

# НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО «ЭКСПЕРТ»



Экз. № \_\_1\_\_

## ОТЧЕТ № 18/55

### ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Место нахождения Исполнителя и Оценщика:

129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., 2/5, стр.1.

тел.: (495) 360-12-27

электронная почта : spsexpert@mail.ru

Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО Страховая компания «ВТБ Страхование». Страховой полис № V51269-0000041 страхования ответственности оценщика от 05.10.2018 г. по 04.10.2019 г. На сумму 30 000 000 рублей.

Москва-2018



Генеральному директору  
 ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст»,  
 Д.У. ЗПИФ недвижимости  
 «Меркури - Коммерческая недвижимость»  
 Д.А. Степанову

### Сопроводительное письмо

«27» декабря 2018 г.

г. Москва

Уважаемый Дмитрий Александрович!

По заказу ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость» (Заказчик) ООО «НПО «Эксперт» (Исполнитель) силами экспертов-оценщиков произвело текущую оценку справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Россия, Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д.30 (далее - **Объект** или **Объект оценки**) для целей текущей оценки активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость».

**Первичная** оценка рыночной стоимости **Объекта** была проведена по состоянию на 21 декабря 2010 года (Отчет № 11/03).

**Настоящая** оценка справедливой стоимости **Объектов** определена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и проведена на основании Договора № 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявления № 12 от 14.12.2018 г. по состоянию на 27 декабря 2018 года (дата оценки), т.е. отражает изменения, произошедшие на рынке недвижимости в течение 6-ти месяцев со времени предыдущей оценки.

Состав и развернутая характеристика **Объекта оценки** представлены в Главе 3 настоящего Отчета.

Справедливая стоимость Объектов оценки, приведенная в Настоящем отчете, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей текущей оценки активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 декабря 2018 года составляет с учетом округления**

**103 521 100**

**(Сто три миллиона пятьсот двадцать одна тысяча сто) рублей**

**без учета НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Курск, ул. Ленина, д.30	<b>1 847,7</b>	Собственность	<b>103 521 100</b>

*Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.06.2019 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).*

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости в г. Курск, опыте и профессиональных знаниях экспертов НПО «ЭКСПЕРТ». Источники информации и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Экспертами НПО «ЭКСПЕРТ» проводились расчеты справедливой стоимости **Объекта оценки** по исходным данным, предоставленным Заказчиком, при этом они исходили из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

Оценка проведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №№ 254-256,

- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н); указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

- международными стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC));

- стандартами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «Региональная ассоциация оценщиков».

Настоящее письмо само по себе не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел.: (495) 360-12-27.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашего предприятия. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «НПО «ЭКСПЕРТ», к.т.н.

М.А. Каримов

## О Г Л А В Л Е Н И Е

1.	Основные термины и определения	6
2.	Задание на оценку	8
3.	Описание Объекта оценки	10
3.1.	Описание местоположения Объекта оценки	10
3.2.	Характеристика Объекта оценки	12
4.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	13
4.1.	Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам января-августа 2018 года	13
4.2.	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018–2020 годы	18
5.	Анализ рынка коммерческой недвижимости Города Курска за первое полугодие 2018 года.	21
6.	Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке	24
7.	Оценка Объекта рыночным подходом	29
8.	Оценка Объекта доходным подходом	34
8.1.	Определение ставки дисконтирования	35
8.2.	Анализ доходов и расходов	36
8.3.	Расчет текущей стоимости Объекта	38
9.	Согласование результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта	42
10.	Условия, допущения и ограничения	43
11.	Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта	45
12.	Квалификация экспертов-оценщиков	46
	Список использованной литературы	47
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>48</b>
	Приложение А. Документы оценщика	49
	ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет стоимости Объекта рыночным подходом.	54
	ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчеты доходного подхода.	58
	В.1. Расчет стоимости аренды объекта	58
	В.2. Расчет стоимости Объекта доходным подходом (метод дисконтированных потоков денежных средств)	61
	ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Аналоги.	62
	ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Фотографии Объектов	67
	ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Документы, представленные Заказчиком.	69

## 1. Основные термины и определения

Термины	Определения
<i>Справедливая стоимость (Fair Value)</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.
<i>активный рынок</i>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<i>затратный подход</i>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<i>входная цена</i>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<i>выходная цена</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<i>ожидаемый поток денежных средств</i>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<i>справедливая стоимость</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<i>наилучшее и наиболее эффективное использование</i>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<i>доходный подход</i>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<i>исходные данные</i>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<i>исходные данные 1 Уровня</i>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<i>исходные данные 2 Уровня</i>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<i>исходные данные 3 Уровня</i>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<i>рыночный подход</i>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<i>подтверждаемые рынком исходные данные</i>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Термины	Определения
<i>участники рынка</i>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.</li> <li>(b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.</li> <li>(c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</li> <li>(d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.</li> </ul>
<i>наиболее выгодный рынок</i>	<p>Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.</p>
<i>наблюдаемые исходные данные</i>	<p>Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.</p>
<i>операция на добровольной основе</i>	<p>Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).</p>
<i>основной рынок</i>	<p>Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.</p>
<i>премия за риск</i>	<p>Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".</p>
<i>затраты по сделке</i>	<p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.</li> <li>(b) Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5)</li> </ul>
<i>транспортные расходы</i>	<p>Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.</p>
<i>единица учета</i>	<p>Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.</p>

Термины	Определения
<i>ненаблюдаемые исходные данные</i>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Источник: Приложение «А» Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н).

## 2. Задание на оценку

- В соответствии с Договором 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявлением № 12 от 14.12.2018 г. Исполнитель, по поручению Заказчика, производит текущую независимую оценку справедливой стоимости объектов недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Заказчик:** ООО «ООО «УК «Меркурии Кэпитал Траст», Д.У ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», в лице Генерального директора Степанова Дмитрия Александровича. Место нахождения: 107031, г. Москва, Столешников пер., д. 14, ИНН/КПП 7707559942/773001001, р/с № 40701810900050000014 в отделении ОАО Внешторгбанк по адресу: 109180, г. Москва, Якиманская наб., 2, к/с № 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525187, ИНН 7702070139. ОГРН.
- Исполнитель:** ООО «НПО «ЭКСПЕРТ», в лице директора Каримова М.А. Место нахождения: 129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., 2/5, стр. 1; контактный номер телефона: 8 (495) 360-12-27; адрес электронной почты: [spsexpert@mail.ru](mailto:spsexpert@mail.ru), ИНН / КПП 7702335106/770201001; р/с 40702810438090109470 в ПАО Сбербанк России г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ИНН 7707083893.
- Оценщик:** Действительный член СРО «РАО» Смотровая Оксана Николаевна. Сведения об оценщике, выписки из реестра СРО, копии полиса обязательного страхования профессиональной ответственности и диплома оценщика - автора данного Отчета представлены в Приложении А.

### 5. Объект оценки: нежилые помещения, а именно:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Основание владения объектом	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Оцениваемые права
1	Нежилое помещение	г. Курск, ул. Ленина, д. 30	св-во Серии 46-АД №172241 от 04.08.2009 г.	<b>1 847,70</b>	Собственность

Подробная характеристика **Объектов оценки** дана в Разделе 3.

- Эффективная дата оценки:** 27 декабря 2018 г.
- Дата осмотра Объекта:** 14 декабря 2018 г.

8. **Период проведения работ по оценке:** 14 -27 декабря 2018 г.
9. **Дата составления Отчета об оценке:** 27 декабря 2018 года.
10. **Цель и задачи оценки:** определение текущей стоимости объекта оценки.
11. **Оцениваемые права:** право собственности.
12. **Обременения и ограничения:** нет.
13. **Применяемые стандарты оценки:**

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);
- Международные стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC));
- Стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «РАО» .

**14. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости:**

1. *Сбор документов об объекте оценки:*
2. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
5. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*
6. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация имущества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.
7. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.
8. *Оформление письменного отчета.*

**15.** Заказчик несет ответственность за полноту, своевременность и достоверность предоставленной информации, в том числе и устной.

**16.** Исследование имущественных прав на **Объект оценки** не проводилось.

**17.** Документы, представленные Заказчиком (Приложение Е):

- копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии 46-АЗ №078783 от 21.12.2010 г.

### 3. Описание Объекта оценки

#### 3.1. Описание местоположения Объекта оценки

Рассматриваемые Объекты расположены в г. Курск (Рис.1-3).

Курск – столица области, крупный экономический и культурный центр России, где проживают более 400 тысяч человек. Здесь сконцентрирована треть всего промышленно-производственного потенциала региона - предприятия машиностроения и металлообработки, химической и нефтехимической, пищевой и легкой промышленности, стройиндустрии. В городе активно ведется строительство жилья, объектов торгово-развлекательного, социально-культурного назначения и коммунально-бытовой инфраструктуры. Динамично развивается сфера сервиса. Действует большое количество учреждений образования, здравоохранения, социальной поддержки, культуры, досуга, физкультуры и спорта.



Рис.1. Расположение объекта оценки на карте России

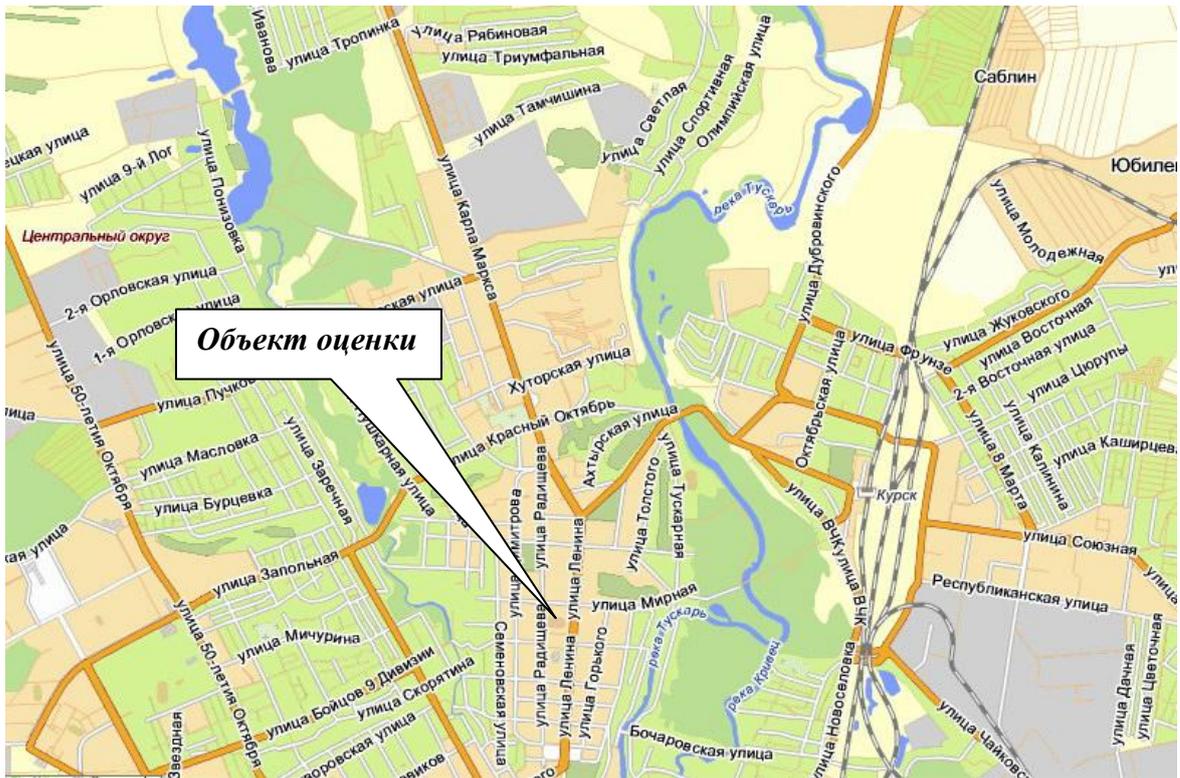


Рис.2. Расположение объекта оценки на карте г. Курск

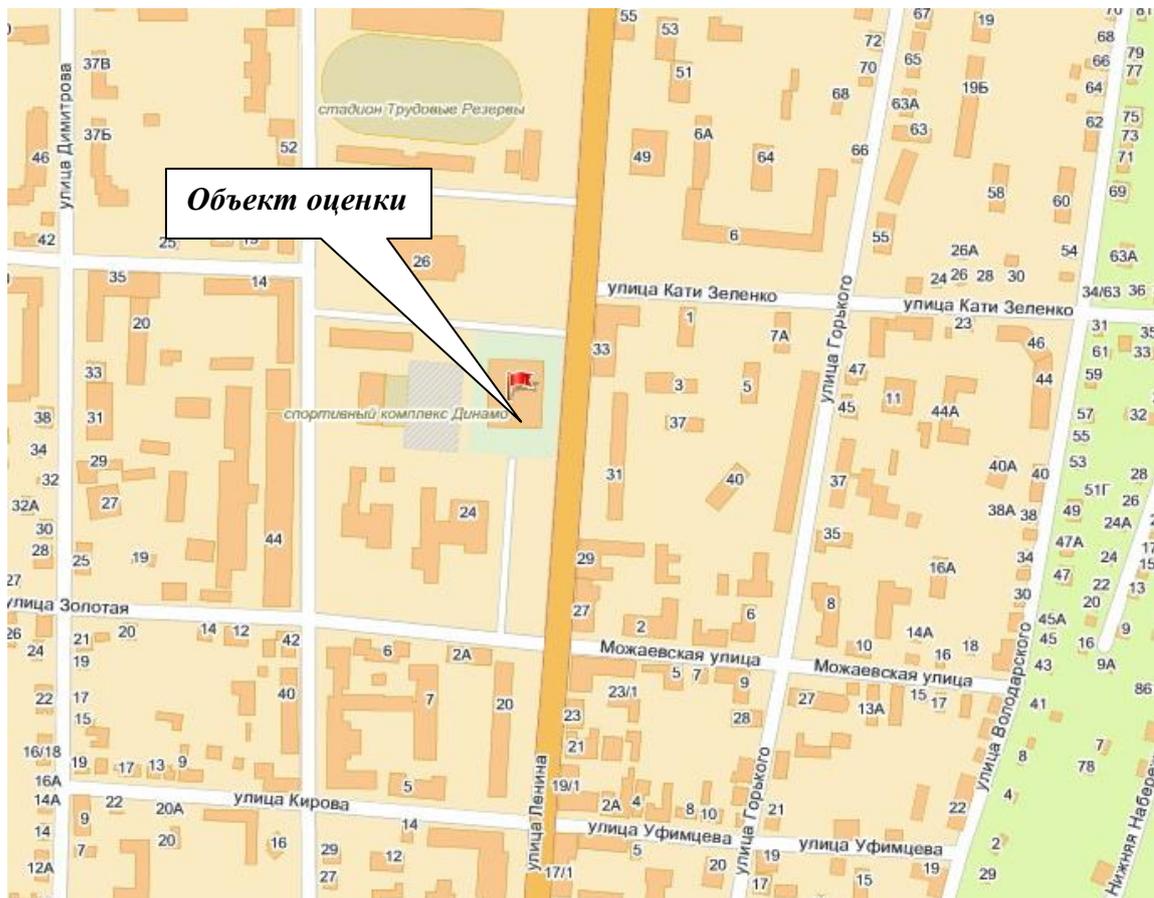


Рис.3. Расположение объекта оценки на карте г. Курск

### 3.2. Характеристика Объекта оценки

В качестве **Объекта оценки** выступают нежилые помещения, расположенные в здании торгового назначения, расположенного по адресу: Россия, Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д.30 на арендуемой территории. Оценка производится с учетом прав аренды на земельный участок.

