



Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

ОТЧЕТ №004/77-2019

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ), РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. 3-Я ВЛАДИМИРСКАЯ, Д. 23,
ПЛОЩАДЬЮ 1 346,50 КВ.М.**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ
 ОБЪЕДИНЕНИЕ «КОСМОС»**

ДАТА ОЦЕНКИ: 26 МАРТА 2019 Г.

Москва 2019 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету №004/77-2019 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

В соответствии с договором № 16/06-2016 от 21 июня 2016 г., Оценщиком ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание) для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Датой оценки (датой, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки) является 19 февраля 2019 года.

Дата составления отчета 31 июля 2019 года.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г.) и Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014).

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в Отчете. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра и предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Отдельные части Отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, по состоянию на 19 февраля 2019 г., без учета НДС округленно составляет:

55 827 500,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот двадцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек РФ

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	1 346,50	40 860 000,00	34 050 000,00
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	984,00	26 133 000,00	21 777 500,00
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.			66 993 000,00	55 827 500,00

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
01 августа 2019 года.



/О.В. Перепечко/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	12
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	15
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
11. АНАЛИЗ РЫНКА	24
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	61
13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	62
14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	79
15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	90
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	103
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	108
18. ПРИЛОЖЕНИЕ	109

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета об оценке	004/77-2019
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 16/06-2016 от 21 июня 2016 (далее – Договор)
Состав объекта оценки, месторасположение	Нежилое здание общей площадью 1 346,50 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23 Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 984,0 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0006012:1009
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

Согласование результатов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость, полученная различными подходами, руб.						Рыночная стоимость с НДС, руб. (с учетом стоимости прав на земельный участок)
				затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание	1 346,50	г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23	65 353 000	0,158	69 986 000	0,396	64 914 000	0,445	66 993 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС										66 993 000,00
В том числе: стоимость права аренды земельного участка, руб.										26 133 000,00

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое здание с учетом права аренды земельного участка, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23
Характеристика и состав объекта оценки	
нежилое здание общей площадью 1 346,5 кв. м	
Адрес месторасположения	г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23
Общая площадь (согласно Свидетельству о государственной регистрации права), кв. м	1 346,5
Условный номер здания	Отсутствует
Имущественные права на здание, правоустанавливающий документ	Право собственности: ООО «Научно-производственное объединение «Космос» Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН №346849 от 04.08.2011 г.
Правообладатель	Собственность: ООО «Научно-производственное объединение «Космос» ИНН 7720068118, КПП 772001001 ОГРН 1037739161525, дата присвоения ОГРН 21.01.2003г. Место нахождения: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25
Наличие ограничений (обременений) права	Ипотека в силу закона
Балансовая стоимость на дату оценки	56 618,24 тыс. руб.
Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 984,0 кв.м.	

Функциональное назначение / текущее использование	Для эксплуатации административно-хозяйственного здания
Адрес месторасположения	г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23
Общая площадь (согласно Договору долгосрочной аренды), кв. м	984,0
Кадастровый номер участка	77:03:0006012:1009
Имущественные права на здание, правоустанавливающий документ	Долгосрочная аренда до 22 июля 2029 г. Договор аренды земельного участка №М-03-022744 от 31.08.2004 г.;
Правообладатель	Арендатор: ООО «Научно-производственное объединение «Космос» ИНН 7720068118, КПП 772001001 ОГРН 1037739161525, дата присвоения ОГРН 21.01.2003г. Место нахождения: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25
Наличие ограничений (обременений) права	Ипотека в силу закона
Балансовая стоимость на дату оценки	13090658,8 руб.
Остаточная стоимость на дату оценки	Сведения не предоставлены
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации	Нежилое здание площадью 1 346,50 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23 Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 984,0 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности на нежилое здание принадлежит ООО «Научно-производственное объединение «Космос» ИНН 7720068118, КПП 772001001 ОГРН 1037739161525, дата присвоения ОГРН 21.01.2003г. Место нахождения: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25 В отношении земельного участка – право аренды сроком до 29 июля 2029 г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности в отношении нежилого здания и в отношении земельного участка – право аренды сроком до 29 июля 2029 г. Ограничения (обременения) права – ипотека в силу закона.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	– предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; – результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования
Вид стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

	<p>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>– -платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	19 февраля 2019
Срок проведения оценки	Не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всей необходимой документации и информации или с момента поступления оплаты от Заказчика на счет Исполнителя в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по оценке (что наступит позднее)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – ЗАКАЗЧИК принимает на себя обязательство заранее освободить ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны ИСПОЛНИТЕЛЯ или ОЦЕНЩИКА в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета – Предполагается, что информация, полученная от ЗАКАЗЧИКА или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации – ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если ОЦЕНЩИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЕМ не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально – Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции ОЦЕНЩИКОВ и ИСПОЛНИТЕЛЯ в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии – Копии представленных документов соответствуют оригиналам – Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных ЗАКАЗЧИКОМ документов несет ЗАКАЗЧИК – От ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда – Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно – ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется обеспечить конфиденциальность

	<p>информации, полученной от ЗАКАЗЧИКА, и содержащихся в отчете об оценке выводов</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ни ЗАКАЗЧИК, ни ОЦЕНЩИКИ не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Задаaniem на оценку – Мнение ОЦЕНЩИКОВ относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. ОЦЕНЩИКИ не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки – Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев – Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость, с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях РФ
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297; 3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298; 4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299; 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611; 6. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики

Источник: договор № 16/06-2016 от 21 июня 2016

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Космос»
Сокращенное наименование	ООО «Научно-производственное объединение «Космос»
ОГРН	1037739161525
Дата присвоения ОГРН	21.01.2003г.
Реквизиты	ИНН 7720068118, КПП 772001001
Место нахождения Общества	111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25

Табл. 4. Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52, 8 (4832)52-11-52
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-002784/18, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2018г. по 31 октября 2019 г.
Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником или кредитором юридического лица – заказчика. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Табл. 5. Сведения об Оценщиках

Оценщик, принимавший участие в составлении отчета	Оценщик Чищеня Андрей Валерьевич, член саморегулируемой организации оценщиков НП «СПО», № 0483 согласно реестру, от 16.04.2012 года. Стаж в оценочной деятельности с 2007 года. Местонахождение оценщика: 127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23. Копии документов, регламентирующих деятельность Оценщика, представлены в Приложении № 3. Контакты оценщика: 8903 858 82 97,8 916 917 7877 monopolusa@gmail.com
Сведения о профессиональной квалификации специалистов	Чищеня Андрей Валерьевич Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» №0010907-1 от 17 апреля 2018 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №797345 от 23 июня 2011 года
Страхование гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 433 524 031994/19 от 15.05.2019 г. года страхования профессиональной ответственности оценщиков выдан ОАО «Ингосстрах». Выдан страхователю: Чищеня Андрею Валерьевичу. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей

Табл. 6. Сведения о дополнительно привлекаемых организациях и специалистах

Дополнительно привлекаемые организации и специалисты	Для оказания услуг по оценке и составлению настоящего отчета дополнительные организации и специалисты не привлекались
--	---

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

– При расчетах, формировании заключения и выводов оценщиком использовалась информация из источников открытого доступа (сети интернет, печатных изданий и т.д.). Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных оценщику средств и методов не может гарантировать абсолютную достоверность этой информации, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

– Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

– Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

– Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

– Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

– Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

– Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

– Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

– Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

– Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

– Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

– Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

– Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.

– Оценщик рассматривает объект недвижимости исключительно для определения рыночной стоимости, указанной в Задании на оценку.

– Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

– В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

– В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

– В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

– В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

– В приложении к отчету об оценке содержатся заверенные копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки.

– Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

– Оценщики не имели возможности осмотра аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка.

– Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость, с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях РФ

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
5. Свод стандартов оценки СРОО СПО.

