685,36	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-254140133
Ул. Паперника д.13	Помещение свободного назначения	959,0	52000000,00	44067796,61	45951,82	https://www.cian.ru/sale/commercial/186197816/

Ул. 6-я Кожуховская, 11К2	Торговая площадь	680,0	40000000,00	33898305,08	49850,45	https://www.cian.ru/sale/commercial/179839654/
Ул. Жигулевская, 5К3	Офис	450,0	29000000,00	24576271,19	54613,94	https://www.cian.ru/sale/commercial/152973507/
Ул. Боровая, 7С7	Офис	569,4	37000000,00	31355932,20	55068,37	https://www.cian.ru/sale/commercial/184150315/
Боенский проезд, 2	Торговая площадь	1013,0	83000000,00	70338983,05	69436,31	https://www.cian.ru/sale/commercial/150487867/

Сводная информация об объектах оценки и аналогах:

Схематичное местоположение объекта оценки и аналогов



Адрес: г. Москва	Наименование	Общая площадь, м ²	Типовая зона*	Расположение относительно «красной линии» (нахождение непосредственно на магистрали улицы)*	Тип отделки**
ул. Краснодарская, д. 57, корп. 3	Нежилое помещение	2889,5	«Спальные районы среднеэтажной застройки»	«Красная линия»	Среднее состояние
Ул. 2-я Карачаровская, 6/16	Помещение свободного назначения	811,0	«Спальные районы среднеэтажной застройки»	«Красная линия»	Требуется косметический ремонт
Ул. Петра Романова, 7с1	Офис	1883,0	«Спальные районы среднеэтажной застройки»	«Красная линия»	Требуется косметический ремонт
Ул. Паперника д.13	Помещение свободного назначения	959,0	«Спальные районы среднеэтажной застройки»	«Красная линия»	Среднее состояние
Ул. 6-я Кожуховская, 11К2	Торговая площадь	680,0	«Спальные районы среднеэтажной застройки»	Вторая линия домов	Отделка «Люкс»
Ул. Жигулевская, 5К3	Офис	450,0	«Спальные районы среднеэтажной застройки»	Вторая линия домов	Отделка «Люкс»
Боенский проезд, 2	Торговая площадь	1013,0	«Районы крупных автомагистралей города»	«Красная линия»	Отделка «Люкс»

*Типовая зона, расположение относительно «Красной линии» определено оценщиком исходя из местоположения объектов (по картографическому материалу имеющемуся в отчете), а также исходя из типичной зоны застройки района объекта оценки и аналогов и описания объекта, содержащегося в объявлении.

** Тип отделки определен оценщиком в соответствии с описанием объекта, содержащимся в объявлении.

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта. Ввиду того, что объекты оценки с аналогами отличаются по ряду ценообразующих факторов, необходимо внесение в стоимость использованных аналогов корректировок.

Обоснование проведенных корректировок:

Поправка на торг и условия продажи: Выставленные на продажу аналоги предлагаются на открытом рынке с неограниченным сроком экспозиции, в то время как объект оценки будет предложен к продаже в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство) с сокращенным сроком экспозиции. Степень ликвидности имущества определена в соответствии с Приложением к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога (Источник информации: http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_62532_1.pdf). Степень ликвидности - Ниже средней. Описание градации: Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер. Вид имущества: Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями. Поправка на торг с учетом вынужденной реализации была принята в соответствии со сведениями содержащимися в Методических рекомендациях по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога (Источник информации: http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_62532_1.pdf). Статистически определенное среднее значение величины дисконта при реализации имущества (торговых объектов) в рамках процедур банкротства составляет: - **45,0 %**.

Поправка на местоположение (типовую зону): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. Различные районы (типовые зоны) характеризуется различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). В данном случае подобранные аналоги находятся в разных типовых зонах. Поправка на местоположение (типовую зону) принята в соответствии с таблицей 69. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 141:

Цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

Поправка на местоположение («Красную линию»): Объект оценки расположен на первой линии домов улицы («Красной линии»), в то время как часть подобранных аналогов расположено внутри квартала (вторая линия домов). Поправочный коэффициент на местоположение относительно «Красной линии» (для объектов находящихся внутри квартала к объекту на «Красной линии») принят в размере среднего значения из доверительного интервала в соответствии с таблицей 81. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 158 в размере: **1,00 : 0,80 = 1,25 (25,0%)**. (Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на «Красной линии» **0,80**).