Основные технико-экономические характеристики Объектов по документам, представленным Заказчиком и по результатам осмотра представлены в Таблице 3.1.

№ п/п	Показатели	Объект Оценки
1	Наименование Объекта	нежилое помещение
2	Адрес объекта	г. Курск, ул. Ленина, д.30
3	Общая площадь объекта, кв.м.	1847,70
4	Строительный объем, куб.м	-
5	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество	есть
6	Технический паспорт БТИ (выписка из технического паспорта на здание (помещение) с экспликацией и копиями поэтажных планов	есть
7	Данные о состоянии и правовом статусе земельного участка, включая реквизиты документов, подтверждающие права на земельный участок (собственность, аренда, и др.)	Дог. Аренды заключен на бывшего собствен.
	Площадь земельного участка, кв. м	-
8	Использование	Торговый зал
9	Наличие парковки	Да
10	Год ввода в эксплуатацию, <sup>i</sup>	2009
11	Год проведения капитального ремонта (если проводился)	-
12	Инвентарный номер	00006-00007
13	Балансовая стоимость недвижимости, руб.	72 000 000
14	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	63342879,21
15	Расходы на содержание объекта за последний год, руб. <sup>ii</sup>	1900000
16	Размер арендной платы за землю за последний год, руб. <sup>iii</sup>	0
17	Дата осмотра	14.12.2018
18	Состояние помещений по результатам осмотра	Хорошее
19	Фотографии Объекта	Приложение Д

#### 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- 1) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- 2) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- 3) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа юридической обоснованности, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а так же учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным является текущее использование **нежилых помещений** в качестве торговых помещений.

##### 4.1. Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам января-августа 2018 года<sup>1</sup>

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в августе (здесь и далее: г/г) замедлился до минимального с начала года 1% после роста на 1,8% в июле. По итогам января-августа 2018 года ведомство оценило рост ВВП в 1,6%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

Для начала обратимся к ситуации в промышленности. По данным Росстата, в августе 2018 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% после увеличения на 3,9% месяцем ранее. С исключением сезонности в августе 2018 года промпроизводство прибавило 0,3%. По итогам января-августа 2018 года рост промышленности составил 3,1%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции ускорился до 4,5% после увеличения на 3,2% в июле. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» рост за-

<sup>1</sup> Источник: <http://economy.gov.ru/>

медлился до 2,2% после увеличения выпуска на 4,6%. Сегмент «Электроэнергия, газ и пар» увеличил выпуск на 0,1% после роста на 1,8% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «Водоснабжение» ускорился до 5,5% после увеличения в июле на 1%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'18	+1,3	+5,4	-0,7	-0,5
Июнь'18	+2,8	+2,2	+1,7	-2,3
<b>Июль'18</b>	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Август'18	+4,5	+2,2	+0,1	+5,5
<b>Январь-август'18</b>	+2,4	+3,8	+1,7	-0,8

Таким образом, положительная динамика промпроизводства в августе была поддержана всеми его секторами, в то время как ключевой вклад внесли «Добыча полезных ископаемых», а также «Водоснабжение».

#### Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-август 2018	Август 2018 / Август 2017	Январь-август 2018 / Январь-август 2017
Добыча угля, млн тонн	287	+11,5%	+7,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	366	+2,8%	+0,6%
Природный газ, млрд м3	418	+0,1%	+6,2%
Мясо скота, млн тонн	1,7	+12,6%	+11,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,2	-3,8%	+1,3%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,8	+13,3%	-1,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	87,4	-7,1%	-14,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,7	-9,3%	-4,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	14,6	-6,1%	-7,1%
Цемент, млн тонн	37,0	+0,3%	-0,7%
Бетон товарный, млн м3	18,9	-4,8%	-4,2%
Прокат готовый, млн тонн	41,3	-1,6%	+2,8%
Трубы стальные, млн тонн	8,2	-7,2%	+6,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	997	+11,9%	+17,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	95,7	+4,1%	+4,4%

По итогам восьми месяцев 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи **угля** (+7,7%) и **природного газа** (+6,2%), при этом добыча **нефти** показывает слабую положительную динамику (+0,6%). Фактором, сдерживающим добычу нефти, продолжает выступать действующий договор «ОПЕК+» о сокращении добычи топлива. Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мясных продуктов** по-прежнему увеличивается, при этом в августе производство мяса скота выросло на 12,6%, что отразилось на росте выпуска данной позиции по итогам января-августа до 11,2%. Производство целого ряда **стройматериалов** показывает отрицательную динамику, при этом наибольшее снижение наблюдается по позиции **блоки и прочие сборные строительные изделия** (-7,1%). В тяжелой промышленности производство стальных труб в августе снизилось, при этом с начала года оно замедлило свой рост до 6,8% с 9,1% (по сравнению с динамикой за семь месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск **легковых автомобилей** (+17,1%).

Кроме того, во второй половине сентября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2018 года. Он составил 7,6 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 5,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде ускорился до 34,7% после 30,9% по итогам первого полугодия 2018 года.

Показатель	Январь-июль 2018 г.	Справочно: Январь-июль 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+7 578,7	+5 626,2
Доля убыточных предприятий	31,8%	30,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2018 г., млрд руб.	Январь-июль 2018 г. / Январь-июль 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+156,3	-9,4%
Добыча полезных ископаемых	+2 530,9	+66,4%
Обрабатывающие производства	+2082,5	+36,7%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+407,6	+4,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+366,8	+2,1%
Водоснабжение	+20,4	> в 2,3 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1211,3	+75,6%
Строительство	+44,1	-23,4%
Транспортировка и хранение	+489,3	-21,1%
Информация и связь	+216,9	-5,8%

По итогам января-июля 2018 года все ключевые виды деятельности отразили положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «**Водоснабжение**» (сальдированный результат вырос в 2,3 раза), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (+75,6%), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (+66,4%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «**Строительство**» (-23,4%).

Банковский сектор после 142 млрд руб. прибыли в июле, заработал 124 млрд руб. в августе. При этом Сбербанк за этот же период заработал 71,5 млрд руб. чистой прибыли. В августе прошлого года прибыль сектора составила 71 млрд руб. С начала 2018 года по состоянию на 1 сентября российские банки заработали 900,5 млрд руб. по сравнению с 997 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-август 2018 года составила 540,7 млрд руб.

Говоря о прочих показателях банковского сектора в августе, стоит отметить увеличение объема его активов на 2,4% (до 88,7 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1,1 трлн руб. (+3,5%). Объем **розничного кредитования** вырос на 333 млрд руб. (+2,5%). Таким образом, по состоянию на 1 сентября 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 46,6 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне (4-4,5%) мы ожидаем возобновления снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**



Что касается потребительской инфляции, то недельный рост цен в сентябре держался на уровне 0-0,1%. Исходя из недельных данных, рассчитываемых по узкой потребительской корзине, в целом за сентябрь цены могли вырасти на 0,1%, а в годовом выражении на начало октября инфляция могла ускориться до 3,3% после 3,2% по состоянию на 1 сентября. Отметим, что пока это предварительные данные, так как Росстат на момент выхода данного обзора не опубликовал значение инфляции за сентябрь 2018 года по широкой потребительской корзине.

**Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.**

Месяц	2017	2018
Май	0,4%	0,4%
Июнь	0,6%	0,5%
Июль	0,1%	0,3%
Август	-0,5%	0,0%
Сентябрь	-0,1%	0,1%

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В сентябре среднее значение курса составило 67,7 руб. после 66,1 руб. за доллар в августе. Тем не менее, к концу месяца курс доллара снизился до 65,6 руб. Укреплению курса рубля к концу месяца способствовал ускоренный рост цен на нефть во второй половине сентября, а также остановка покупок валюты Минфином на внутреннем рынке.

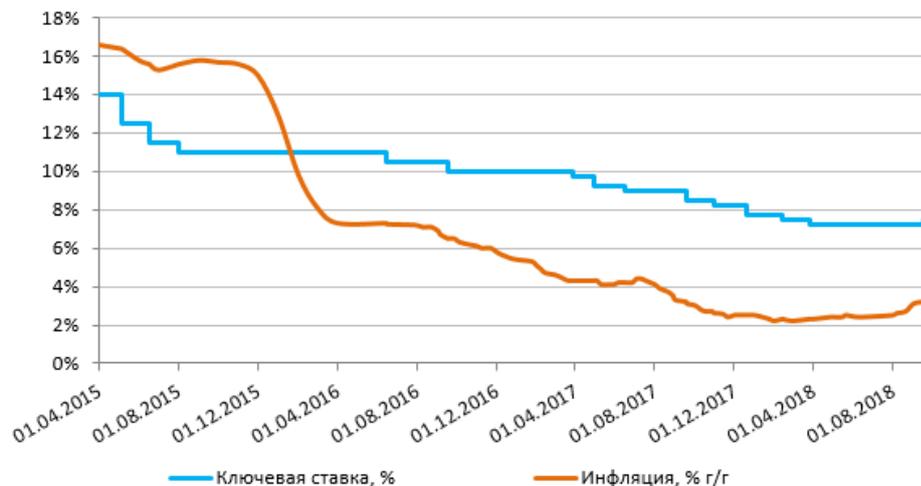
#### Динамика официального курса доллара США в 2018 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май	62,0	62,6	62,2
Июнь	62,6	62,8	62,8
Июль	62,8	62,8	62,9
Август	62,8	68,1	66,1
Сентябрь	68,1	65,6	67,7

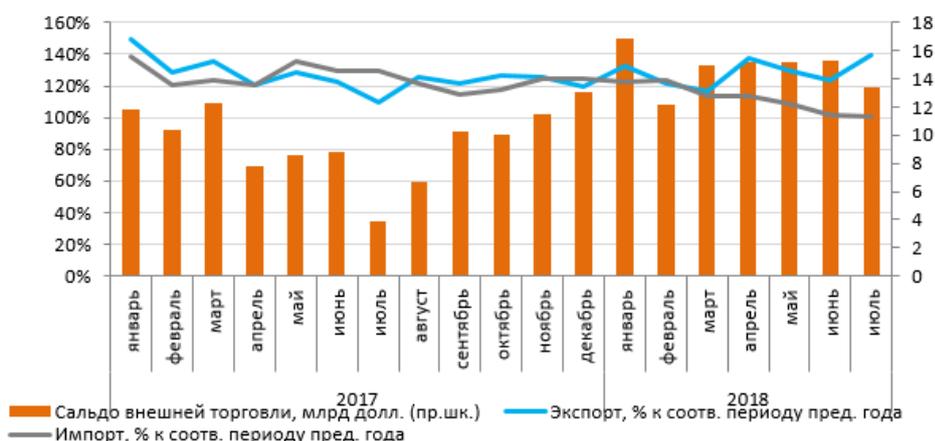
Стоит отметить, что 14 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена (впервые с 2014 года) на 0,25 п.п. до 7,5%. По мнению ЦБ, изменение внешних условий существенно усилило проинфляционные риски. Банк России оценивает, что годовая инфляция в 2019 году вырастет до 5-5,5%, а к концу 2020 году снизится до целевого уровня 4%. При этом, по данным мониторинга ЦБ, инфляционные ожидания населения и предприятий выросли на фоне курсовой волатильности. Кроме того, регулятор отметил ужесточение денежно-кредитных условий, существенный рост доходностей ОФЗ, а также повышение процентных ставок на депозитно-кредитном рынке. По мнению ЦБ, повышение ключевой ставки будет способствовать сохранению положительных реальных процентных ставок по депозитам, что поддержит привлекательность сбережений и сбалансированный рост потребления. Отметим, что ЦБ будет принимать решения по ключевой ставке, оценивая динамику инфляции и инфляционные ожидания, а также фактическую динамику ВВП относительно прогноза регулятора.

#### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-июля 2018 года составил 244,8 млрд долл. (+28,1%). В то же время товарный импорт составил 141,8 млрд долл. (+11,1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 103 млрд долл. (+62,1%).

#### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно заметить, в июле темпы роста экспорта заметно ускорились, при этом темпы роста импорта в последние месяцы замедляются. Эти факторы заложили предпосылки для ускоренного роста положительного сальдо торгового баланса. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

**Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2018 г.**

Показатель	Млрд долл.	
	США	Январь-июль 2018 / Январь-июль 2017, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	244,8	+28,1
Топливо-энергетические товары	159,1	+31,7
<b>Металлы и изделия из них, в т. ч.</b>	26,2	+34,5
черные металлы	16,5	+37,1
цветные металлы	8,8	+30,1
Машины, оборудование и транспортные средства	14,0	+13,4
<b>Продукция химической промышленности, в т. ч.</b>	15,1	+14,6
калийные удобрения	1,0	-8,8
азотные удобрения	1,4	+9,6
Продовольственные товары и с/х сырье	13,2	+31,9
<b>Импорт, в т. ч.</b>	141,8	+11,1
Машины, оборудование, транспортные средства	63,5	+10,2
Продовольственные товары и с/х сырье	17,3	+7,6
Продукция химической промышленности	25,3	+15,1

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам января-июль 2018 года. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 31,7% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 34,5%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 14,6% на фоне роста экспорта **азотных удобрений** (+9,6%). Негативная динамика экспорта **калийных удобрений** замедлилась (-8,8%) после снижения на 11,7% по итогам I п/г 2018 г. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **продукции химической промышленности** (+15,1%), а также **машин, оборудования и транспортных средств** (+10,2%). В то же время ввоз **продовольственных товаров и с/х сырья** показал рост на 7,6%.

Показатель	Январь-август		Изменение
	2017	2018	
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	19,0	69,0	> в 3,6 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	9,7	26,5	> в 2,8 раза
	<b>1.09.17</b>	<b>1.09.18</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	424,0	460,6	+8,6%
	<b>1.07.17</b>	<b>1.07.18</b>	
Объем внешнего долга, млрд долл.	521,5	485,5	-7,9%

Основным фактором укрепления счета текущих операций стал рост цен на основные товары российского экспорта при умеренном росте импорта, что привело к расширению профицита торгового баланса. При этом положительное сальдо текущего счета платежного баланса выступало источником накопления международных резервов страны и финансирования вывоза капитала преимущественно в форме уменьшения внешних обязательств.