Перечень нормативных правовых актов

6. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
7. Земельный кодекс РФ
8. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
9. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Заключение Договора

Между Заказчиком и Исполнителем заключен Договор, включающий задание на оценку. В задании на оценку определены: Объект оценки и описание Объекта оценки, позволяющее провести его идентификацию; оцениваемые права, оказывающие влияние на стоимость; цель оценки; вид определяемой стоимости; дата и срок проведения оценки; предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; используемые Оценщиками допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Запрос, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе Оценщиками был проведен сбор информации, позволивший идентифицировать правовые характеристики (наличие правовой, разрешительной и технической документации, наличие/отсутствие долевой собственности, анализ ограничений (обременений) права) и сформировать мнение об основных объемно-планировочных и технико-экономических характеристиках Объекта оценки.

3. Осмотр Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки осуществлялся с целью формирования общего мнения об Объекте оценки и установления соответствия его фактических характеристик характеристикам, указанным в документах. В ходе осмотра произведена наружная и внутренняя фотофиксация Объекта оценки (см. Приложение 1 к настоящему Отчету).

4. Определение условий проведения оценки и допущений

В разделе приведены ограничения и допущения, которые были выявлены во время проведения оценки объекта и далее использовались при формировании итоговых выводов о его стоимости.

5. Анализ рынка

Оценщиками приведен краткий обзор общеэкономической ситуации в России, обзор сегмента (сегментов) рынка, в котором позиционировано оцениваемое имущество, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Оценщиками был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому имуществу, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

6. Анализ наиболее эффективного использования

Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на использование оцениваемого имущества.

7. Проведение оценки с использованием основных подходов к оценке

Оценка объекта была выполнена с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки, как правило, используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

В рамках подходов к оценке использовались соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиками исходя из их опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации.

8. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки

На данном этапе производилось согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка, к которому относится оцениваемый объект, а также перспективы его развития.

9. Анализ достоверности и достаточности информации, используемой при проведении оценки

Определение стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, необходимой для оценки. Поэтому анализ достаточности и достоверности информации производится Оценщиками на протяжении всего процесса оценки, начиная с получения первичной правовой и технико-экономической информации об объекте оценки и заканчивая формированием итоговой стоимости.

При этом производится анализ:

- соответствия информации, полученной в процессе оценки, действительному состоянию Объекта оценки;
- качества материалов и доступных информационных ресурсов, используемых для определения основных ценообразующих факторов, учитывающих комплекс внешних условий функционирования Объекта оценки;
- полученной информации на степень пригодности, адекватность, отсутствие противоречий, значимость и т.д.

10. Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений. Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства.

7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовая база

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 284 от 18.12.2009 г с изменениями и дополнениями на дату оценки.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002.

Специализированная и справочная литература

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003;
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-е издание, переработанное и дополненное – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;

- Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018;
- Сборник рыночных корректировок СРК-2018, / Яскевич Е.Е., Москва, 2018;
- Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». – М.: КО-ИНВЕСТ, 2016;

Периодическая информация, информация из Интернет

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 105 – М.: КО-ИНВЕСТ, ноябрь 2018;
- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;
- Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/>;
- Свободная энциклопедия «Википедия», <http://ru.wikipedia.org/>;
- Официальный сайт администрации муниципального образования г. Саратов, <http://www.saratovmer.ru/>;
- Сайт АН «Миони», <http://mioni.ru/>;
- Сайт Росриэлт, <http://www.rosrealty.ru/>;
- Сайт Авито, <http://www.avito.ru/>;
- Сайт ЦИАН, <http://www.cian.ru/> и др.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Договор аренды земельного участка №М-03-022744 от 31.08.2004 г.;
- Кадастровая выписка о земельном участке №77/501/11-24076 от 11.05.2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН №346849 от 04.08.2011 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание (№дела 1788/11 по состоянию на 11.01.2000 г.)

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Табл. 7. Перечень использованных при проведении оценки данных и их источники

Использованные данные	Источник информации
Средняя эффективная доходность к погашению по долгосрочным ГКО-ОФЗ за месяц, предшествующий дате оценки	http://www.rusbonds.ru
Типичные сроки эксплуатации конструктивных элементов и зданий	Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003
Затраты на инженерное обеспечение объектов	Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018

Использованные данные	Источник информации
Скидка на торг при продаже / аренде объектов коммерческой недвижимости	Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017;
1) Прибыль предпринимателя; 2) Процент операционных расходов; 3) Процент недозагрузки при сдаче в аренду	Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017
Корректирующие коэффициенты: - на площадь земельного участка; - на передаваемые имущественные права; - скидка на торг для земельных участков	Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. / Лейфер Л.А., Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018; Сборник рыночных корректировок СРК-2018, / Яскевич Е.Е., Москва, 2018

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящего Отчета Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Стоимость остаточная - стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23.

Более подробное описание объекта недвижимости представлено ниже.