Поправка на состояние («Тип отделки»): Объект оценки и аналоги различаются по качеству (типу) отделки. Поправка на состояние («тип отделки») принята в соответствии с таблицей 147. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 240:

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

Поправка на площадь: учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь принята в соответствии с таблицей 103. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 184:

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

Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производился по следующей формуле (из Арdziнов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^n}{\sum_{i=1}^n K_i^n}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^n}{\sum_{i=1}^n K_i^n} \right)}, \text{ где}$$

- V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
- P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;
- $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,
- n - количество объектов-аналогов.

РАСЧЕТ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена предложения	руб.		20338983,05	86025534,00	44067796,61	33898305,08	24576271,19	31355932,20	70338983,05
Площадь	м.кв	2889,50	811,00	1883,00	959,00	680,00	450,00	569,40	1013,00
Цена предложения за м ²	руб.		25078,89	45685,36	45951,82	49850,45	54613,94	55068,37	69436,31
Поправка на торг	%		-45,00	-45,00	-45,00	-45,00	-45,00	-45,00	-45,00
	руб.		-11285,50	-20558,41	-20678,32	-22432,70	-24576,27	-24780,77	-31246,34
Откорректированная цена за м ²	руб.		13793,39	25126,95	25273,50	27417,75	30037,66	30287,61	38189,97
Поправка на местоположение (типовую зону)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		13793,39	25126,95	25273,50	27417,75	30037,66	30287,61	38189,97
Поправка на местоположение ("Красную линию")	%		0,00	0,00	0,00	25,00	25,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	6854,44	7509,42	0,00	0,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		13793,39	25126,95	25273,50	34272,18	37547,08	30287,61	38189,97
Поправка на состояние ("Тип отделки")	%		18,00	18,00	0,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00
	руб.		2482,81	4522,85	0,00	-6168,99	-6758,47	-5451,77	-6874,19
Откорректированная цена за м ²	руб.		16276,20	29649,80	25273,50	28103,19	30788,61	24835,84	31315,78
Поправка на площадь	%		-10,00	-2,00	-10,00	-13,00	-19,00	-13,00	-6,00
	руб.		-1627,62	-593,00	-2527,35	-3653,41	-5849,84	-3228,66	-1878,95
Откорректированная цена за м ²	руб.		14648,58	29056,80	22746,15	24449,78	24938,77	21607,18	29436,83
Сумма поправок по модулю	руб.		15395,93	25674,26	23205,67	39109,55	44694,00	33461,20	39999,48
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м ²			0,61	0,56	0,51	0,78	0,82	0,61	0,58
Весовой коэффициент			0,145	0,158	0,176	0,113	0,108	0,146	0,154
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	23867,00							
Стоимость объекта оценки	руб.	68963697,00							

Значения откорректированной цены за м² объекта оценки, с учетом внесенных поправок, не вполне соответствуют рыночным данным. **(см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ). Выпадение полученной стоимости из диапазона цен предложений обусловлено преимущественно приведением цены предложения к наиболее вероятной цене продажи с учетом условий продажи, а также различиями объекта оценки с аналогами по иным ценообразующим факторам.**

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В данном случае стоимость объекта оценки определялась в рамках только сравнительного подхода, поэтому необходимость в процедуре согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке отсутствует.

15. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговое значение стоимости объекта представлено в округленной форме по правилам округления и составляет без учета НДС:

68960000,00 (Шестьдесят восемь миллионов девятьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)

16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ


Батулин Даниил Николаевич



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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала
ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)

Дата 06.02.2018№ 77-00-4001/5001/2018-6625

На основании запроса от 02.02.2018, поступившего на рассмотрение 02.02.2018, сообщаем, что правообладателю

ООО "УНИССО", ИНН: 7709280061, ОГРН: 1027739142650, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, за период с 01.01.2015 по 02.02.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:04:0004016:8439
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Краснодарская, д.57, корп.3
	Площадь:	2889, 5 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.06.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/04-009/2001-1286
	основание государственной регистрации:	ДОГ. КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: Б/Н от "25" апреля 2001 г. (11-10041) ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БОГЕМИЯ-СТЕКЛО-МОСКВА"