**Выводы:**

- Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в августе составил 1%, а по итогам восьми месяцев 2018 года ВВП вырос на 1,6%;
- Промпроизводство в августе 2018 года в годовом выражении увеличилось на 2,7%, а по итогам января-августа 2018 года промышленность показала рост на 3,1%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле 2018 года составил 7,6 трлн руб. по сравнению с 5,6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,9 п.п. до 31,8%;
- Банковский сектор в августе заработал 124 млрд руб. прибыли. По итогам восьми месяцев 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 900,5 млрд руб. по сравнению с 997 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Потребительская инфляция в сентябре 2018 года, по предварительным данным, составила 0,1%, при этом в годовом выражении на начало октября инфляция выросла до 3,3%;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре 2018 года выросло до 67,7 руб. по сравнению с 66,1 руб. в августе, однако к концу месяца значение курса снизилось до 65,6 на фоне роста цен на нефть и приостановки покупок валюты на внутреннем рынке Минфином для пополнения международных резервов.

- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-августа 2018 года выросло в 3,6 раза до 69 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,8 раза до 26,5 млрд долл.

## 4.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018–2020 годы<sup>2</sup>

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018–2020 годы разработан в составе трёх основных вариантов развития: базового, консервативного и целевого.

Прогноз основан на предпосылке о постепенном замедлении мирового экономического роста с 3,2% в 2016 году до 2,8% к 2020 году, что обусловлено ожиданием замедления темпов экономического роста как в развитых, так и в развивающихся странах.

В развитых странах на уровне экономической активности будет сказываться с одной стороны – замедление потенциального роста (на фоне неблагоприятной демографической ситуации – старения населения и увеличения численности населения выше трудоспособного возраста), а с другой – исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста.

Так, в США период посткризисного восстановления практически завершился: уровень безработицы снизился до уровней, наблюдавшихся в период до мирового финансового кризиса 2008–2009 годов, индикаторы инфляционного давления вплотную приблизились к целевому значению 2 процента. Описанная ситуация отражается на денежно-кредитной политике ФРС США, которая, по собственным оценкам, планирует повысить целевой уровень процентной ставки по федеральным фондам еще дважды до конца 2017 года. По оценке Минэкономразвития России, ужесточение денежно-кредитной политики ФРС США в текущем году может оказаться более существенным. Кроме того, в последующие три года денежно-кредитная политика в США будет направлена на нейтрализацию воздействия на инфляционные ожидания фискального стимула в случае его реализации. Таким образом, в базовом сценарии прогнозируется замедление темпов роста экономики США с 2,0% в текущем году до 1-1,5% в последующие три года.

В Еврозоне восстановительный рост сохранится в текущем и следующем годах, однако по мере приближения к полной занятости темпы роста замедлятся до 0,5% в 2019–2020 годах в силу действия структурных ограничений.

Значимый вклад в замедление мирового экономического роста внесёт охлаждение экономической активности в китайской экономике, что будет связано с необходимостью структурной перестройки из-за исчерпания инвестиционно-ориентированной модели роста в условиях значительного перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. По оценкам Минэкономразвития России, темпы роста ВВП Китая замедлятся с 6,6% в 2016 году до 5,5% к 2020 году.

Кроме того, Минэкономразвития России закладывает сохранение действия финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер на протяжении всего прогнозного периода.

Прогноз ситуации на рынке энергоносителей традиционно основан на консервативных предпосылках и базируется на имеющихся на момент разработки прогноза договорённостях. Таким образом, в текущем прогнозе социально-экономического развития ожидается завершение действия соглашения о заморозке добычи нефти в июне 2017 года. Возврат объёмов добычи ОПЕК к максимальным уровням после вероятного непродления соглашения о заморозке добычи ведущими производителями, сохранение коммерческих запасов нефти и нефтепродуктов в США на исторических максимумах, а также наращивание добычи американской сланцевой нефти станут причиной снижения цен на нефть марки «Юралс» до 40 долларов США за баррель к концу года.

Указанный уровень цен на нефть оценивается Минэкономразвития России как равновесный (обеспечивающий баланс спроса и предложения) и в дальнейшем прогнозируется сохранение цены на нефть марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в ценах 2017 года.

При разработке целевого варианта развития российской экономики Минэкономразвития России исходил из аналогичных внешнеэкономических предпосылок. В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста, что в первую очередь будет связано с «жесткой посадкой» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов. В этих условиях, как ожидается, цена на нефть марки «Юралс» опустится до уровня 35 долларов США за баррель к концу года и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

Действие соглашения об ограничении добычи нефти в течение первого полугодия текущего года, по оценке Минэкономразвития России, ограничит объем добываемой нефти уровнем предыдущего года (549 миллионов тонн). В дальнейшем в прогноз закладывается объем добычи нефти на уровне 553 миллиона тонн в год в 2018–2020 годах. Одновременно прогнозируется снижение поставок нефти на внутренний рынок (с учётом обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины переработки) и рост экспорта нефти (с учётом привлекательности экспорта нефти, снижения первичной переработки нефти и увеличения глубины её переработки из-за принятого «налогового манёвра»). Аналогичные предпосылки заложены и в консервативный сценарий развития российской экономики.

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учётом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счёт внедрения новых передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удалённых регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 миллионов тонн в год в 2018–2020 годах.

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

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

Во все три сценария прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с переходными положениями модифицированных бюджетных правил с фиксацией базовой цены нефти марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 года). Таким образом, сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с уровнем нефтегазовых доходов, рассчитанным при базовой цене на нефть.

Кроме того, реализация бюджетной политики в соответствии с переходными положениями «модифицированных бюджетных правил» предполагает осуществление Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объёме дополнительных нефтегазовых доходов федерального бюджета, полученных в результате превышения фактической ценой нефти марки «Юралс» уровня 40 долларов США за баррель (в реальном выражении). По оценкам Минэкономразвития России, объем покупок иностранной валюты Минфином России составит в 2017 году около 13 миллиардов долларов США. В дальнейшем сальдо операций Минфина России прогнозируется нулевым при нахождении прогнозной цены на нефть марки «Юралс» на базовом уровне.

Проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты в объёме дополнительных нефтегазовых доходов в текущем году позволит в значительной степени нивелировать воздействие более высоких (по сравнению с базовым уровнем) цен на нефть на динамику обменного курса рубля. При этом Минэкономразвития России закладывает в базовый и целевой сценарии прогноза ослабление рубля (до 68,0 рубля за доллар к концу текущего года) по мере исчерпания разовых факторов начала года, действующих на курс рубля в сторону укрепления, «нормализации» потоков капитала в страны с формирующимися рынками и снижения цен на нефть до 40 долларов США за баррель. В дальнейшем при стабилизации условий торговли в базовом варианте прогноза ожидается стабилизация реального эффективного курса рубля и, соответственно, номинальное ослабление рубля темпами, определяемыми инфляционным дифференциалом с торговыми партнёрами. В целевом варианте ожидается умеренное укрепление рубля в реальном выражении, обусловленное ростом дифференциала производительностей (эффект Балассы-Самуэльсона).

В консервативном варианте в 2017–2020 годах закладывается более существенное ослабление рубля при снижении цен на нефть до 35 долларов США за баррель к концу 2017 года и продолжении снижения цен на нефть в реальном выражении в течение 2018–2020 годов. В течение 2017 года тренд на ослабление рубля в результате снижения цен на нефть будет несколько смягчён продажами иностранной валюты Минфина России, в результате чего изменение валютных резервов в 2017 году в этом варианте прогноза будет нулевым. В последующие годы продажи валюты Минфином России не прогнозируются.

Во всех трёх сценариях экономического развития также предполагается продолжение реализации денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования, что предполагает стремление Банка России обеспечить нахождение инфляции вблизи целевого уровня 4%, а также приверженность принципам свободного курсообразования. «Заякоривание» инфляционных ожиданий экономических агентов на целевом уровне при одновременном снижении зависимости как реального, так и номинального обменного курса рубля от колебаний цен на нефть создадут возможности для постепенного снижения ключевой ставки Банком России и закрепления долгосрочных процентных ставок на низком уровне.

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

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

В описанных внешнеэкономических и внутриэкономических условиях в базовом и целевом сценариях прогнозируется рост ВВП на уровне 2% в 2017 году. Этот рост будет носить восстановительный характер и затронет широкий спектр секторов экономики. Если в 2015–2016 годах положительные темпы роста выпуска наблюдались только в торгуемых секторах экономики, получивших конкурентные преимущества от ослабления рубля, то в 2017 году рост затронет и неторгуемые секторы благодаря восстановлению внутреннего спроса. Таким образом, будет наблюдаться конвергенция темпов роста в торгуемых и неторгуемых секторах.

По оценкам Минэкономразвития России, расходы домашних хозяйств на конечное потребление возрастут в текущем году на 1,6 процента. Это будет обусловлено положительной динамикой доходов населения в реальном выражении. Как ожидается, продолжится наметившийся в прошлом году рост реальной заработной платы (на 1,3% в 2017 году после 0,7% в 2016 году). Кроме того, поддержку доходам населения окажут и социальные трансферты – важную роль здесь сыграет единовременная выплата пенсионерам. Положительная динамика доходов населения наряду с ожидаемым оживлением потребительского кредитования окажет поддержку обороту розничной торговли (прогнозируется рост на 1,9% в 2017 году после снижения на 4,6% в 2016 году) и сектору услуг.

Одновременно в 2017 году ожидается повышение инвестиционной активности: снижение общего уровня экономической неопределённости в условиях значительного объёма накопленных собственных ресурсов (рост прибыли в 2015 году составил 17,6%, в 2016 году – 17,3 процента). По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал вырастут на 2,0% в 2017 году. Восстановление инвестиционного спроса поддержит выпуск в инвестици-

онно-ориентированных отраслях (таких как производство машин и оборудования, производство транспортных средств, производство прочих неметаллических изделий).

В консервативном варианте прогноза ожидается, что темп роста ВВП не превысит 0,2% в 2017 году, однако все же останется положительным. Более низкие темпы экономического роста по сравнению с базовым и целевым сценариями будут обусловлены не только снижением доходов от экспортной деятельности, но и ухудшением настроений экономических агентов и формированием дополнительного оттока капитала, что в первую очередь скажется на инвестиционной активности.

Что касается инфляционной динамики, то в базовом и целевом вариантах прогноза в 2017 году прогнозируется дальнейшее замедление годовых темпов инфляции с текущих значений (4,3% годовых в марте). Ожидается, что инфляция достигнет целевого уровня в мае-июне, а в декабре 2017 года составит 3,8 процента. Прогнозируемое снижение инфляции ниже цели обусловлено разовым фактором – масштабным укреплением рубля в начале 2017 года. В 2018–2020 годах инфляция прогнозируется на целевом уровне – как в базовом, так и в целевом сценарии.

В консервативном варианте прогноза на фоне более заметного ослабления рубля, с одной стороны, и более низких темпов экономического роста, с другой, прогнозируется, что инфляция в конце 2017 года составит 4,1%, в 2018 году – повысится до уровня 4,3% на конец года, а с 2019 года – закрепится на целевом уровне.

После завершения периода восстановительного экономического роста в базовом варианте прогноза ожидается снижение темпов роста ВВП до уровня, соответствующего потенциальным темпам экономического роста (около 1,5 процента). В консервативном варианте ожидается, что темп роста ВВП приблизится к указанному уровню в 2020 году.

Низкие темпы роста потенциального выпуска обусловлены существующими в российской экономике ограничениями на факторы производства, которые касаются как трудовых ресурсов в силу неблагоприятной демографической ситуации, так и капитальных ресурсов (в силу недостаточного для необходимой модернизации объема и качества инвестиций в основной капитал).

На устранение указанных ограничений для экономического роста направлены меры, разрабатываемые в рамках подготовки Комплексного плана действий Правительства РФ.

Таким образом, структурные меры, заложенные в целевой вариант прогноза, должны обеспечить:

- рост численности занятых в экономике (за счет повышения экономической активности населения, роста мобильности на рынке труда, снижения уровня структурной безработицы, роста продолжительности активной жизни);
- рост инвестиционной активности:
  - с помощью создания предсказуемых условий ведения бизнеса на макро- и микроуровне;
  - посредством улучшения делового климата, трансформации налоговой системы, системы поддержки экспорта;
  - развития института проектного финансирования, обеспечивающего сопровождение проекта на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;
- рост производительности труда (посредством реализации приоритетного проекта по повышению производительности труда, улучшения качества человеческого капитала через модернизацию системы образования и повышения квалификации).

Предлагаемый комплекс структурных мер должен обеспечить ускорение темпов экономического роста до 3,1% в 2020 году при существенном росте доли инвестиций в основной капитал, что позволит создать условия для устойчивого экономического роста в будущем.

## 5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Города Курска за первое полугодие 2018 года.

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://reality.dmir.ru/>, <http://neoflat.ru/>, <http://nesiditsa.ru/>, <https://ru.wikipedia.org/> и др.

Курск - город в России, административный центр Курской области, а также Курского района. В состав района не входит, являясь городом областного значения, образующим муниципальное образование город Курск со статусом городского округа.

Расположен в 530 км к югу от Москвы.

Город — один из культурных, религиозных центров России. Курск обладает крупным промышленным комплексом, научно-образовательными центрами.

Экономическое положение города всегда было стабильно хорошим и продолжает оставаться на этом уровне. Здесь гармонично развиты промышленная, сельскохозяйственная и торговая отрасли, и они продолжают расти и дальше, давая городу возможность наращивать свои доходы и исправно пополнять как региональный бюджет, так и федеральный за счет регулярных налоговых отчислений.

На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 42 месте из 1 112 городов Российской Федерации. Численность населения - 449 063 человека.

Административное деление обеспечило Курску наличие трех районов. До 1994 года они носили названия Ленинского, Кировского и Промышленного. Сейчас же они официально именуется городскими округами и обозначены на карте как Центральный, Железнодорожный и Сеймский. Округа хорошо взаимосвязаны друг с другом и добираться до любого из них совершенно не сложно — это можно сделать любым видом городского транспорта.

Рынок коммерческой недвижимости в Курске находится в стадии формирования. Понятие «коммерческая недвижимость» включает в себя несколько сегментов: офисная, торговая, производственно-складская и недвижимость свободного назначения.

Больше всего предлагается к реализации недвижимости свободного назначения – 50%, на втором месте офисная недвижимость – 30%, далее следуют торговая недвижимость – 13% и производственно-складская недвижимость – 7%.