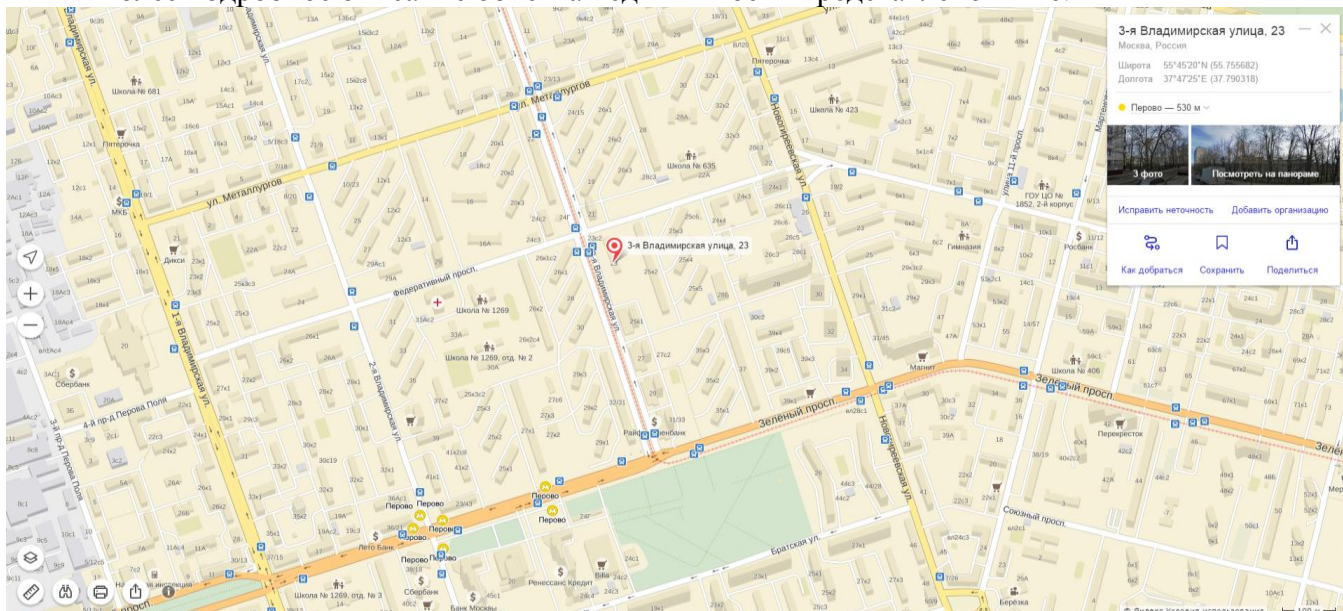


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

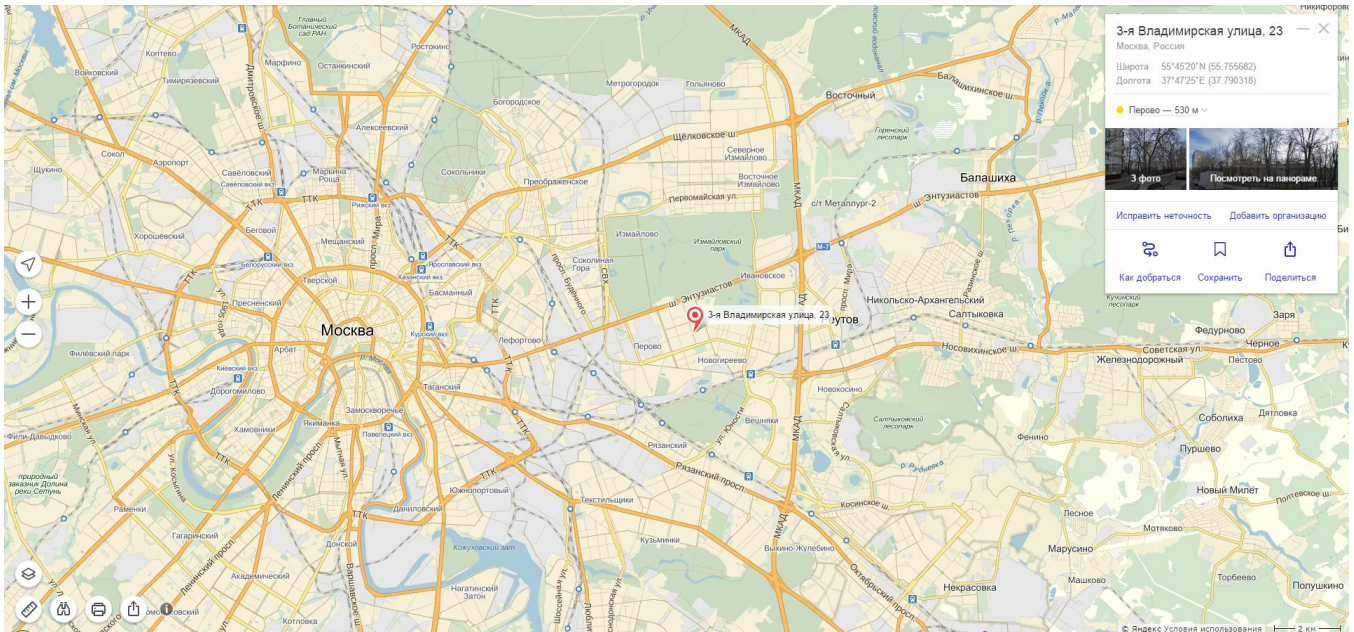


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой нежилое административное здание. Расположено здание в ВАО г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23.

Здание располагается на огороженной территории, транспортная доступность высокая. Объект оценки расположен недалеко от станции метрополитена Перово (примерно 700 метров).

Техническое состояние здания – неудовлетворительное (требуется проведение ремонта).

Объект оценки расположен в Восточном административном округе города Москвы.

Восточный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы. Он занимает 14,3 % территории города.

Здесь проживает 1 515 942 чел. (2018), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу.

На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской и Калининско-Солнцевской линий метро, а также частично станция «Выхино».

Районы

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м ²
<u>Богородское</u>	Богородское	865	108 111	12498.38	1614
<u>Вешняки</u>	Вешняки	1067	122 123	11445.45	1989
<u>Восточное Измайлово</u>	Восточное Измайлово	385	77 948	20246.23	1230
<u>Восточный</u>	Восточное	320	13 631	4259.69	217
<u>Гольяново</u>	Гольяново	1499	162 715	10854.9	2732
<u>Ивановское</u>	Ивановское	1017	127 565	12543.26	2074
<u>Измайлово</u>	Измайлово	1524	106 741	7004	2038
<u>Косино-Ухтомский</u>	Косино-Ухтомское	1506	81 588	5417.53	1457
<u>Метрогородок</u>	Метрогородок	2757	38 879	1410.19	547
<u>Новогиреево</u>	Новогиреево	446	98 382	22058.74	1585
<u>Новокосино</u>	Новокосино	360	107 646	29901.67	1682
<u>Перово</u>	Перово	973	140 783	14468.96	1413
<u>Преображенское</u>	Преображенское	562	90 017	16017.26	1400
<u>Северное Измайлово</u>	Северное Измайлово	420	87 564	20848.57	1631

<u>Соколиная гора</u>	Соколиная гора	784	791 085	11617.98	1504
<u>Сокольники</u>	Сокольники	1028	761 164	5949.81	1243

На территории округа расположены большие лесные массивы — часть территории национального парка «Лосиный остров», Измайловский и Сокольнический парки, а также старинные архитектурные ансамбли петровских времен — усадьбы «Кусково» и «Измайлово», церкви XVI—XVII веков (это храмы Успения Пресвятой Богородицы в Вешняках, Рождества Иоанна Предтечи в Ивановском, Церковь Ильи Пророка в Черкизове, Храм Димитрия Солунского на Благуше, Рождества Христова и Покрова Пресвятой Богородицы в «Измайлово», Зосимы и Савватия Соловецких в Гольянове, Воскресения Христова в Сокольниках и другие).

На территории округа находится историческое старообрядческое Преображенское кладбище.

В Восточном округе находится комплекс спортивных сооружений — стадионы «Локомотив», «Луч», «Крылья Советов», «Олимп», «Авангард», легкоатлетический Центр братьев Знаменских, Центр водного спорта, Дворец спорта в Сокольниках и другие. Функционирует туристско-гостиничный комплекс «Измайлово», на базе которого во время проведения Всемирных юношеских игр 1998 года была оборудована малая Олимпийская деревня.

У станции метро «Партизанская» располагается Центр ремёсел «Русское подворье». Специфика — русские промыслы и советские раритеты.

Табл. 8. Характеристики местоположения

Наименование характеристики	Характеристика
Транспортная доступность	Транспортная доступность - высокая: объект расположен вблизи от остановки общественного транспорта, в 350 метрах от оживленной транспортной магистрали (Зеленый проспект), на первой линии, станция метро Перово в 700 метрах
Описание состояния прилегающей территории	Проезды и площадки заасфальтированы частично. Территория земельного участка огорожена
Плотность окружающей застройки, развитость близлежащей инфраструктуры	В ближайшем окружении расположены жилые многоэтажные дома, торговые объекты местного значения, социальнозначимые объекты
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки	Наличие хороших подъездных путей, доступность общественного транспорта повышают привлекательность оцениваемого недвижимого имущества.

Источник: результаты осмотра Объекта оценки и исследования Оценщиков

9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описания количественных и качественных характеристик здания и земельного участка представлены в нижеприведенных таблицах.

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены.

Табл. 9. Характеристика земельного участка

Наименование характеристики	Характеристика
	Земельный участок
Имущественные права, правоустанавливающий документ	Право аренды земельного участка до 29.07.2029 г. Договор аренды земельного участка №М-03-022744 от 31.08.2004 г.
Оставшийся срок аренды	10 лет. Согласно Договору аренды земельного участка №М-03-022744 от 31.08.2004 г. пункт 5.3 Арендатор имеет преимущественное право перезаключения договора аренды на новый срок при отсутствии нарушений законодательства и условий договора со стороны арендатора.
Правообладатель	ООО «Научно-производственное объединение «Космос» ИНН 7720068118, КПП 772001001 ОГРН 1037739161525, дата присвоения ОГРН 21.01.2003г. Место нахождения: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25
Обременения (ограничения)	Ипотека в силу закона

Наименование характеристики	Характеристика
Площадь, кв. м	984,0 кв.м.
Кадастровый номер	77:03:0006012:1009
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатации административно-хозяйственного здания
Кадастровая стоимость (удельная / полная) ¹	44 394 124,32
Текущее использование	В соответствии с разрешенным использованием, эксплуатация административно-хозяйственного здания
Форма	Многоугольная
Топография	Рельеф ровный, плоский
Подъезд	Хороший
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Благоустройство	Территория частично благоустроена, огорожена, участок только под зданием
Сведения об износе и устареваниях	Земельный участок износу и устареваниям не подвергается
Количественные и качественные характеристики земельного участка указаны на основании правоустанавливающего документа: - Договор аренды земельного участка №М-03-022744 от 31.08.2004 г. - Кадастровая выписка о земельном участке №77/501/11-24076 от 11.05.2011 г.	