		"BOGEMIA-GLASS-MOSCOW"
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Краснодарская, д.57, корп.3, кад.№ 77:04:0004016:8439, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: АДМИНИСТРАТИВНОЕ, общая площадь 2889, 5 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:04:0004016:8439-77/012/2017-1
1.3.2.	вид:	Аренда, часть здания по адресу: МОСКВА , ул. КРАСНОДАРСКАЯ, д.57, корп.3 Площадь: 2889, 5 кв.м. Номера на поэтажном плане: подвал пом.6 ком.2, 4, 7, 9, 9А, пом.7 ком.1, пом.8 ком.1-3, 3А, 4-6, 6А, 6Б, 7-12, этаж 1 пом.1 ком.1-7, 7А, 7Б, 8, 8А, 9-10, 10А, 10Б, 11-22, 22А, 23-24, 24А, 24Б, 25-28, 28А, 29-32, 34-66, 66А, 66Б, 67, 67А, 68, 68А, 68Б, 69, 69А, 69Б, 69В, 70-71, 71А, 71Б, 71В, 72-73 подвал, помещение 6 - комнаты 2, 4, 7, 9, 9А; помещение 7 - комната 1; помещение 8 - комнаты с 1 по 3, 3А, с 4 по 6, 6А, 6Б, с 7 по 12; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 7, 7А, 7Б, 8, 8А, 9, 10, 10А, 10Б, с 11 по 22, 22А, 23, 24, 24А, 24Б, с 25 по 28, 28А, с 29 по 32, с 34 по 66, 66А, 66Б, 67, 67А, 68, 68А, 68Б, 69, 69А, 69Б, 69В, 70, 71, 71А, 71Б, 71В, 72, 73
	номер государственной регистрации:	77-01/04-009/2001-2338
1.3.3.	вид:	Ипотека

	номер государственной регистрации:	77-77-04/205/2014-723
2.	Получатель выписки:	Амелякин Александр Васильевич

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 II категории
(полное наименование должности)



Арина Ина Михайловна
(инициалы, фамилия)

https://www.cian.ru/sale/commercial/149641507/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЮВАО > Нижегородский > метро Шоссе Энтузиастов > 2-я Каранаровская улица

сегодня 02:13 1 263 просмотра 5 за сегодня Премии Выделение цветом

Свободное назначение, от 185 до 811 м²

Москва ЮВАО, р-н Нижегородский 2-я Каранаровская ул. 6/16 [На карте](#)
 Шоссе Энтузиастов, 15 мин. на транспорте

В избранное [Показать фото](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь: от 185 до 811 м² Этаж: -1 из 8 Помещение: Свободно

Назначение: шоурум, бытовые услуги, сервис, офис, фотостудия

от 5 474 723 до 24 000 000 ₽

29 593 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO ID 320717

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

https://www.cian.ru/sale/commercial/149641507/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЮВАО > Нижегородский > метро Шоссе Энтузиастов > 2-я Каранаровская улица

сегодня 02:13 1 263 просмотра 5 за сегодня Премии Выделение цветом

Свободное назначение, от 185 до 811 м²

Москва ЮВАО, р-н Нижегородский 2-я Каранаровская ул. 6/16 [На карте](#)
 Шоссе Энтузиастов, 15 мин. на транспорте

В избранное [Показать фото](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь: от 185 до 811 м² Этаж: -1 из 8 Помещение: Свободно

Назначение: шоурум, бытовые услуги, сервис, офис, фотостудия

Предлагается помещение на продажу - 811 кв.м. 200 кв.м. первый этаж, 611 кв.м. подвал.