По количеству предложений лидирует Центральный округ, на втором месте Железнодорожный округ, на третьем – Сеймский округ.

Больше всего к продаже предлагается недвижимости свободного назначения – 61%, на втором месте офисная недвижимость – 20%, далее следуют торговая недвижимость – 11% и производственно-складская недвижимость – 8%.

Абсолютное большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет офисная недвижимость – 44%, на втором месте недвижимость свободного назначения – 36%, далее следуют торговая недвижимость – 15% и производственно-складская недвижимость – 5%.

По количеству предложений лидирует Центральный округ, на втором месте Сеймский округ, на третьем – Железнодорожный округ.

Распределение совокупного предложения по продаже / аренде объектов коммерческой недвижимости города Курска по районам, на начало 2018 года, выглядит следующим образом:

Минимальная и максимальная стоимости 1 м<sup>2</sup> в сегменте офисной недвижимости были зафиксированы в Центральном округе и составили 6 229 и 118 182 рубля в год, соответственно. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Сеймском округе и составила 2 280 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Центральном округе и составила 7 200 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Железнодорожном округе и составила 6 457 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Центральном округе и составила 53 571 рубль. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Сеймском и Железнодорожном округах и составила 2 400 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Центральном округе и составила 12 600 рублей в год.

Минимальная и максимальная стоимости 1 м<sup>2</sup> в сегменте производственно-складской недвижимости были зафиксированы в Центральном округе и составили 2 311 и 20 000 рублей в год, соответственно. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Центральном округе и составила 1 200 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Железнодорожном округе и составила 6 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Железнодорожном округе и составила 11 538 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Центральном округе и составила 65 000 рублей. Минимальная и максимальная ставки за 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, были зафиксированы в Центральном округе и составили 1 951 и 24 000 рублей в год, соответственно.

Таблица 1. Средние, минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> объектов коммерческой недвижимости города Курска на начало 2018 года

Тип недвижимости	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )			Аренда (руб. / м <sup>2</sup> / год)		
	среднее значение	min	max	среднее значение	min	max
Офисная недвижимость	48 898	6 229	118 182	4 605	2 280	7 200
Торговая недвижимость	30 818	6 457	53 571	6 096	2 400	12 600
Производственно-складская недвижимость	10 667	2 311	20 000	2 702	1 200	6 000
Недвижимость свободного назначения	35 318	11 538	65 000	6 700	1 951	24 000

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости была зафиксирована в Центральном округе – 57 500 рублей, наименьшая в Железнодорожном округе – 11 754 рубля. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Центральном округе и составила 4 748 рублей в год, наименьшая в Сеймском округе – 2 340 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости была зафиксирована в Центральном округе – 39 044 рубля, наименьшая в Железнодорожном округе – 17 763 рубля. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Центральном округе и составила 7 330 рублей в год, наименьшая в Сеймском округе – 4 330 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Центральном округе – 13 036 рублей, наименьшая в Железнодорожном округе – 6 919 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Сеймском округе и составила 3 540 рублей в год, наименьшая в Центральном округе – 2 000 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Центральном округе – 38 275 рублей, наименьшая в Железнодорожном округе – 28 853 рубля. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Центральном округе и составила 7 428 рублей в год, наименьшая в Железнодорожном округе – 4 416 рублей в год.

Таблица 2. Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Курска по округам на начало 2018 года

Городские округа	Офисная недвижимость		Торговая недвижимость		Производственно-складская недвижимость		Недвижимость свободного назначения	
	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб./м <sup>2</sup> )	Аренда (руб./м <sup>2</sup> /год)
Железнодорожный	11 754	3 442	17 763	5 571	6 919	2 810	28 853	4 416
Сеймский	21 530	2 340	25 724	4 330	11 552	3 540	33 866	6 963
Центральный	57 500	4 748	39 044	7 330	13 036	2 000	38 275	7 428

В настоящее время в городе практически отсутствуют бизнес-центры, которые удовлетворяли бы критериям офисов класса «А» или «В+». Офисные площади в новых бизнес-центрах, в лучшем случае, соответствуют классу «В». Большинство же офисов Курска относятся к категории «С» и «D»: жилые помещения на первых этажах жилых домов, переоборудованные квартиры, старые особняки, здания НИИ советских лет.

В отличие от офисного сегмента, в сегменте торговой недвижимости наблюдается рост предложения, обусловленный строительством торговых центров во всех микрорайонах города в последние годы.

Большинство производственно-складской недвижимости в городе - ветшающее наследие советских времен. Современных, хорошо оборудованных объектов производственно-складской недвижимости в Курске крайне мало.

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 25 715 рублей, представленной встроенными помещениями – 55 080 рублей.

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 36 578 рублей, представленной встроенными помещениями – 27 527 рублей.

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 39 828 рублей, представленной встроенными помещениями – 34 606 рублей.

## **6. Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке**

В соответствии с МСФО (IAS) 13: «Оценка справедливой стоимости»

### **1. Цель: Настоящий стандарт МСФО (IAS) 13:**

- дает определение справедливой стоимости;
- излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости;
- требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

Настоящий стандарт дает определение *справедливой стоимости* как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. Цель оценки справедливой стоимости - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске.

### **2. Сфера применения**

Настоящий стандарт применяется в том случае, когда какой-либо другой стандарт требует или позволяет использовать оценку справедливой стоимости или раскрытие информации об оценках справедливой стоимости (а также таких оценках, как справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу, основанных на справедливой стоимости или раскрытии информации о таких оценках).

### **3. Оценка**

Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

### **4. Подход к оценке справедливой стоимости**

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

(а) конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

(б) в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием).

(с) основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок.

(d) метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

#### **5. *Исходное условие оценки нефинансовых активов***

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива, используемого в комбинации с другими активами как группа активов (при инсталляции или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес), влияние исходного условия оценки будет зависеть от конкретных обстоятельств.

#### **6. *Методы оценки***

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа.

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

#### **7. *Исходные данные для методов оценки***

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

#### **8. *Исходные данные, основанные на ценах продавца и покупателя***

Если актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, имеет цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные дилерского рынка), цена в пределах спреда по спросу и предложению, которая наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какой категории такие исходные данные относятся в пределах иерархии справедливой стоимости (то есть к 1, 2 или 3 Уровню).

Настоящий стандарт не исключает использование среднерыночного ценообразования или иных соглашений о ценах, которые используются участниками рынка в качестве практического подручного средства для оценки справедливой стоимости в пределах спреда по спросу и предложению.

### **9. Иерархия справедливой стоимости**

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, настоящий стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

В некоторых случаях исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть разделены на категории в пределах различных уровней иерархии справедливой стоимости. В таких случаях оценка справедливой стоимости полностью относится к тому же уровню иерархии справедливой стоимости, к которому относятся исходные данные наиболее низкого уровня, который является существенным для оценки в целом. Определение значимости конкретных исходных данных для оценки в целом требует применения суждения, учитывающего факторы, специфические для актива или обязательства. Корректировки, необходимые для получения оценок, основанных на справедливой стоимости, такие как расходы на продажу, при оценке справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу не должны учитываться при определении уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относится оценка справедливой стоимости.

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости. Например, оценка справедливой стоимости, полученная с использованием метода оценки по приведенной стоимости, может быть отнесена ко 2 Уровню или 3 Уровню в зависимости от исходных данных, которые являются значимыми для оценки в целом, и уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости.

Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
  - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - подразумеваемая волатильность; и
  - кредитные спреды.
- (d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- (a) состояние или местонахождение актива;
- (b) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством (включая те факторы, которые описаны в пункте 39); и
- (c) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство.

#### ***10. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости***

Оценка справедливой стоимости включала следующие этапы:

- 1. Сбор документов об объекте оценки:*
- 2. Изучение и анализ документов об объекте оценки.*

3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.

4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.

5. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*

6. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация имущества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.

7. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.

8. *Оформление письменного отчета.*

При формировании обоснованного вывода о справедливой стоимости оцениваемых объектов использовались все возможные подходы к оценке.

*Затратный* подход исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обошлось бы возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

*Рыночный подход.* Рыночный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты–аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости, и наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Основой *доходного* подхода является предположение о том, что инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов и других выгод и преимуществ, вытекающих прямым или косвенным образом из владения объектом оценки.

Определение рыночной стоимости **Объекта оценки** включает следующие этапы:

1. Оценка стоимости **Объекта** в рамках затратного подхода.
2. Оценка стоимости **Объекта** в рамках рыночного подхода.
3. Оценка стоимости **Объекта** в рамках доходного подхода.
4. Согласование результатов, полученных с помощью затратного, рыночного и доходного подходов, и вывод итогового значения рыночной стоимости **Объекта оценки**.

*В данном отчете при оценке объекта – нежилых помещений здания (гл.3.2) Оценщик применил рыночный и доходный подходы, т.к. на рынке представлено к продаже достаточно большое количество аналогичных объектов и данные объекты приобретаются для извлечения дохода. Оценщик отказался от применения затратного подхода, т.к. данный подход дает достаточно достоверный результат только при оценке здания в целом, а не его части.*

## 7. Оценка Объекта рыночным подходом

Рыночную стоимость объекта определяем методом сравнения аналогичных объектов, представленных в Приложении Б.

Рыночный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты–аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Рыночный подход учитывает:

- спрос и предложение (цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса на рынке, однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются: рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений, точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение (замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта–заменителя);
- внешние факторы (положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, внешние факторы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Следует отметить, что в современных рыночных условиях рыночный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Земельные участки могут быть оценены методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения).
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
5. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами данного сегмента рынка.

Наиболее важными факторами стоимости, при оценке земельных участков, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

### Последовательность и измерение корректировок

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до пере-

хода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_122_m_v_tts_olimpiyskiy_1296435358">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_122_m_v_tts_olimpiyskiy_1296435358</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193.6_m_1137565172">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193.6_m_1137565172</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoy_pavilon_v_tts_olimpiyskiy_909207014">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoy_pavilon_v_tts_olimpiyskiy_909207014</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoy_razvlekatelnyy_tsentr_12480_m_1153481502">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoy_razvlekatelnyy_tsentr_12480_m_1153481502</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2517.30_m_782694104">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2517.30_m_782694104</a>
Цена предложения, руб		8 540 000	10 000 000	1 750 000	620 000 000	201 384 000
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	1 847,7	122,0	193,6	23,0	12 480,0	2 517,3
Цена предложения, руб/м <sup>2</sup>		70 000	51 653	76 087	49 679	80 000
Дата предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
Передаваемые права	Полное право собственности (ППС)	ППС	ППС	ППС	ППС	ППС
Местоположение объекта	г. Курск, ул. Ленина, д.30	г. Курск, Дзержинского ул, 25	г.Курск, ул. Сумская д.9	г. Курск, Дзержинского ул, 25	г. Курск, Дзержинского ул, 40	г. Курск, ул. Верхняя Луговая д.6
Тип объекта	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения
Назначение объекта (характеристики)	торговое	торговое	торговое	торговое	торгово-развлекательный центр	торговое
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	хорошее	Хорошее
Отделка	Улучшенная	Улучшенная	Стандарт	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Прочее	Прочее	1-ый эт торгового центра	помещение в торговом центре, 2 эт.	1 эт. Жилого дома	помещение в торговом центре, 3 эт.	здание торгового центра

### 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данный элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи.

Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В самом общем виде можно сформулировать следующее положение определения рыночной стоимости дополнительных прав собственности на объект недвижимости, исходя из предпосылки предельно высокого ее уровня при абсолютной собственности: **разницу между ценами продаж объектов недвижимости, идентичных по всем элементам сравнения, но различающихся по правам собственности на земельный участок, можно интерпретировать как рыночную стоимость дополнительных прав собственности.**

Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравнимого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравнимый – полное.

Поскольку оцениваемый имущественный комплекс и подобранные объекты-аналоги передаются на правах собственности, внесение корректировки по данному фактору не требуется.

## **2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Подобранные объекты-аналоги передаются на рыночных условиях, внесение поправки по данному фактору не требуется.

## **3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Поскольку Оценщиком не были найдены совершенные сделки по продаже имущественных комплексов, в качестве объектов-аналогов были использованы цены предложений. Согласно данным

да.» (Нижний Новгород, 2018 г.), средняя величина корректировки на торг для бизнес-центров класса А и В составляет «-10%».

Таблица 205

Класс объектов	Активный рынок		Отношение средних значений 2017 года к 2016 году
	Среднее значение по результатам опроса 2017 г.	Среднее значение по результатам опроса 2016 г.	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	10,0%	10,2%	98%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,7%	1,00
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	9,2%	1,00
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	12,7%	96%

#### 4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости является существенным. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи.

Дата оценки – 27.12.2018 г. Поскольку предложения о продаже земельных участков объектов-аналогов были актуальны на дату оценки, то внесение корректировки не требуется.

#### 5. Вид использования и (или) зонирование

После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. В этой связи и необходимо провести соответствующую корректировку цен продаж сравнимых объектов, имеющих отклонение от основного целевого использования.

Оцениваемый имущественный комплекс предназначен для использования в производственно-складских целях. Подобранные объекты-аналоги не отличаются по назначению от оцениваемых объектов. Внесение поправки не требуется.

#### 6. Местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения. Объект оценки расположен в Центральной части города, что сравнимо со всеми приведенными Аналогами сравнения. Корректировка для Аналогов №№1,2,3,4,5 соответственно составит «0%;0%;0%;0%;0%».

### 7. Физические характеристики

Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости внешних факторов, связанных с местом его расположения, физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

Конкретизация его проводится исходя из наиболее значимых физических характеристик для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость, например: возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т. д.

Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, что сравнимо со всеми приведенными Аналогами сравнения. Корректировка не требуется.

Объект оценки имеет площадь 1847,7 кв.м., что сравнимо с приведенными Аналогами сравнения №№ 2,3,5. Аналоги №№1,4 имеют площадь значительно отличающуюся в меньшую сторону. Корректировка для Аналогов №№1,2,3,4,5 соответственно составит «-12%;-10%;-15%;+15%;0%».

### 8. Экономические характеристики

Этот элемент сравнения используется для оценки объектов недвижимости доходного типа. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и т. д. При этом здесь необходимо исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «переданные права собственности на недвижимость», «условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости» и «динамика сделок на рынке».

Данных о рынке продаж по зданиям и помещениям, сходным с оцениваемыми приведены в Приложении Г.п.Г1. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

Расчет стоимости **Объекта (участка и строения)** рыночным подходом представлен в Приложении Б к настоящему Отчету.