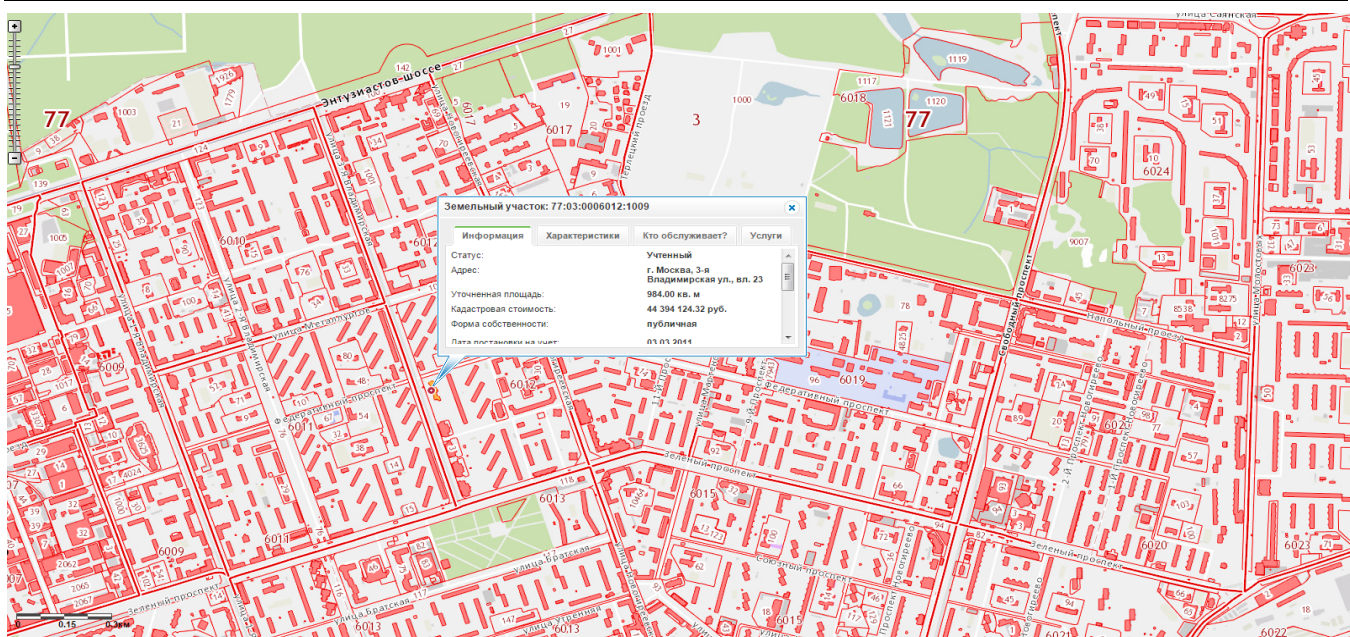


Рис. 3. Схема расположения земельного участка, полученная с сайта

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/>

Осмотр Объекта оценки произведен на 19 февраля 2019г.

Здание расположено на земельном участке площадью 984,0 кв.м. Участок только под оцениваемым зданием.

Классификация офисных зданий (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2014-goda/63-popravki-na-klass-kachestva-torgovykh-i-ofisnykh-zdanij-i-pomeshchenij>)

¹ Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.ru>

Класс качества	Люкс (Класс А)	Премиум (Класс В)	Стандарт (Класс С)	Эконом (Класс D)
Характеристика качества конструкций и отделки	Самое высокое качество: например, капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	Высокое качество: не все элементы Люкс (между Стандарт и Люкс)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)	Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер

Согласно выше приведенной классификации, оцениваемое здание относится к классу С.

В процессе осмотра установлено соответствие фактических характеристик Объекта оценки характеристикам, указанным в правоустанавливающих / правоудостоверяющих и технических документах, представленных Заказчиком.

Необходимо отметить, что в здании ранее был проведен стандартный для административно-офисных зданий класса С, косметический ремонт, но за период с лета 2014 года по дату оценки здание стоит без арендаторов, при этом в ряде помещений теперь необходимо проведение косметического ремонта с заменой заполнения дверных проемов.

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Табл. 10. Характеристики оцениваемого здания: количественные и качественные характеристики

Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Общая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.	Описание конструктивных элементов	Сведения об износе и устареваниях	Текущее использование
<p>Нежилое здание Собственник: ООО «Научно-производственное объединение «Космос» ИНН 7720068118, КПП 772001001 ОГРН 1037739161525, дата присвоения ОГРН 21.01.2003г. Место нахождения: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25 Обременения: ипотека в силу закона</p>	1939	1 346,50	910,90	4 452,75	<p>Этажность – 2 этажа Класс офисного здания – С Фундаменты – кирпичный ленточный Стены и перегородки - кирпичные Плиты перекрытий – сборные железобетонные плиты перекрытий Кровля - шиферная Лестницы - сборные железобетонные, покрытые мраморной плиткой Пол – линолеум и частично керамическая плитка Окна – ПВХ и деревянные двойные створные Двери – деревянные, часть дверных полотен значительно повреждена, входная дверь – ПВХ с остеклением Отделка – стены оклеены обоями, частично окрашены и покрыты керамической плиткой, потолок – подвесной типа «Армстронг» и штукатурка с окраской Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация</p>	<p>Удовлетворительное техническое состояние близкое к 40%, требуется проведение косметического ремонта: частичная замена дверных полотен, частичная окраска стен, замена линолеума в ряде помещений, косметический ремонт фасада здания. Функциональное устаревание не выявлено</p>	Не эксплуатируется

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Стандарты ООО РОО).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (п.10, ФСО N 1)".

Анализ наиболее эффективного использования объекта осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

В данном случае, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного невозможно, так как затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными.

Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка как улучшенного.

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

Критерий физической возможности. Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Объектом оценки является административное здание, расположенное в шаговой доступности от станции метро Перово на незначительном удалении от оживленной автомагистрали (Зеленый проспект). Коммуникации к участку все подведены. На участке расположено административное здание. С точки зрения физической возможности наилучшим и наиболее эффективным использованием является эксплуатация административного здания.

Критерий юридической разрешенности. Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Объект оценки - административное здание. Использование объекта в качестве офисного здания юридически законно.

Критерий экономической целесообразности. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Учитывая целевое назначение здания и его месторасположение, наиболее возможным и максимально эффективным использованием объекта оценки будет являться эксплуатация административного здания.

Также необходимо отметить, что целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства. Объект недвижимости оценивается в текущем состоянии, при этом совершенно очевидно, что в данном случае, оценке подлежит конкретный объект в состоянии «как есть», а не возможные

гипотетические объекты улучшений земельного участка, которые могли бы дать другую стоимость объекту недвижимости.

С учетом цели и задачи оценки, был сделан вывод о том, что в данном случае наиболее эффективным использованием объекта следует принять использование его как нежилого здания административно-офисного назначения.

Наиболее эффективный вид использования земельного участка - для эксплуатации административно-офисного здания.