от 5 474 723 до 24 000 000 ₽

29 593 ₽ за м²

PRO ID 320717

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

https://www.cian.ru/sale/commercial/149641507/



Площадь: от 185 до 811 м² Этаж: -1 из 8 Помещение: Свободно

Назначение: шоурум, бытовые услуги, сервис, офис, фотостудия
Предлагается помещение на продажу - 811 кв.м.
200 кв.м. первый этаж, 611 кв.м. подвал.
Есть арендаторы. Торг.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 5 474 723 до 24 000 000 Р
Ставка	29 593 Р за м ²
Налог	НДС включен: 835 127-3661016 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

Высота потолков: 3 м
Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-я Карачаровская ул., 6/16
Шоссе Энтузиастов, 15 мин. на транспорте

На карте Плановая Покоение рядом

от 5 474 723
до 24 000 000 Р

29 593 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
[Включены НДС](#)

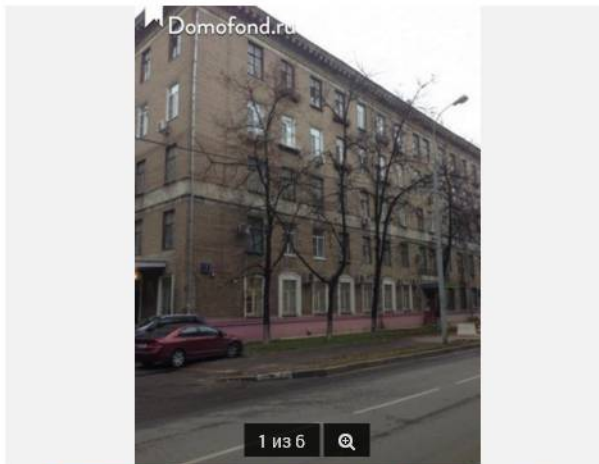
PRO
ID 320717

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

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-254140133

86 025 534 РУБ. Офис на продажу
В ипотеку за 782 211 РУБ./мес. Москва, улица Петра Романова, 7с1, Южнопортовый, Москва
Кожуховская 330 м

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)



INVESTTORGI - выгодные инвестиции в недвижимость с торгов
Размещает объявления: 7 лет 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 68
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 105

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объявления](#)



Видео Дреп
Экскаватор-погрузчик в наличии!
newholland.rbauto.ru

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Офис, 1883 м²

Офисное помещение в Москве 1883 м² по адресу: ул.Петра Романова д.7 стр.1.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

Образцы документов для сделки

Taskbar with application icons and system clock showing 20:03.

86 025 534 РУБ. Офис на продажу
Москва, улица Петра Романова, 7с1, Южнопортовый, Москва
В ипотеку за 782 211 РУБ./мес.
Кожуховская 330 м

В избранное
Получать похожие объявления



INVESTTORGI - выгодные инвестиции в недвижимость с торгов
Размещает объявления: 7 лет 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 68
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 105

Показать номер

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем Показать номер



Офис, 1883 м²

Офисное помещение в Москве 1883 м² по адресу: ул. Петра Романова д.7 стр.1.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

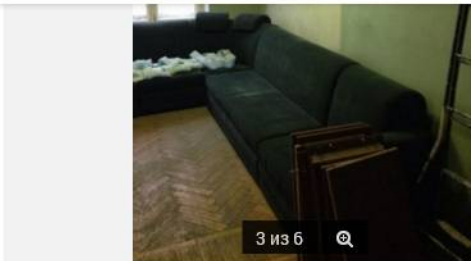
Образцы документов для сделки

86 025 534 РУБ. Офис на продажу
Москва, улица Петра Романова, 7с1, Южнопортовый, Москва
В ипотеку за 782 211 РУБ./мес.
Кожуховская 330 м

Включить автопоиск

В избранное

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем Показать номер

Офис, 1883 м²

Офисное помещение в Москве 1883 м² по адресу: ул. Петра Романова д.7 стр.1.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 86 025 534 РУБ.	Площадь: 1883 м²
Цена за м²: 45 685 РУБ.	Дата обновления объявления: 13/06/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 29/05/2018
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 254140133