**Таким образом, стоимость Объекта Оценки, определенная в рамках рыночного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:**

№ п/п	Наименование Объекта	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	1 847,70	107 753 881

## 8. Оценка Объекта доходным подходом

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Причем, метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования ПДС более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая, что в нашем случае необходимо проведение ремонтных мероприятий, т.е. учитывая отсутствие доходов в первое время (в период ремонта, раскрутки объекта, поиска клиентуры и заключения договоров аренды), в рамках настоящего Отчета используется *Метод дисконтирования ПДС*.

Нами принимается ряд следующих допущений и ограничений:

1. До сдачи **Объекта** в аренду мы рассуждаем с точки зрения потенциального покупателя.
2. «Точкой отсчета» принимается эффективная дата оценки, т.е. 27 декабря 2018 года.
3. После покупки **Объекта** мы планируем мелкий ремонт помещений под конкретных арендаторов.
4. Предполагаем, что ремонтно-строительная и монтажная организации за работы по ремонту помещений и монтаж оборудования запросят полную предоплату.
5. **Объект** используется в качестве офисных помещений.
6. На проведение ремонта **Объекта** необходим 1 месяц.
7. Период раскрутки и выход на рентабельную работу – 1 месяца (после окончания ремонта).
8. **Объект** выходит на проектную рентабельность через 2 месяца от «точки отсчета» и работает 3 года с шагом 1 год.
9. Периоды считаем от «точки отсчета»:
  - 1-й период – текущий ремонт **Объекта**;
  - 2-й период – экспозиция и оформление документации;
  - 3-5 периоды – периоды стабилизации доходов;
  - 6-й период – постпрогнозный период.
10. Дисконтирование доходов и расходов, за исключением затрат на ремонт, производится на середину каждого периода. Затраты на ремонт, ввиду их полной предоплаты (см. п. 4), не дисконтируются.
11. Стоимость реверсии капитализируется на начало 6-го периода, с последующим дисконтированием на дату оценки.

## 8.1. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложения капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Данный коэффициент определяется нами с использованием метода кумулятивного построения, и состоит из следующих элементов:

1. Безрисковая ставка дохода.
2. Премия за риск.
3. Премия за низкую ликвидность недвижимости.
4. Премия за инвестиционный менеджмент.

### 1. Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки была выбрана ставка бескупонной доходности государственных облигаций со сроком погашения 5 лет. На 26.12.2018 г. по данным сайта ЦБ РФ она составляет 8,58%<sup>26</sup> годовых. Принимаем 8,6%.

<sup>26</sup> [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

### 2. Определение премии за риск

Размер поправки определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме. По ставкам страховой компании «Ингосстрах» для подобных объектов размер страховых отчислений (чрезвычайные ситуации) составляет 1%. Риск = 1 + (0,3 x 1) = **1,3%**.

### 3. Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность недвижимости связана с длительным периодом экспозиции при поиске арендатора, продаже и поиске нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора. Исходя из сложившейся средней продолжительности срока экспозиции для аналогичных объектов 4-6 месяцев, премия за низкую ликвидность принимается нами в размере **2,0%**.

### 4. Премия за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент в нашем случае оценивается как несложный. Премия за него оценивается нами в размере **3%**.

Таким образом, ставка дисконтирования на дату оценки составляет:

$$8,6\% + 1,3\% + 2,0\% + 3\% = 14,9\%.$$

Пересчет номинальной ставки дисконтирования в реальную производится по следующей формуле:

$$R_p = (R_n - J_{инф}) / (1 + J_{инф}),$$

где  $R_p$  – реальная ставка дисконтирования,  
 $R_n$  – номинальная,  
 $Инф$  – годовые темпы прироста инфляции.

Для определения среднегодового темпа прироста инфляции Оценщик использовал данные МЭР (прогнозный уровень инфляции на 2018 год составляет 3,8% (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/20160216>) и прогнозные темпы инфляции на 2018, 2019, 2020 гг. на уровне 2% соответственно по прогнозам МЭР и ВБ (см. гл. 11.1, 11.2). Среднегодовой темп прироста инфляции составляет 2,5%.

Таким образом, реальная ставка дисконтирования, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет округленно:

$$12,10\% = (14,9\% - 2,5\%) / (1 + 2,5\%).$$

## 8.2. Анализ доходов и расходов

### 1. Доходы

1. Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход от недвижимости при 100% занятости без учета потерь и расходов.
2. Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД) – ПВД за вычетом скидки на возможный простой и недополучение платежей (в рамках настоящего Отчета нами принято равномерное уменьшение скидки на заполняемость и неуплаты с 15% до 5% с ежегодным шагом -5%).
3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД) – ДВД за вычетом операционных расходов.
4. Поток денежных средств после уплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.
5. Реверсия – прогнозируемая стоимость **Объекта** в конце периода владения (постпрогнозный VI период) в абсолютном относительно первоначальной стоимости выражении и пересчитанная в текущую стоимость посредством капитализации.

### 2. Расходы

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования здания и его воспроизводства называются *операционными расходами*, которые делятся на:

- затраты, приходящиеся на «первый период»;
- условно-постоянные расходы;
- непредвиденные расходы;
- налоговые выплаты.

#### 1. Расчет затрат, приходящихся на «первый период»

##### А. Затраты на реконструкцию и улучшения

Затраты на мелкий ремонт определяем как затраты на устранение устранимого износа **Объекта**. В нашем случае такие затраты будут представлены стоимостью ремонта помещений. С учетом проведенных исследований рынка ремонтных услуг в Курске, а также принимая во внимание техническое состояние **Объекта** (см. Раздел 3.2 настоящего Отчета), данные затраты оцениваются нами в размере 5000 руб./ кв.м.

### Затраты на рекламу и маркетинг в период раскрутки Объекта на рынке

Размещение рекламы мы предполагаем в Интернете и наиболее распространенных изданиях.  
Затраты на маркетинг объекта принимаем из расчета **20 000 руб. / месяц (включая НДС)**.

### В. Затраты на содержание

Общие затраты на содержание **Объектов** в 2017 году представлена в п.3.2 настоящего отчета. Исходя из анализа экономической ситуации в стране и, в частности, динамики инфляционных процессов, принимаем ежегодное увеличение затрат на содержание в размере **10%**.

## **2. Расчет условно-постоянных расходов**

В рамках данного Отчета условно-постоянные расходы состоят из 3 компонентов:

- А. Арендная плата за землю.
- Б. Налог на имущество (**2,2%** от остаточной стоимости **Объекта** в год).
- В. Страховые отчисления (**1%** от остаточной стоимости **Объекта** в год).

### А. Арендная плата за землю

Арендная плата за землю по Объектам в 2012 году представлена в п.3.2 настоящего отчета.

### Б. Налог на имущество

Налог на имущество составляет **2,2%** в год от остаточной балансовой стоимости **Объекта**.

### В. Страхование имущества

Страховой взнос равняется **1%** от остаточной балансовой стоимости **Объекта**:

## **3. Налоговые выплаты**

1. НДС составляет **18%**.
2. Налог на прибыль составляет **20%** – начисляется от чистого операционного дохода.

## **4. Расчет непредвиденных расходов**

По результатам опросов пользователей ряда подобных объектов в регионе, имеют место т.н. несанкционированные или непредвиденные расходы в объеме 5-8% от размера прибыли. Учитывая специфику функционального использования помещений **Объекта оценки**, в расчетах принимаем **5%**.

### 8.3. Расчет текущей стоимости Объекта

Расчетная формула для определения текущей стоимости Объекта оценки имеет следующий вид:

$$PV = -I - I_1 \times V_1 - I_2 \times V_2 + CF_3 \times V_3 + CF_4 \times V_4 + CF_5 \times V_5 + CF_6 \times V_6 / R ,$$

где:

$PV$  – настоящая стоимость объектов недвижимости;

$I$  – расходы на реконструкцию;

$I_1$  – расходы за 1-ый период;

$I_2$  – расходы за 2-ой период;

$CF_i$  – поток доходов за соответствующий период;

$V_i$  – дисконтный множитель  $i$ -го периода;

$R$  – коэффициент капитализации.

$$R = \text{Ставка дисконтирования} + 1 / \text{Оставшийся срок службы здания}$$

$CF_6 \times V_6 / R$  – реверсия.

Арендные ставки для Объекта Оценки, определенные путем сравнительного анализа цен предложений. Методика применения метода сравнения продаж приведена на стр. 29. Далее приводится описание примененных корректировок:

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_37_m_802249795">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_37_m_802249795</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5_m_1582450806">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5_m_1582450806</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_118.3_m_1055840900">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_118.3_m_1055840900</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_85_m_1307568899">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_85_m_1307568899</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_12_m_1702973722">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_12_m_1702973722</a>
Цена предложения, руб /кв.м./год		9 600	12 000	10 800	13 500	12 000
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	1 848	37	5	118	85	5 163
Дата предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Местоположение объекта	г. Курск, ул. Ленина, д.30	г. Курск, ул. Ленина, д.60	г. Курск, ул. Сумская д.37г	г. Курск, Дубровицкого, 5	г. Курск, ул. Ленина, д.74	г. Курск, ул. Верхняя Луговая д.6
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	здание	здание

Назначение объекта (хар-ки)	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Отделка	качественная	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Прочее	1-ый эт торгового центра	помещение в торговом центре, 2 эт.	помещение в торговом центре, 1 эт.	помещение в торговом центре, 1 эт.	здание торгового центра	помещение в торговом центре, 1 эт.

### Последовательность и измерение корректировок

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

#### 9. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данный элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи.

Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В самом общем виде можно сформулировать следующее положение определения рыночной стоимости дополнительных прав собственности на объект недвижимости, исходя из предпосылки предельно высокого ее уровня при абсолютной собственности: **разницу между ценами продаж объектов недвижимости, идентичных по всем элементам сравнения, но различающихся по правам собственности на земельный участок, можно интерпретировать как рыночную стоимость дополнительных прав собственности.**

Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравнимого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравнимый – полное.

Поскольку оцениваемый имущественный комплекс и подобранные объекты-аналоги передаются на правах собственности, внесение корректировки по данному фактору не требуется.

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

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости;

- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Подобранные объекты-аналоги передаются на рыночных условиях, внесение поправки по данному фактору не требуется.

### 11. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Поскольку Оценщиком не были найдены совершенные сделки по продаже имущественных комплексов, в качестве объектов-аналогов были использованы цены предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.» (Нижний Новгород, 2018 г.), средняя величина корректировки на торг для бизнес-центров класса

А и В составляет «-10%».

вида бизнеса	А	В	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	8,4%	1,00
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	8,2%	1,00
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,8%	98%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	10,7%	98%

Величина поправки принята выше среднего значения указанного диапазона – «-8%».

### 12. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими

фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости является существенным. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи.

Дата оценки – 27.12.2018 г. Поскольку предложения о продаже земельных участков объектов-аналогов были актуальны на дату оценки, то внесение корректировки не требуется.

### **13. Вид использования и (или) зонирование**

После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. В этой связи и необходимо провести соответствующую корректировку цен продаж сравнимых объектов, имеющих отклонение от основного целевого использования.

Оцениваемый имущественный комплекс предназначен для использования в производственно-складских целях. Подобранные объекты-аналоги не отличаются по назначению от оцениваемых объектов. Внесение поправки не требуется.

### **14. Местоположение**

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

### **15. Физические характеристики**

Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости внешних факторов, связанных с местом его расположения, физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

Конкретизация его проводится исходя из наиболее значимых физических характеристик для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость, например: возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т. д.

Оцениваемый имущественный комплекс и подобранные объекты-аналоги отличаются по следующим факторам: площадь земельного участка, физическое состояние зданий в составе имущественного комплекса.

Объект оценки имеет внутреннюю отделку «Улучшенную, тогда как у всех приведенных Аналогов сравнения отделка «Стандарт». Корректировка для Аналогов №№1,2,3,4,5 составит «+10%».

#### *Поправка на физическое состояние зданий в составе имущественного комплекса*

Здания в составе оцениваемого имущественного комплекса находятся в хорошем физическом состоянии. Физическое состояние улучшений объектов-аналогов №№1,2,3,4,5 оценивается как – хорошее. Корректировка для Аналогов №№1,2,3,4,5 не требуется.

### **16. Экономические характеристики**

Этот элемент сравнения используется для оценки объектов недвижимости доходного типа. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и т. д. При этом здесь необходимо исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе

по элементам сравнения: «переданные права собственности на недвижимость», «условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости» и «динамика сделок на рынке».

Данных о рынке продаж по зданиям и помещениям, сходным с оцениваемыми приведены в Приложении Г. п.Г2. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Расчет арендной ставки Объекта представлен в Приложении В, п.В.1. **Таким образом, величина арендной платы, по состоянию на дату оценки составляет 11 719 руб./кв. м в год.**

В последние годы арендные ставки росли в среднем на 10-15% в год. Принимаем прогнозируемое годовое увеличение доходов в размере **10%**.

Расчет стоимости **Объекта** доходным подходом представлены в Приложении В п.В.2 к настоящему Отчету).

**Таким образом, стоимость Объекта Оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:**

№ п/п	Наименование Объекта	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	1 847,70	97 171 816

## 9. Согласование результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта

Итоговая величина стоимости **Объекта оценки** получается путем расчета средневзвешенной величины результатов, полученных использованными подходами по формуле

$$C = C_z * K_z + C_c * K_c + C_d * K_d ,$$

где  $C_z, C_c, C_d$  – стоимость, определенная соответственно затратным, рыночным и доходным подходом,

$K_z, K_c, K_d$  – весовые коэффициенты, присвоенные соответственно затратному, рыночному и доходному подходам, при этом должно выполняться условие

$$K_z + K_c + K_d = 1.$$

Данная процедура носит название согласования результатов.

При согласовании результатов нами были учтены факторы, влияющие на достоверность результатов, полученных каждым из использованных подходов. В их числе учитывались обширность и достоверность исходных данных, возможность результата каждого подхода учитывать те или иные ценообразующие факторы и т.д.

При итоговом взвешивании рыночному подходу был присвоен коэффициент  $K_c = 0,6$ , как наиболее достоверному, подобные объекты достаточно широко представлены на рынке. Доходному подходу был присвоен коэффициент  $K_d = 0,4$ , так как он достаточно достоверно показывают, какая отдача будет получена от объекта оценки при его использовании по

целевому назначению. Затратный подход не применялся. Поэтому ему был присвоен коэффициент  $K_z = 0$ .

Результаты расчета представлены в таблице 9.1.

*Таблица 9.1. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объектов*

№ п/п	Наименование Объекта	Стоимость затратным подходом $C_z$ , руб.	Стоимость рыночным подходом $C_r$ , руб.	Стоимость доходным подходом $C_d$ , руб.	Согласованная стоимость $C$ , руб.	Согласованная стоимость с учетом округления $C$ , руб.
1	Нежилое помещение. г. Курск, ул.Ленина д.30	не применялся	<b>107 753 881</b>	<b>97 171 816</b>	<b>103 521 055</b>	<b>103 521 100</b>

## 10. Условия, допущения и ограничения

### 1. Общие условия

Настоящий документ является Отчетом об оценке рыночной стоимости **Объекта оценки** для цели принятия собственником управленческих решений.