11. АНАЛИЗ РЫНКА

11.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ 2019 ГОДА. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и не нефтегазового. Среди компонентов не нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года

инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

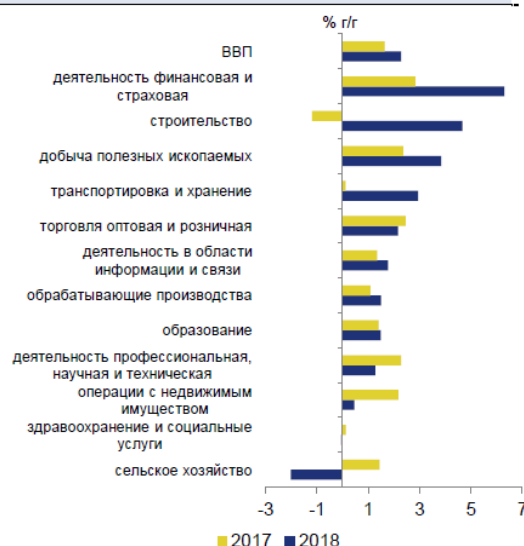
Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в

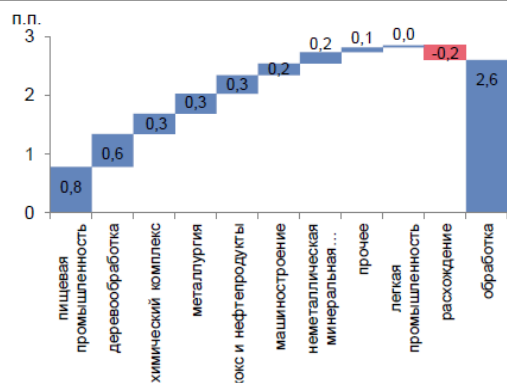
3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

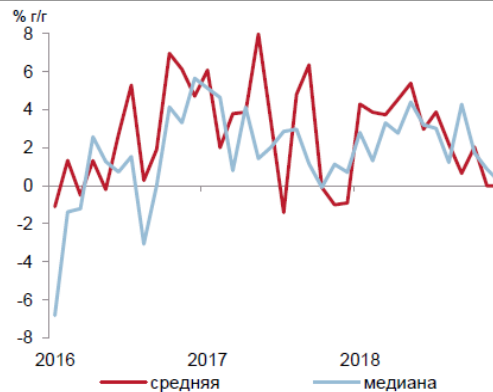
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

Итоги года в сельском хозяйстве

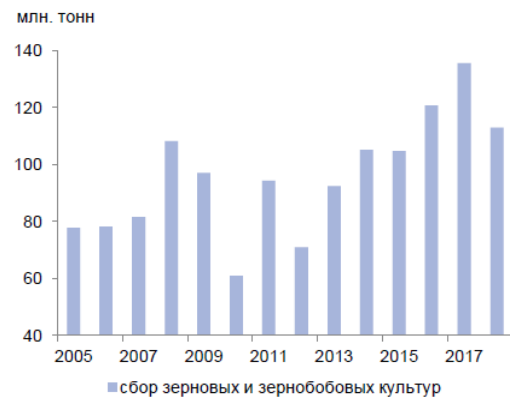
Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13 %) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению неубранных площадей).

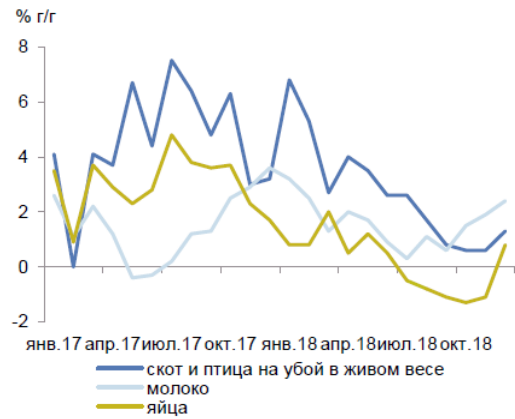
Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

Рис. 5. В 2018 г. наблюдалась нормализация урожая зерновых



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост производства в животноводстве в 2018 г. замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели сельского хозяйства в 2018 году

	2018	2017	2016	2015
Растениеводство, млн. тонн				
зерновые и зернобобовые культуры	112,9	135,5	120,7	104,7
сахарная свекла	41,2	51,9	51,3	39,0
подсолнечник	12,6	10,5	11,0	9,3
картофель	22,4	21,7	22,5	25,4
овощи	13,6	13,6	13,2	13,2
Животноводство				
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	14,9	14,5	13,9	13,4
молоко, тыс. тонн	30,6	30,2	29,8	29,9
яйца, млн. штук	44,9	44,8	43,5	42,5

Внутренний спрос

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1 кв17.

Рис. 7. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

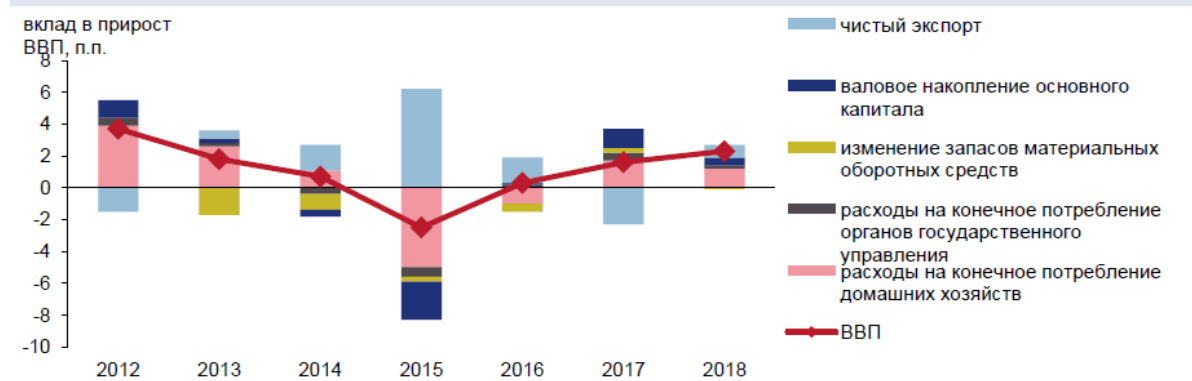
Рис. 8. Рост покупок товаров в иностранных Интернет-магазинах также замедлился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Рис. 11. Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	-0,1	0,5	0,1	0,5	0,8	0,5		
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,9	1,8	1,6	0,4	1,0	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	0,2	0,5	0,2	0,0	0,7	0,0		
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	2,8	4,3	3,4	4,1	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,6	-0,2	0,5	0,0	1,0	0,8	1,0		
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	1,6	2,3	1,8	2,8	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)		0,1	0,0	0,7	-0,4	0,1	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
Инвестиции в основной капитал									
% к соответствующему периоду предыдущего года						5,2	2,8	3,6	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						1,5	1,0	0,8	
Строительство									
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,9	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3	3,3	
Производство инвестоваров¹									
% к соответствующему периоду предыдущего года	8,4	3,9	3,6	2,3	5,6	13,7	8,9	6,7	13,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,6	1,3	1,0	-9,4	0,9	2,0	0,9	
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья									
% к соответствующему периоду предыдущего года	9,0	-1,6	-8,3	0,3	3,9	-0,5	14,7	32,3	28,5
% к предыдущему периоду (SA)		-3,8	-3,4	1,7	-2,3	-4,3	-0,9	2,9	
Импорт инвестиционных товаров²									
% к соответствующему периоду предыдущего года				-11,6	-34,6	-29,8	-0,2	29,9	40,7
% к предыдущему периоду (SA)				8,9	-6,1	-16,4	-11,3	-9,8	
Грузоперевозки инвест. товаров³									
% к соответствующему периоду предыдущего года	-6,7	-8,3	-6,6	-8,2	-9,8	-11,3	-7,3	2,4	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)		1,0	0,9	1,6	0,6	-5,2	-7,5	-1,9	

¹ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки по каждому виду деятельности.

² Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

³ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

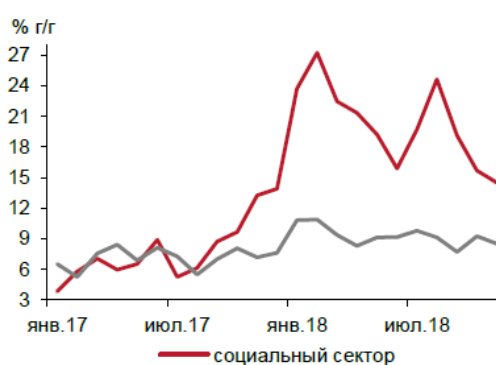
Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Рис. 12. В 2018 г. рост реальной заработной платы ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Декабрь 2018 г. – оценка Росстата.

Рис. 13. ... на фоне опережающего роста в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация

оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Рис. 14. Безработица в течение 2018 г. достигла исторических минимумов...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 15. ...в условиях стагнации численности рабочей силы



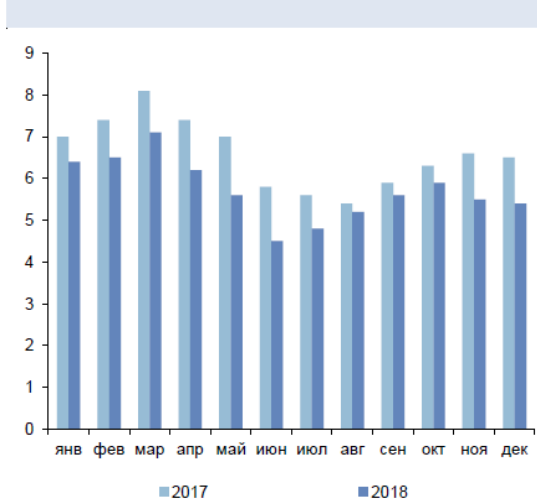
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Рис. 16. За 2018 год hh-индекс снизился по сравнению с 2017 годом



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

hh-индекс рассчитывается как отношение количества активных резюме к вакансиям. Чем ниже значение индекса, тем выше дефицитность специалистов.

Рис. 17. Ограниченное предложение кадров наблюдается в некоторых сферах экономической деятельности



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Показатели рынка труда

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8	3,8	2,5	4,2	5,2	6,3	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)		0,3	-0,6	0,0	0,6	0,5	0,4	4,0		
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	7,8	6,9	8,2	8,9	9,5	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,0	0,4	1,0	2,0	1,5	4,0		
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2/ 0,3 ²	-0,7	0,1	-3,1	0,3	-1,6	1,3	0,3/ 2,3 ⁴	-1,2	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,1	1,9	-1,7	0,7	-1,0	-0,6	0,9		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,4	-0,5	0,4	-3,1	0,4	-2,0	0,8	0,0/ 2,1 ¹	-0,5	-4,8
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-0,3	-0,2	-0,1	-0,6	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)		76,1	76,2	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3		
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,1	0,0	0,2	-0,3	0,3	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)		72,5	72,5	72,6	72,4	72,5	72,6	72,5		
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,8	-5,7	-4,6	-6,0	-6,4	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)		3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7		
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)		59,9	59,9	59,9	59,8	59,8	59,8	59,7		
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,8/-	4,8/4,8	4,8/4,8	4,8/4,7	4,7/4,8	4,6/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

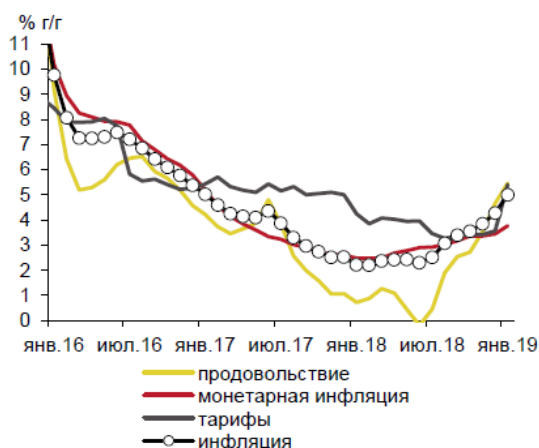
Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается

льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

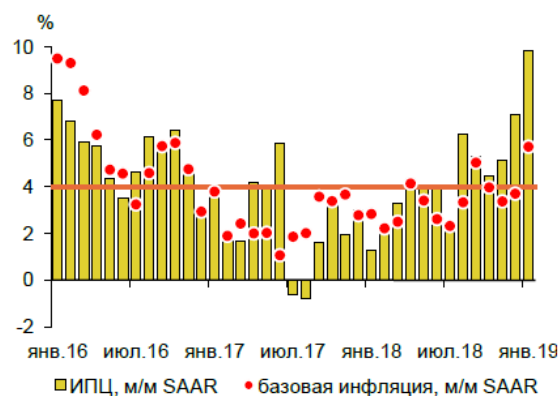
В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

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

О динамике доходов населения

В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была

разнонаправленной.

Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали:

* Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в банковской системе. Последнее стало следствием снижения номинальных процентных ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус 0,5 п.п.

* Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам. Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двухзначные темпы роста кредитования населения при сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п.

* Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат. Повышение платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п.

Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали:

* Рост среднего уровня заработной платы. Оплата труда наемных работников увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года).

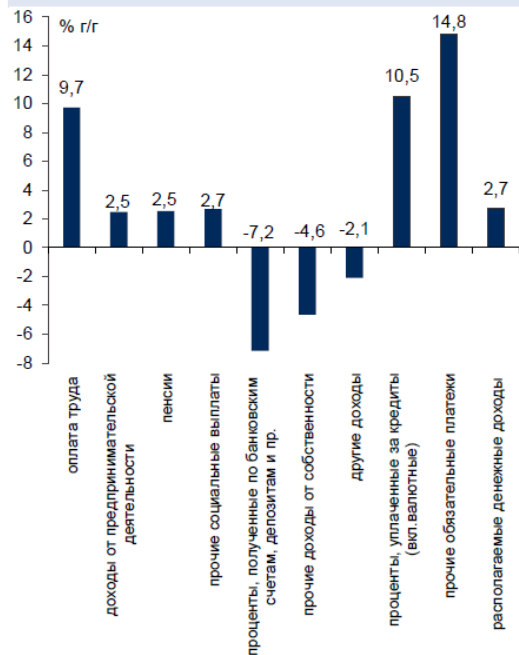
* Близкая к инфляции динамика социальных платежей. Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей.

Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г до плюс ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении.

Особенностью изменения уровня доходов населения в прошлом году стала серьезная дифференциация в зависимости от уровня доходов. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

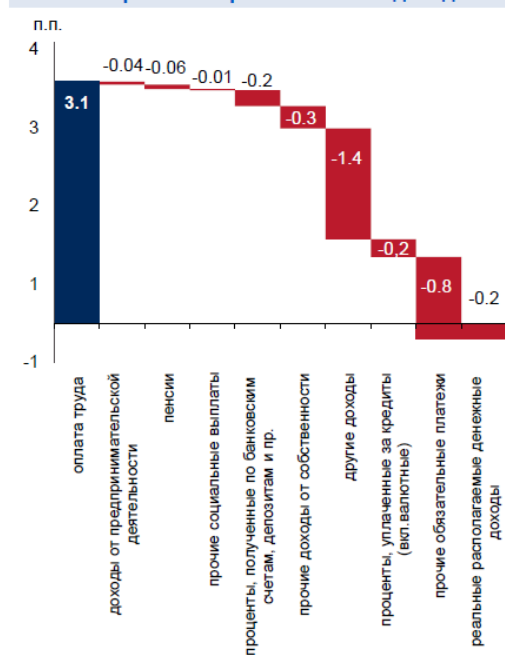
Согласно данным Росстата за январь–сентябрь 2018 года, наименьший рост доходов пришелся на последние 4 децильные группы населения, то есть на группы населения с наибольшим среднедушевым доходом, в то время как увеличение доходов у первых двух групп составило 7,0 % г/г и 5,2 % г/г (прирост на 3,9 % г/г и 2,2 % г/г в реальном выражении). В итоге совокупная негативная динамика показателя по итогам года была сформирована группами населения с доходами выше среднего уровня.