Пр Пр Ку Пр X Пр Ку Пр Пр Пр Пр Ку Пи 1 Ра Ка АС Ку

← → ↻ <https://www.cian.ru/sale/commercial/184150315/> 🔍 ☆ ☰

Фотографии (19) **Описание** На карте Контактное лицо

569,4 м² **1 из 3** **Свободно В-**

Продается коммерческое нежилое помещение на антресольном этаже трехэтажного здания, 1965 года постройки. Общая площадь здания 5389,2 кв.м., площадь продаваемого помещения 569,4 кв.м. В собственности у юридического лица с 2010 года. Можно приобрести вместе с юристом как действующий готовый бизнес. Земля в аренде от 2010 года на 49 лет. Имеется парковка на территории с видеонаблюдением, и в качестве бонуса к помещению прилагаются 5 парковочных мест. На данный момент все имеющиеся помещения заняты арендаторами. Всего 16 комнат (12 арендаторов), в 3х из них проведена вода, во всех имеются кондиционеры. В коридоре и на лестнице установлено видеонаблюдение, соблюдены нормы пожарной безопасности, имеется сигнализация. Вход в здание осуществляется через проходную на первом этаже, пропускная система. В пешей доступности станция Сортировочная Казанского направления. До метро Электростановская или Авиамоторная пешком 15-20 минут. В 2019 году планируется открытие станции метро Лефортово. Все документы в порядке и готовы к сделке. Уважаемые клиенты и коллеги, звоните, записывайтесь на просмотр!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	37 000 000 Р
Ставка	64 980 Р за м ²
Налог	НДС включен: 5 644 067 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

Вход: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная

Офис, 569,4 м²

37 000 000 Р

64 981 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

РЭО

БЕСТ на Проспекте Мира
Агентство недвижимости
184 объявления

[Показать телефон](#)

пуск

Продается офи... E:\РАБОТА\ЧП... E:\РАБОТА\ЧП... Фокс-18 Здание... Москва (июнь... Краснодарская... RU 20:51

← → ↻ <https://www.cian.ru/sale/commercial/150487867/> 🔍 ☆ ☰

бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮВАО > Нижегородский > метро Пролетарская > Боевский проезд

26 июн, 15:50 217 просмотров, 2 за сегодня Р Платное

Торговая площадь, 1 013 м²

Москва ЮВАО, р-н Нижегородский Боевский проезд, 2 На карте
Пролетарская, 15 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь: **1 013 м²** Этаж: **1 из 12** Помещение: **Занято до июня 2018**

От собственника. Цена актуальная. Другие объявления, в том числе с другой ценой не от собственника. Предлагается арендный бизнес. Помещение располагается на пересечении ТТК и Нижегородской улицы. Отдельным преимуществом является высоко-интенсивный автомобильный трафик. У фасада присутствует парковка примерно на 25-30 машиномест.

83 000 000 Р

81 935 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

РЭО
ID 266946

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

пуск

Продан торгов... E:\РАБОТА\ЧП... E:\РАБОТА\ЧП... Фокс-18 Здание... Москва (июнь... Краснодарская... RU 21:01

Пр Пр Ку Пр Пр Ку Пр X Пр Пр Ку Пи (1) Ра Ка АО Ку

https://www.cian.ru/sale/commercial/150487867/

бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮВАО > Нижегородский > метро Пролетарская > Боенский проезд

26 июн 15:50 217 просмотров, 2 за сегодня Платное

Торговая площадь, 1 013 м²

Москва ЮВАО, р-н Нижегородский Боенский проезд 2 [На карте](#)
 Пролетарская, 15 мин. пешком

В избранное [Показать фото](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь: **1 013 м²** Этаж: **1 из 12** Помещение: **Занято до июня 2018**

От собственника. Цена актуальная. Другие объявления, в том числе с другой ценой не от собственника. Предлагается арендный бизнес. Помещение располагается на пересечении ТТК и Нижегородской улицы. Отдельным преимуществом является высоко-интенсивный автомобильный трафик.

У фасада присутствует парковка примерно на 25-30 машиномест.

83 000 000 Р

81935 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС


PRO ID 266946

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

пуск Продам торгов... E:\РАБОТА\ЧП... E:\РАБОТА\ЧП... Фокс-18 Здание... Москва (июнь... Краснодарская... RU 21:02

https://www.cian.ru/sale/commercial/150487867/



5 фото

Площадь: **1 013 м²** Этаж: **1 из 12** Помещение: **Занято до июня 2018**

От собственника. Цена актуальная. Другие объявления, в том числе с другой ценой не от собственника. Предлагается арендный бизнес. Помещение располагается на пересечении ТТК и Нижегородской улицы. Отдельным преимуществом является высоко-интенсивный автомобильный трафик.