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, иначе как за подписью обеих Сторон.

### 2. Общая цель Отчета

Отчет достоверен только для указанных в его тексте целей. Подразумевается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.

### 3. Ограничения

Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности, строительно-техническую, технологическую, санитарно-экологическую и эпидемиологическую экспертизы, а также инвентаризацию.

### 4. Конфиденциальность

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

Без письменного согласия Оценщика настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в настоящем Отчете.

Существует взаимопонимание и согласие между Оценщиком и Заказчиком относительно факта права собственности Оценщика на все полученные в ходе работ над Отчетом продукты.

### 5. Ответственность

По настоящему проекту работа соответствует признанным профессиональным стандартам, привлеченный для выполнения работы персонал соответствует существующим требованиям.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость **Объекта оценки**. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости **Объекта оценки**.

## 6. Последующие работы

Исходя из положений настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, или дачи показаний, или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с **Объектом оценки**, если только об этом не будет заключено дополнительное соглашение.

## 11. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта

Оценка Объекта была произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);
- Международные стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC)).

Оценка **Объекта** была произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей текущей оценки активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 декабря 2018 года составляет**

**103 521 100**

**(Сто три миллиона пятьсот двадцать одна тысяча сто) рублей  
без учета НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Курск, ул. Ленина, д.30	1 847,7	Собственность	103 521 100

*Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.06.2019 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).*

**ОЦЕНЩИК**

**О.Н. СМОТРОВА**

## 12. Квалификация экспертов-оценщиков

Данный отчет составил эксперт — оценщик **Смотрова Оксана Николаевна**.

Составитель Отчета имеет стаж оценочной деятельности – 9 лет, профессиональное образование в юриспруденции и области оценки.

Образование высшее юридическое (Московский государственный открытый университет), диплом (2007), профессиональная переподготовка в Московская финансово-промышленная академия по оценке бизнеса (2009).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 014152-1 от 27.07.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Смотрова О.Н. включена в реестр оценщиков саморегулируемой организации (СРО) – «Региональная ассоциация оценщиков» «16» февраля 2017 г. за № 00722.

СРО «Российская ассоциация оценщиков» (место нахождения – 350062, Краснодарский край, г.Краснодар ул. Атрбекова д.5/1) включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 30 декабря 2011 г. за № 0013.

Гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО Страховая компания «ВТБ Страхование». Страховой полис № V51269-0000041 страхования ответственности оценщика от 05.10.2018 г. по 23.12.2019 г. На сумму 30 000 000 рублей.

Копии документов представлены в Приложении А.

## Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 года №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Указание ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
7. **Тарасевич Е.И.** «Оценка недвижимости». – С.-Пб.: «СПбГТУ», 1997 г.
8. **Коростелев С.П.** «Основы теории и практики оценки недвижимости». – М.: «Русская Деловая Литература», 1998 г.
9. **Фридман Д., Ордуэй Н.** «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». – М.: «ДЕЛО», 1997 г.
10. **Грибовский С.** «Методы капитализации доходов», курс лекций. – С.-Пб., 1997 г.
11. Учебно-практическое пособие «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – М.: «ДЕЛО», 1998 г.
12. Прочие документы, включая сайты ИНТЕРНЕТ.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ А. Документы Оценщика.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет стоимости Объекта рыночным подходом.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет стоимости Объекта доходным подходом.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Аналоги.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Фотографии.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Документы, представленные Заказчиком.**



1. Копия Образовательного документа оценщика;



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«16» февраля 2016 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00751  
номер свидетельства

**Смотрова  
Оксана Николаевна**  
ИНН 691102374875  
171252, Россия, Тверская область, г. Конакова, ул. Васильковского, д.1, кв. 112.  
Паспорт: 2801, № 441995, выдан Московским РОВД г. Твери, 20.12.2001.

код подразделения 692-040  
является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
www.raoyufo.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Смотровой Оксаны Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Смотрова Оксана Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
«16» февраля 2016 года за регистрационным номером № 00722.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «16» февраля 2016г.

Дата составления выписки «16» февраля 2016г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

4.Копия квалификационного аттестата



## ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет стоимости Объекта рыночным подходом.

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации		<a href="#">kommercheskaya_nedvizhi</a>	<a href="#">mmercheskaya_nedvizhimost/</a>	<a href="#">ommercheskaya_nedvizhim</a>	<a href="#">mmercheskaya_nedvizhimost</a>	<a href="#">mmercheskaya_nedvizhimost</a>
Цена предложения, руб		8 540 000	10 000 000	1 750 000	620 000 000	201 384 000
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	1 847,7	122,0	193,6	23,0	12 480,0	2 517,3
Цена предложения, руб/м <sup>2</sup>		70 000	51 653	76 087	49 679	80 000
Поправка на уторговывание		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб		63 000	46 488	68 478	44 712	72 000
Дата предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		63 000	46 488	68 478	44 712	72 000
Передаваемые права	Полное право собственности (ППС)	ППС	ППС	ППС	ППС	ППС

Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		63 000	46 488	68 478	44 712	72 000
<b>Площадь объекта, м<sup>2</sup></b>	<b>1 847,7</b>	<b>122</b>	<b>194</b>	<b>23</b>	<b>12 480</b>	<b>2 517</b>
Корректировка		-12%	-10%	-15%	+15%	-
Скорректированная цена, руб		55 440	41 839	58 207	51 418	72 000
<b>Тип объекта</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		55 440	41 839	58 207	51 418	72 000
<b>Назначение объекта (хар-ки)</b>	<b>торговое</b>	<b>торговое</b>	<b>торговое</b>	<b>торговое</b>	<b>торгово-развлекательный центр</b>	<b>торговое</b>
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		55 440	41 839	58 207	51 418	72 000
<b>Местоположение объекта</b>	<b>г. Курск, ул. Ленина, д.30</b>	<b>г. Курск, Дзержинского ул, 25</b>	<b>г.Курск, ул. Сумская д.9</b>	<b>г. Курск, Дзержинского ул, 25</b>	<b>г. Курск, Дзержинского ул, 40</b>	<b>г. Курск, ул. Верхняя Луговая д.6</b>
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		55 440	41 839	58 207	51 418	72 000

<b>Техническое состояние объекта</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		55 440	41 839	58 207	51 418	72 000
<b>Отделка</b>	<b>качественная</b>	<b>качественная</b>	<b>Стандарт</b>	<b>качественная</b>	<b>качественная</b>	<b>качественная, оборудование</b>
Корректировка		-	+15%	-	-	-5%
Скорректированная цена, руб		55 440	48 115	58 207	51 418	68 400
<b>Прочее</b>	<b>1-ый эт торгового центра</b>	<b>помещение в торговом центре, 2 эт.</b>	<b>1 эт. Жилого дома</b>	<b>помещение в торговом центре, 3 эт.</b>	<b>здание торгового центра</b>	<b>здание торгового центра</b>
Корректировка		-	+20%	-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб</b>		<b>55 440</b>	<b>57 738</b>	<b>58 207</b>	<b>51 418</b>	<b>68 400</b>
Количество корректировок		2	4	2	2	2
Суммарный размер корректировок		-21%	+12%	-24%	+3%	-15%
Абс. суммарный размер		22%	55%	25%	25%	15%

Прочее	1-ый эт торгового центра	помещение в торговом центре, 2 эт.	1 эт. Жилого дома	помещение в торговом центре, 3 эт.	здание торгового центра	здание торгового центра
Корректировка		-	+20%	-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб</b>		<b>55 440</b>	<b>57 738</b>	<b>58 207</b>	<b>51 418</b>	<b>68 400</b>
Количество корректировок		2	4	2	2	2
Суммарный размер корректировок		-21%	+12%	-24%	+3%	-15%
Абс. суммарный размер		22%	55%	25%	25%	15%
Количество отсутствующих данных		0	0	0	0	0
Корр-ки + Отсутст. данные		2	4	2	2	2
Автoves		3	1	3	3	3
Присвоенный вес		3	1	3	3	3
<b>Средневзвешенное значение стоимости, руб./м<sup>2</sup></b>	<b>58 318</b>					
<b>Стоимость объекта 1, руб.</b>	<b>107 753 881</b>					

**ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчеты доходного подхода.**
**В.1. Расчет стоимости аренды объекта**

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheska">https://www.avito.ru/kursk/kommercheska</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheska">https://www.avito.ru/kursk/kommercheska</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_ne">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_ne</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheska">https://www.avito.ru/kursk/kommercheska</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po">https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po</a>
Цена предложения, USD/м <sup>2</sup>		9 600	12 000	10 800	13 500	12 000
Поправка на уторговывание		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, USD		8 832	11 040	9 936	12 420	11 040
Дата предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, USD		8 832	11 040	9 936	12 420	11 040
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, USD		8 832	11 040	9 936	12 420	11 040
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	1 848	37	5	118	85	5 163
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, USD		8 832	11 040	9 936	12 420	11 040
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение

Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, USD		8 832	11 040	9 936	12 420	11 040
<b>Назначение объекта</b>	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, USD		8 832	11 040	9 936	12 420	11 040
<b>Местоположение объекта</b>	г. Курск, ул. Ленина, д.30	г. Курск, ул. Ленина, д.60	г.Курск, ул. Сумская д.37г	г. Курск, Дубровицкого, 5	г. Курск, ул. Ленина, д.74	г. Курск, ул. Верхняя Луговая д.6
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, USD		8 832	11 040	9 936	12 420	11 040
<b>Техническое состояние объекта</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, USD		8 832	11 040	9 936	12 420	11 040
<b>Отделка</b>	качественная	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка		+10%	+10%	+10%	+10%	+10%
Скорректированная цена, USD		9 715	12 144	10 930	13 662	12 144
<b>Прочее</b>	1-ый эт торгового центра	помещение в торговом центре, 2 эт.	помещение в торговом центре, 1 эт.	помещение в торговом центре, 1 эт.	здание торгового центра	помещение в торговом центре, 1 эт.

Прочее	1-ый эт торгового центра	помещение в торговом центре, 2 эт.	помещение в торговом центре, 1 эт.	помещение в торговом центре, 1 эт.	здание торгового центра	помещение в торговом центре, 1 эт.
Корректировка		-	-	-	-	-
<b>Скорректированная цена, USD</b>		<b>9 715</b>	<b>12 144</b>	<b>10 930</b>	<b>13 662</b>	<b>12 144</b>
Количество корректировок		2	2	2	2	2
Суммарный размер корректировок		+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Абс. суммарный размер		18%	18%	18%	18%	18%
Количество отсутствующих данных		0	0	0	0	0
Корр-ки + Отсут. данные		2	2	2	2	2
Автoves		1	1	1	1	1
Присвоенный вес		1	1	1	1	1
<b>Средневзвешенное значение стоимости, USD/м<sup>2</sup></b>	<b>11 719</b>					

**В.2. Расчет стоимости Объекта доходным подходом (метод дисконтированных потоков денежных средств)**

Наименование показателя	Ед. изм.	Периоды расчета					
		I	II	III	IV	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8
Площадь арендуемая	м <sup>2</sup>	-	-	1 847,7	1 847,7	1 847,7	1 847,7
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб.</b>	-	<b>4 388 288</b>	<b>17 553 150</b>	<b>19 308 465</b>	<b>21 239 312</b>	<b>23 363 243</b>
Скидка на заполняемость и неуплаты	ед.	-	0,70	0,85	0,90	0,95	0,95
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>руб.</b>	-	<b>3 071 801</b>	<b>14 920 178</b>	<b>17 377 619</b>	<b>20 177 346</b>	<b>22 195 081</b>
Затраты на реконструкцию и улучшения	руб.	3 233 475	-	-	-	-	-
Затраты на рекламу и маркетинг	руб.	-	180 000	-	-	-	-
Затраты на содержание	руб.	150 000	1 350 000	1 800 000	1 980 000	2 178 000	2 395 800
Условно-постоянные расходы	руб.	176 723	1 583 878	2 112 721	2 072 058	2 050 842	2 029 627
<i>Арендная плата за землю</i>	<i>руб.</i>	-	-	0	0	0	0
<i>Налог на имущество</i>	<i>руб.</i>	<i>121 497</i>	<i>1 088 916</i>	<i>1 458 573</i>	<i>1 424 540</i>	<i>1 409 954</i>	<i>1 395 368</i>
<i>Страхование имущества</i>	<i>руб.</i>	<i>55 226</i>	<i>494 962</i>	<i>654 148</i>	<i>647 518</i>	<i>640 888</i>	<i>634 258</i>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб.</b>	<b>-3 560 198</b>	<b>-42 077</b>	<b>11 007 456</b>	<b>13 325 561</b>	<b>15 948 504</b>	<b>17 769 654</b>
Налог на прибыль	руб.	-	-	2 201 491	2 665 112	3 189 701	3 553 931
<b>Поток ден. средств после уплаты налогов</b>	<b>руб.</b>	-	-	<b>8 805 965</b>	<b>10 660 449</b>	<b>12 758 803</b>	<b>14 215 723</b>
Непредвиденные расходы	руб.	-	-	484 328	586 325	701 734	781 865
<b>Дисконтируемый поток денежных ср-в</b>	<b>руб.</b>	<b>-3 560 198</b>	<b>-42 077</b>	<b>8 321 637</b>	<b>10 074 124</b>	<b>12 057 069</b>	<b>13 433 858</b>
Коэффициент дисконтирования	ед.	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Дисконтный множитель	ед.	0,9957	0,9533	0,8701	0,7839	0,7062	0,6703
<b>Текущая стоимость будущих доходов</b>	<b>руб.</b>	<b>-3 558 780</b>	<b>103 360</b>	<b>7 240 660</b>	<b>7 896 846</b>	<b>8 514 618</b>	-
<b>Стоимость объекта, без НДС:</b>	<b>руб.</b>	<b>91 285 364</b>					

## ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Аналоги.

### Г.1.Продажа

[https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_122\\_m\\_v\\_tts\\_olimpiyskiy\\_1296435358](https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_122_m_v_tts_olimpiyskiy_1296435358)

Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The title is "Торговое помещение, 122 м² в ТЦ Олимпийский" with a price of "70 000 ₪ за м²". The listing includes a large photo of the building, a contact number "8 920 715-59-99", and a "Написать сообщение" button. The seller is identified as a private individual, Alexey, with a contact number "4". The address is "Курск, р-н Центральный, ул. Дзержинского, 25". The description states that the premises are 122 sq.m on the 2nd floor of the Olimpiyskiy TSC, which has been rented for 10 years and includes a staircase. The building is modern, has a lift, and is located near a central square with public transport.