Рис. 20. Изменение компонент доходов и обязательных платежей...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 21. ... и соответствующие им вклады в изменение реальных располагаемых доходов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. Динамика «прочих» доходов



Источник: Росстат, Банк России, расчеты Минэкономразвития

Рис. 23. Динамика среднедушевого денежного дохода по децильным группам (I-III кв. 2018)



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

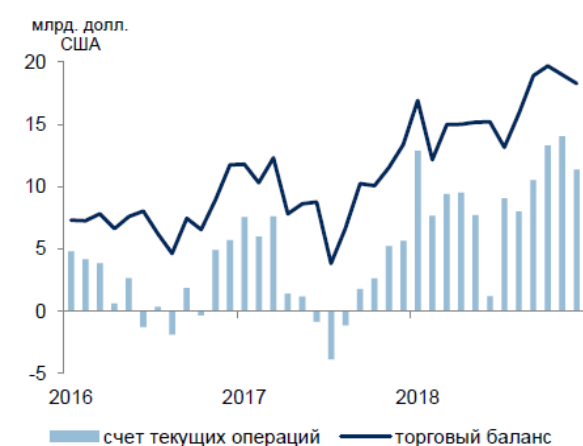
Платежный баланс

В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП).

Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ.

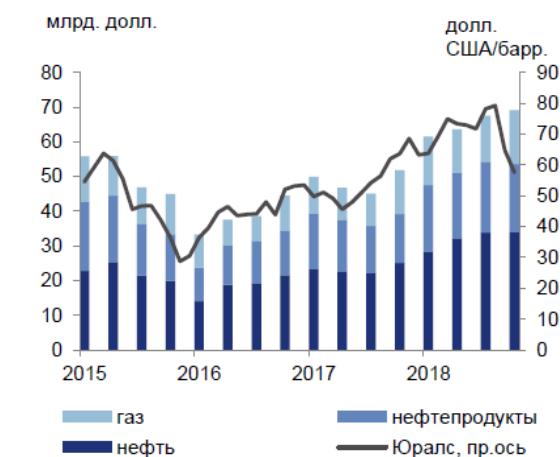
Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

Рис. 24. Профицит текущего счета достиг рекордных уровней...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 25. ... благодаря позитивной динамике нефтегазового экспорта



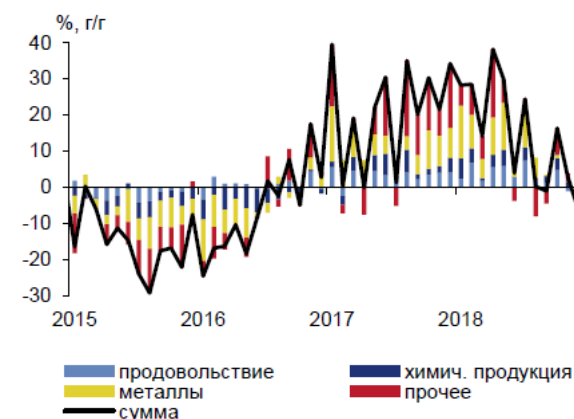
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Нефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения.

Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года.

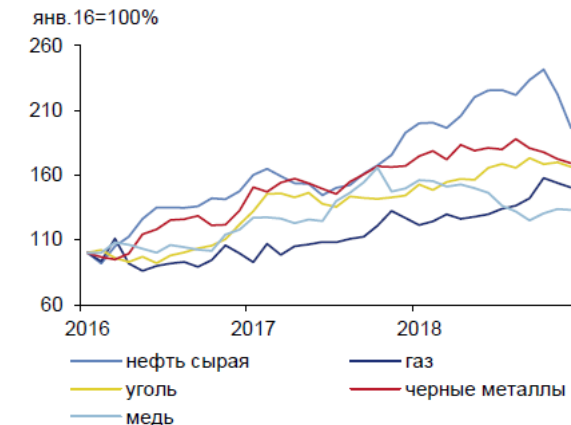
Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».

Рис. 26. Нефтегазовый экспорт также демонстрировал уверенный рост...



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 27. ...в том числе под влиянием ценового фактора



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Наряду с динамичным ростом экспорта, вклад в улучшение сальдо текущего счета в 2018 г. внесло существенное замедление роста импорта. По итогам года импорт товаров увеличился лишь на 4,6 % (после роста на 24,4 % в 2017 году). При этом в условиях ослабления рубля (на 7,7 % в реальном эффективном выражении в целом за год) в течение года наблюдалось последовательное

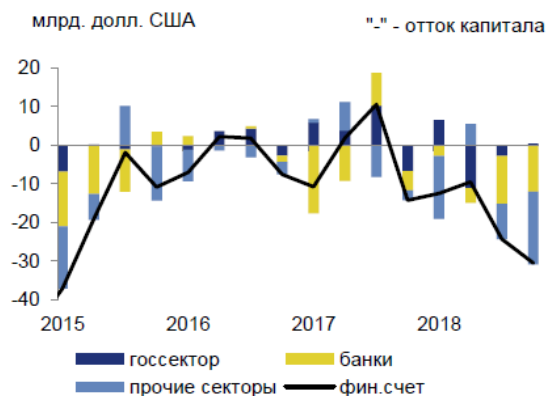
замедление динамики товарного импорта, так что во второй половине года годовые темпы его роста перешли в отрицательную область впервые со 2кв16. В то время как снижение темпов роста продемонстрировали все компоненты импорта – и потребительский, и промежуточный, и инвестиционный, – ухудшение динамики последнего было наиболее выраженным. Импорт услуг на протяжении года сохранял положительную годовую динамику, однако по итогам года его рост также существенно замедлился (до 7,5 % по сравнению с 19,1 % годом ранее).

Рис. 28. Значимый вклад в сокращение импорта во второй половине 2018 г. внес инвестиционный импорт



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 29. Прочие сектора и банки активно сокращали внешние обязательства



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Отрицательное сальдо финансового счета в 2018 г. расширилось до 76,8 млрд. долл. США (по сравнению с 12,6 млрд. долл. США в 2017 году). Отток по частному сектору составил 72,1 млрд. долл. США (показатель, скорректированный на объем ликвидности в иностранной валюте, предоставленной Банком России кредитным организациям на возвратной основе, на сумму операций по корреспондентским счетам банков-резидентов в Банке России, а также на сумму средств в иностранной валюте, полученных Банком России в рамках операций валютный своп.) (годом ранее – 32,4 млрд. долл. США). Он был в основном обеспечен сокращением внешних обязательств банковского сектора, которое было зафиксировано пятый год подряд, и увеличением финансовых активов «прочих» секторов. По государственному сектору в 2018 г. наблюдался отток капитала в размере 6,9 млрд. долл. США (после притока 13,3 млрд. долл. США в 2017 году), который был преимущественно связан с выходом нерезидентов с рынка российского госдолга начиная с апреля. За апрель–декабрь их вложения в ОФЗ снизились на 561 млрд. рублей, при этом наиболее активная фаза оттока пришлась на 2кв18. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ на 1 января 2019 г. составила 24,4 % по сравнению с 34,5 % на 1 апреля 2018 года.

Снижение внешних обязательств как частного, так и государственного сектора привело к сокращению российского внешнего долга до 454 млрд. долл. США на 1 января 2019 г. по сравнению с 518 млрд. долл. США на начало прошлого года. При этом отношение внешнего долга к ВВП на конец 2018 г. (по оценке, 27,4 %) приблизилось к минимальным уровням с начала 2000-х годов.