У фасада присутствует парковка примерно на 25-30 машиномест.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	83 000 000 Р
Ставка	81934 Р за м ²
Налог	НДС включен: 12 661 016 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

Тип помещения: street-retail
 Вход: Общий с улицы
 Состояние: Типовой ремонт
 Мощность, кВт: 60

83 000 000 Р

81935 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

PRO ID 266946

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



ПО.ЛНС (договор)

обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 22/0264/18 от 08.02.2018г.
 Договор страхования подписан без приложения Заявления на страхование, заполненного и подписанного Страхователем.
 Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор обязательного страхования ответственности оценщика (далее по тексту «договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 19.01.2018г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования профессиональной ответственности оценщика от 12.05.2008г. (далее по тексту – «Правила»).
 Настоящий Полис является договором обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Правила и заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.
 Условие, не оговоренное в настоящем Полисе, регламентируется Правилами и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противостоят условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

СТРАХОВЩИК: АО АСК «Инвестстрах»
 Адрес местонахождения: 105120, г. Москва, ул.Кирпичные Высели, дом 2, корп.1, оф.7.
 Договорной адрес: 656036, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, 36.
 ОГРН 5010181020000000064
 ИНН 5010181020000000064
СТРАХОВАТЕЛЬ: Батулин Даниил Николаевич

Адрес регистрации: Алтайский край, г. Барнаул, ул.Романа Глебова, 15/1, кв.12.
 Договорной адрес: Алтайский край, г. Барнаул, ул.Романа Глебова, 15/1, кв.12.
 Договор страхования является обязательством Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) возместить Страхователю (Выгодоприобретателю) в пределах определенной в разделе «Страховая сумма» настоящего Договора страхования страховой суммы расходов, понесенные в связи с возникновением обязанности Страхователя возместить ущерб, причиненный Заявителем (или) третьим лицам.

СРОК СТРАХОВАНИЯ: Начало 20.01.2018 Окончание 19.01.2019
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный актуальными в законную силу решением суда (арбитражного суда) или арбитражным судом факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате: Нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: по договору в целом: 3 000 000,00 (три миллиона рублей)
 Лимит ответственности страховщика по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей)

ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю); без франшизы
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%) 0,04 % от страховой суммы за срок страхования.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ по Договору 1200 руб.00 (одна тысяча двести рублей 00 коп.) за срок страхования
 Страхователь обязуется уплатить единовременным платежом не позднее 19.01.2018г.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:
 Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.
 Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.
 В случае если страховая премия или страховое возмещение, начисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.
 Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика
 Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик

Дополнительные условия страхования:
 Вновь заключаемый
 Возобновление договора страхования

ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:
 Страхователь обязан письменно сообщать Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.

Событиями, имеющими признаки страхового случая, в целях настоящего Договора считаются предоставление Страхователем либо его работодателем (если страхователь – физическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность на основании трудового договора), либо Страховщику требования о возмещении убытков либо события и обстоятельства, которые могли бы являться основанием для предоставления требования о возмещении убытков, причиненных Заявителем и (или) третьим лицам в связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем фактов, подтверждающих причинение убытков Заявителю (или) третьим лицам, или данных основания полагать, что такие убытки были причинены, даже если требования о его возмещении предъявлены не были; получение Страхователем или его работодателем уведомления в любой форме о возможном намерении предъявить требования о возмещении убытков.
 В случае, если установленные настоящим договором страхования премии (се первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах. Возможность изменения ущерба, причиненного оценщиком в период действия договора страхования ответственности в течение срока полевой давности (3 года).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Заявление Страхователя с приложениями.
2. Правила страхования ответственности оценщиков от 12.05.2008г.

СТРАХОВЩИК: АО АСК «Инвестстрах» ИНН 5010181020000000064 ОГРН 5010181020000000064 р/сч 40701810102000000018 в Алтайском отделении №8644 Сбербанка России, г. Барнаул	СТРАХОВАТЕЛЬ: Батулин Даниил Николаевич Алтайский край, г. Барнаул, ул.Романа Глебова, 15/1, кв.12. Л. Григорьева Г.В./ Батулин Д.Н.
--	--