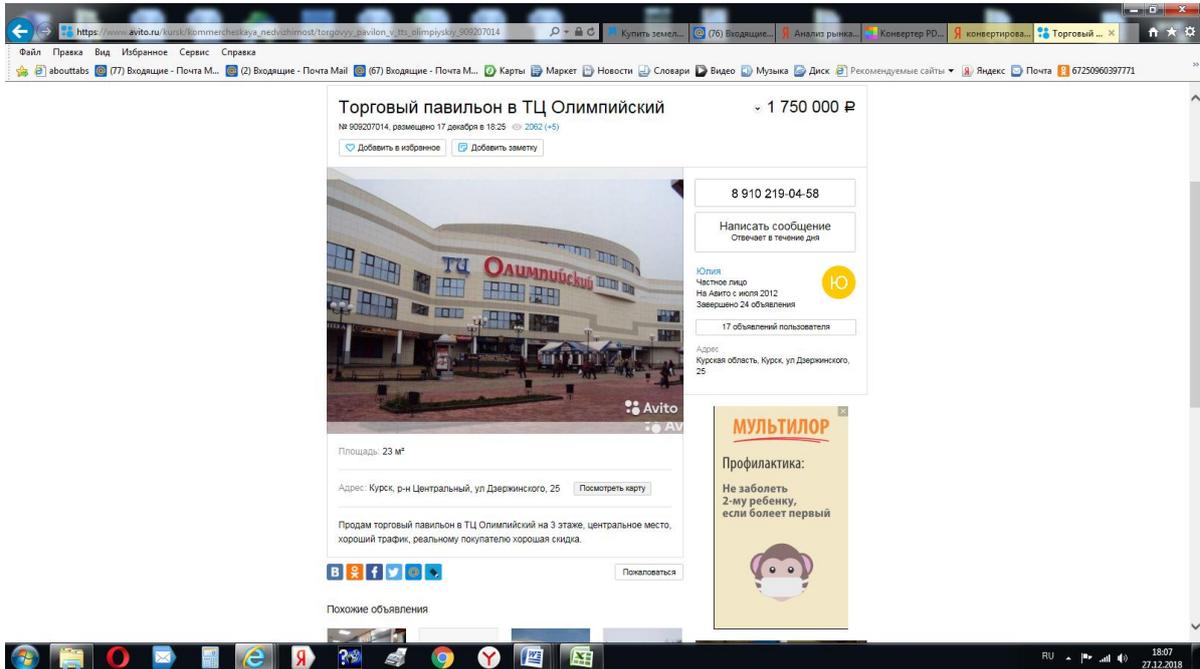
Аналог 2

[https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniy\\_a\\_193.6\\_m\\_1137565172](https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_193.6_m_1137565172)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a free-purpose premises. The title is "Свободного назначения 193.6 м²" with a price of "10 000 000 ₪". The listing includes a large photo of the building, a contact number "8 910 730-53-31", and a "Написать сообщение" button. The seller is identified as the Agency for Regional Development, with a contact number "APP". The address is "Курск, р-н Сеймский, ул. Сумская д. 9". The description states that the premises are 193.6 sq.m and are offered for sale without a commission. The listing also features a "Готовый арендный бизнес" advertisement for a "Пятёрочка" store.

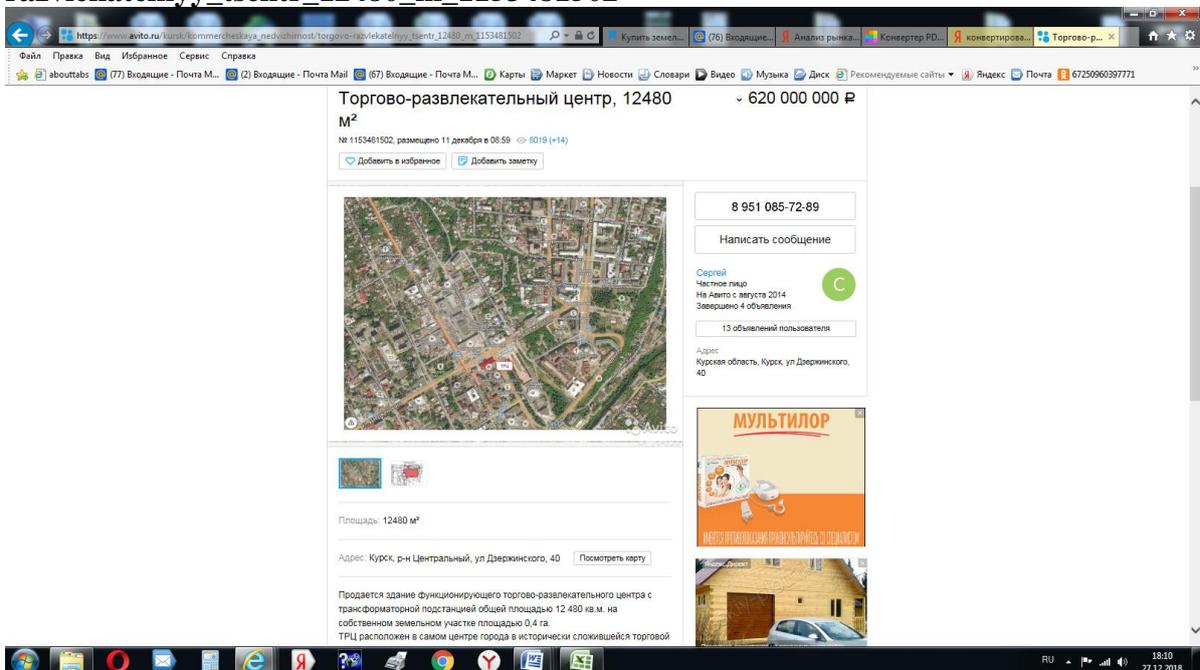
Аналог 3

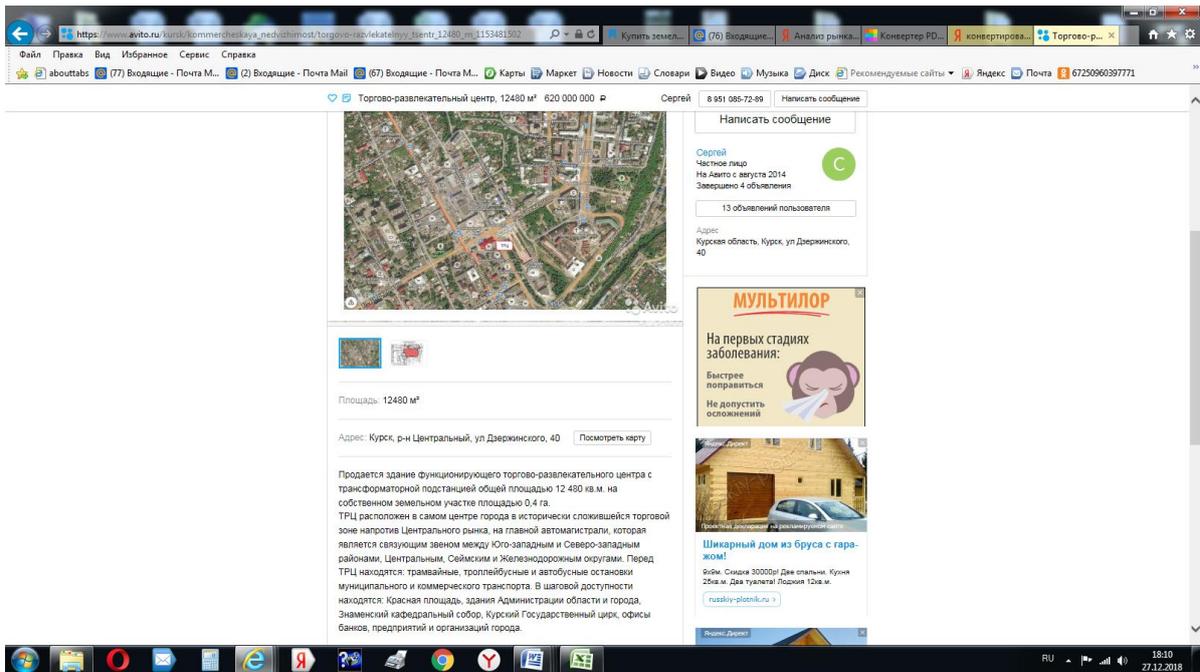
[https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovyy\\_pavilon\\_v\\_tts\\_olimpiyskiy\\_909207014](https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_pavilon_v_tts_olimpiyskiy_909207014)



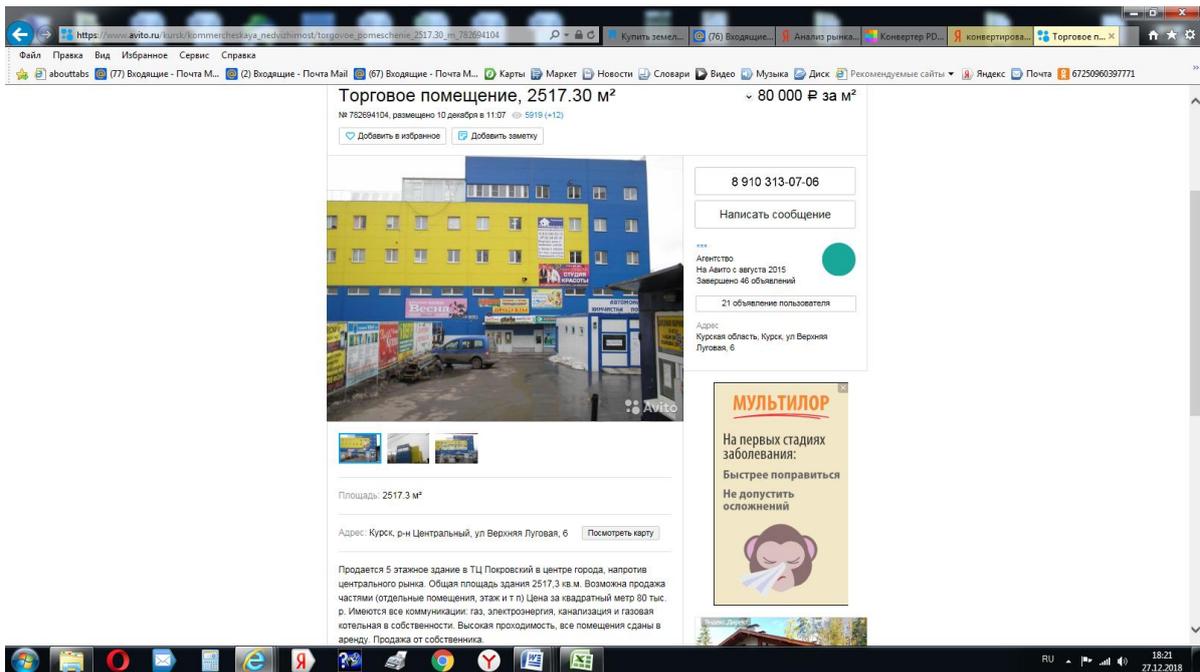
Аналог 4

[https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy\\_tsentr\\_12480\\_m\\_1153481502](https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy_tsentr_12480_m_1153481502)





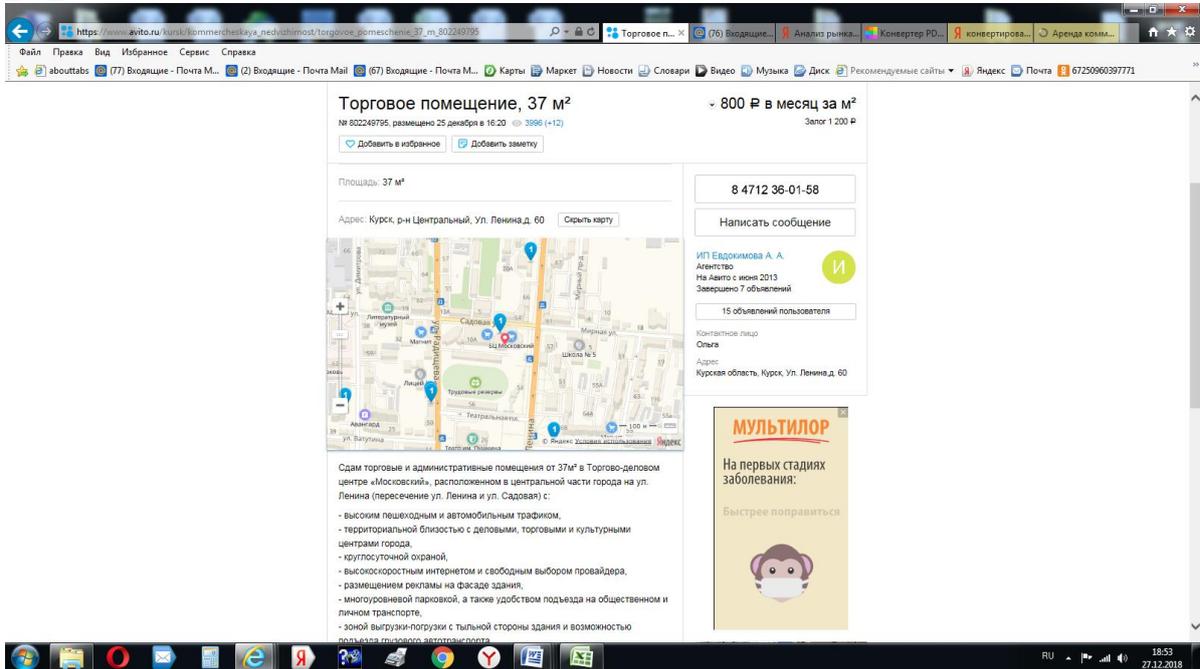
**Аналог 5**  
**[https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/5\\_pomescheniy\\_na\\_pervyh\\_etazhah\\_v\\_pyati\\_tts\\_obsch\\_8147\\_m\\_903031265](https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/5_pomescheniy_na_pervyh_etazhah_v_pyati_tts_obsch_8147_m_903031265)**



## Г.2. Аренда

### Аналог 1

[https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_70\\_m\\_802249795](https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_70_m_802249795)



**Торговое помещение, 37 м<sup>2</sup>**  
 № 802249795, размещено 25 декабря в 16:20 | 3988 (+12)  
 Залог 1 200 ₽

Площадь: 37 м<sup>2</sup>  
 Адрес: Курск, р-н Центральный, ул. Ленина д. 60 | [Скрыть карту](#)

8 4712 36-01-58  
 Написать сообщение

ИП Евдокимова А. А.  
 Агентство  
 На Авито с июня 2013  
 Завершено 7 объявлений  
 15 объявлений пользователей

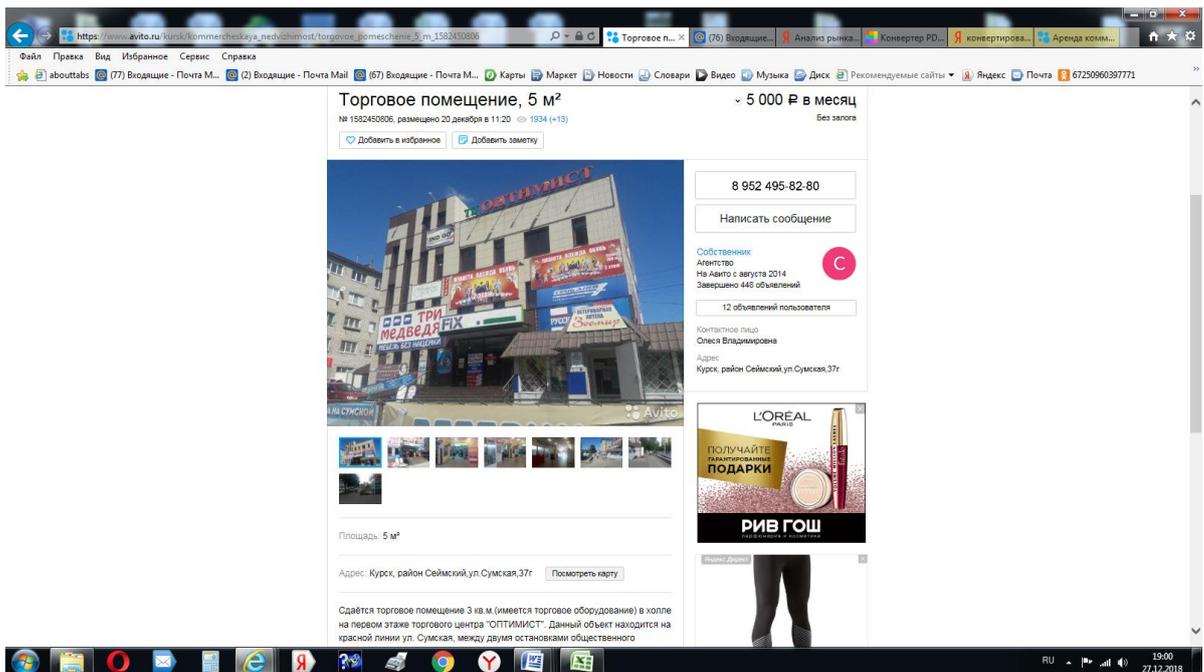
Контактное лицо  
 Ольга  
 Адрес:  
 Курская область, Курск, Ул. Ленина д. 60

Сдам торговые и административные помещения от 37м<sup>2</sup> в Торгово-деловом центре «Московский», расположенном в центральной части города на ул. Ленина (пересечение ул. Ленина и ул. Садовая) с:

- высоким пешеходным и автомобильным трафиком,
- территориальной близостью с деловыми, торговыми и культурными центрами города,
- круглосуточной охраной,
- высокоскоростным интернетом и свободным выбором провайдера,
- размещением рекламы на фасаде здания,
- многоуровневой парковкой, а также удобством подъезда на общественном и личном транспорте,
- зоной выгрузки-погрузки с тыльной стороны здания и возможностью размещения торговых автоматов.

### Аналог 2

[https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_5\\_m\\_1582450806](https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5_m_1582450806)



**Торговое помещение, 5 м<sup>2</sup>**  
 № 1582450806, размещено 20 декабря в 11:20 | 1934 (+13)  
 Без залога

8 952 495-82-80  
 Написать сообщение

Собственников  
 Агентство  
 На Авито с августа 2014  
 Завершено 448 объявлений  
 12 объявлений пользователей

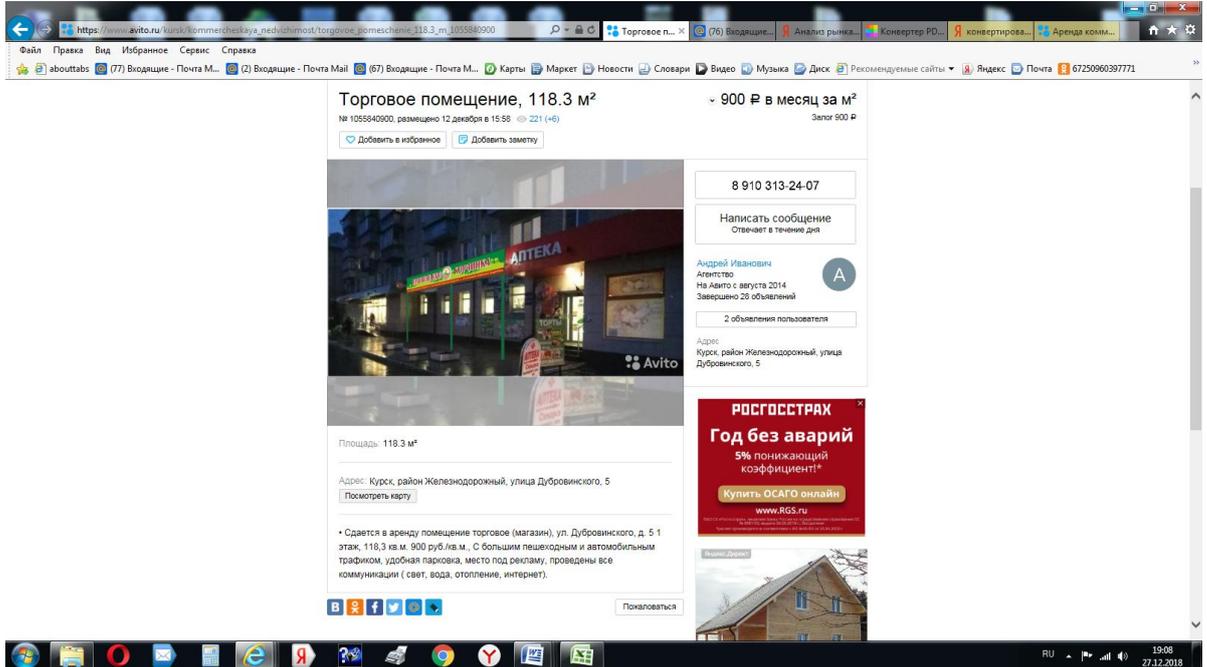
Контактное лицо  
 Олеся Владимировна  
 Адрес:  
 Курск, район Сейсмский, ул. Сууская, 37г

Площадь: 5 м<sup>2</sup>  
 Адрес: Курск, район Сейсмский, ул. Сууская, 37г | [Посмотреть карту](#)

Сдается торговое помещение 3 кв. м. (имеется торговое оборудование) в холле на первом этаже торгового центра "ОПТИМИСТ". Данный объект находится на красной линии ул. Сууская, между двумя остановками общественного

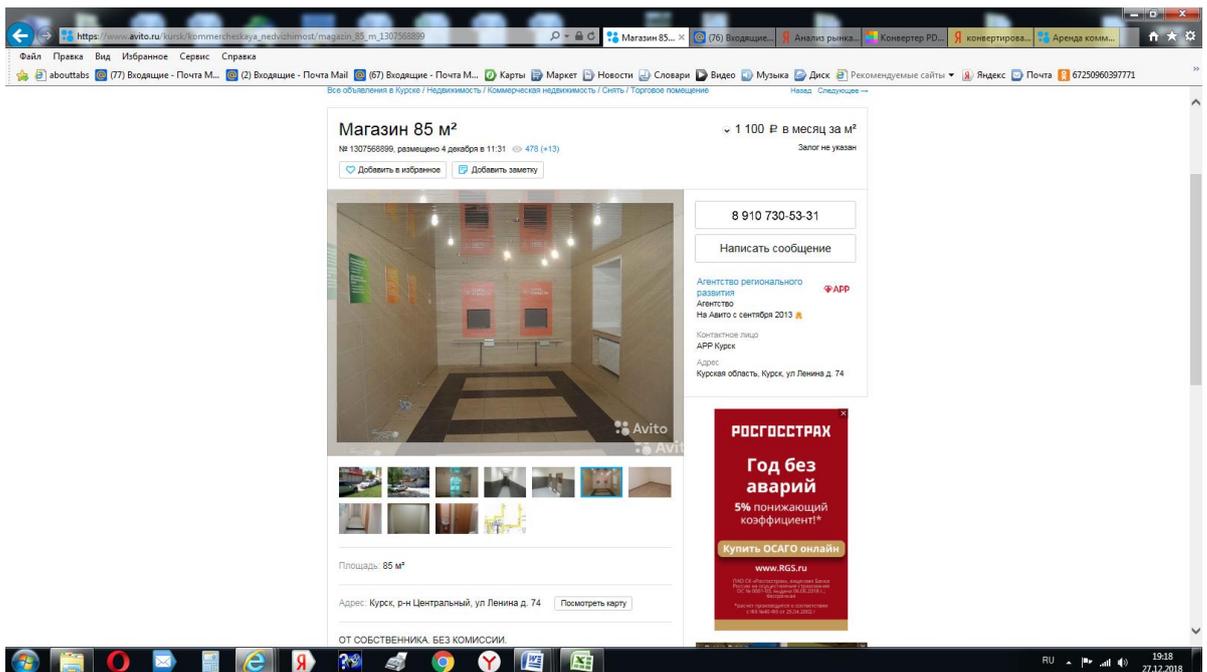
**Аналог 3**

**https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomescheni\_e\_118.3\_m\_1055840900**



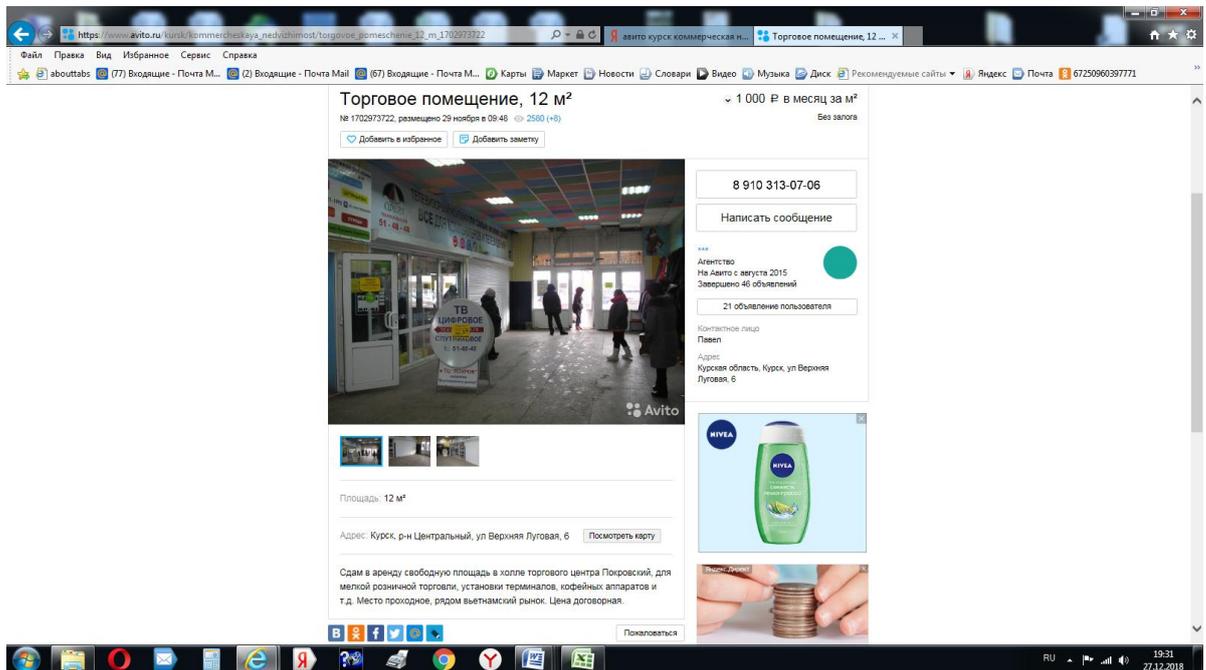
**Аналог 4**

**https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\_nedvizhimost/magazin\_85\_m\_130756899**

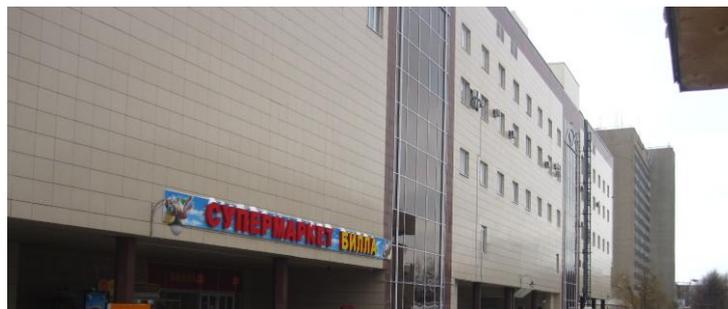


**Аналог 5**

**https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomescheni  
e\_12\_m\_1702973722**

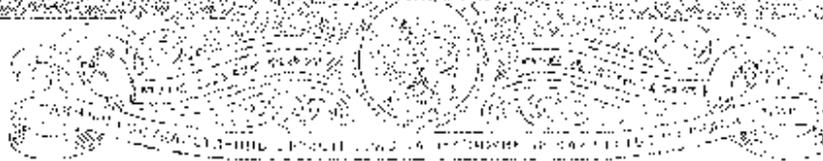


**ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Фотографии Объектов**





**ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Документы, представленные Заказчиком.**



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Курской области

Дата выдачи: 21.12.2010 г.

**Документы-основания:**

Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №8 от 18.11.2010 г.  
Акт приема-передачи от 18.11.2010 г.  
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с  
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Меркури Капитал Траст" от  
20.04.2010г. № 13/2010, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам.  
Дата регистрации: 20.05.2010 г. Номер регистрации: 1793-94167539.  
Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым  
инвестиционным фондом недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость"  
утверждены приказом № 33/2010 от 01.11.2010г. Генерального директора ООО "УК  
"Меркури Капитал Траст", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым  
рынкам. Дата регистрации: 09.11.2010 г. Номер регистрации: 1793-94167539-1.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
"Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной  
ответственностью "Управляющая компания "Меркури Капитал Траст".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

ПОМЕЩЕНИЕ I В ЗДАНИИ ЛИТЮА, назначение: нежилое. Площадь: общая 1847,7 кв.м.,  
номера по поэтажному плану: 7-53,105а. Этаж: I.  
Адрес (местонахождение):  
Российская Федерация, Курская область, г. Курск, ул. Лейбна, дом №20

**Кадастровый (или условный) номер:**

46-46-01/061/2009-047

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
21.12.2010 г. сделана запись регистрации № 46-46-01/065/2010-316

**Регистратор:**

46-АЭ 076783

/ Карманюкская Ю. О. /