В условиях превышения профицита текущего счета над отрицательным сальдо финансового счета международные резервы в 2018 г. продолжили рост. Их объем за год увеличился на 38,2 млрд. долл. США (22,6 млрд. долл. США в 2017 года). Основным источником накопления резервов стали операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, объем которых за период с начала года по 22 августа, когда было принято решение об их приостановке до конца 2018 года, составил 35,4 млрд. долл. США.

Таблица 7. Показатели платежного баланса

	2018	4кв18	9м18	6м18	2017	4кв17	9м17	6м17
Счет текущих операций	114,9	38,8	76,1	48,4	33,3	13,5	19,7	22,9
Торговый баланс	194,4	57,0	137,4	89,4	115,4	35,0	80,4	59,7
Экспорт товаров	443,4	122,5	320,9	210,2	353,5	102,6	251,0	166,4
Импорт товаров	249,0	65,6	183,5	120,8	238,1	67,5	170,6	106,8
Баланс услуг	-30,2	-7,6	-22,6	-14,0	-31,1	-8,4	-22,7	-12,8
Экспорт услуг	65,3	16,7	48,7	31,1	57,7	15,4	42,3	27,1
Импорт услуг	95,5	24,3	71,3	45,1	88,8	23,8	65,0	39,9
Баланс оплаты труда	-1,8	-0,6	-1,2	-0,7	-2,3	-0,7	-1,6	-1,2
Баланс инвестиционных доходов	-38,9	-8,0	-31,0	-22,2	-39,8	-10,0	-29,8	-19,0
Баланс ренты и вторичных доходов	-8,6	-2,0	-6,6	-4,2	-8,9	-2,4	-6,5	19,0
Счет операций с капиталом	-0,6	-0,1	-0,4	-0,4	-0,2	0,0	-0,2	-0,1
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	114,3	38,6	75,7	48,0	33,1	13,5	19,6	22,8
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	76,8	30,5	46,4	22,0	12,6	14,3	-1,7	8,9
Сектор государственного управления и центральный банк	6,9	-0,4	7,4	4,5	-13,3	6,7	-20,0	-9,7
Частный сектор	69,9	30,9	39,0	17,5	25,9	7,6	18,3	18,6
Чистые ошибки и пропуски	0,7	-5,6	6,3	4,6	2,2	-2,0	4,1	4,9
Изменение резервных активов*	38,2	2,6	35,6	30,6		-2,7	25,4	18,9
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором ('+' - вывоз, '-' - ввоз)	67,5	36,5	31,1	11,9	25,2	11,5	13,7	13,3

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

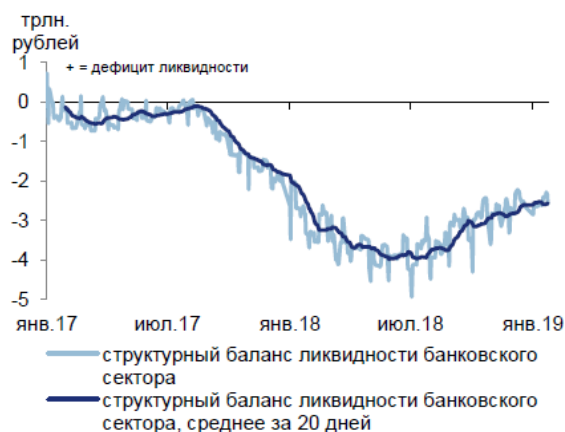
* '+' - рост, '-' - снижение

Банковский сектор

Понижительный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Рис. 30. Банковский сектор продолжает функционировать в условиях структурного профицита ликвидности



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

Рис. 31. Тренд на снижение долгосрочных процентных ставок с середины года развернулся



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

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России

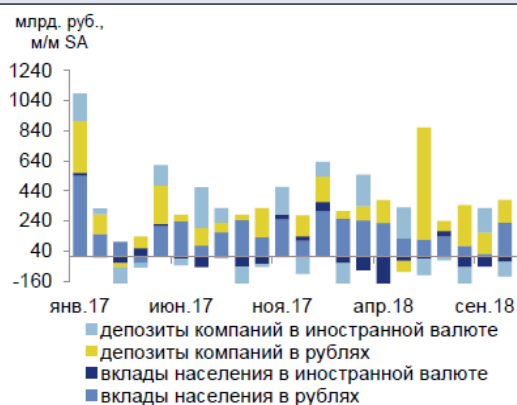
повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

Рис. 32. Рост депозитной базы в течение 2018 г. опирался на рублевые депозиты



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

Рис. 33. Со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов



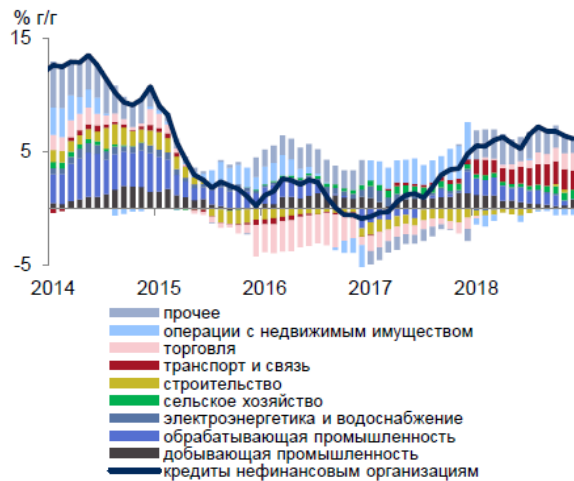
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

Рис. 34. Расширение корпоративного кредитования наблюдается в широком круге отраслей...



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

Рис. 35. ...и сопровождается девальютизацией кредитной задолженности



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

Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрирует отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорило до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году.

Наиболее активный процесс девальютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее.

Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

Рис. 36. Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами



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

Рис. 37. Рост выдачи ипотеки замедляется на фоне приостановки снижения ставок



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

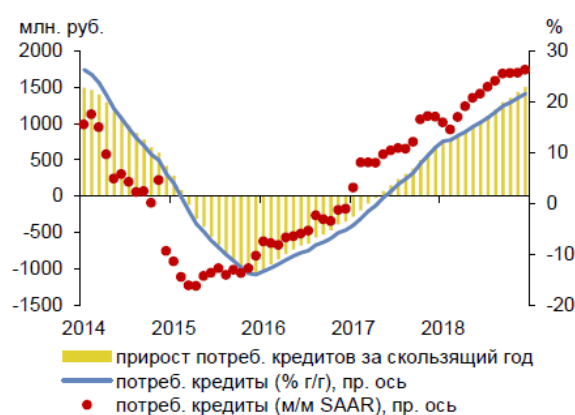
Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5

трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровнем около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

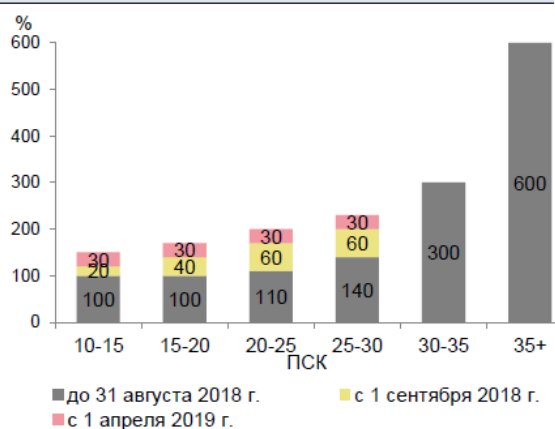
Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20-60 процентных пунктов.

Рис. 38. Портфель потребительских кредитов, кроме ипотеки, в 2018 г. вырос на 1,5 трлн. руб.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 39. Банк России повысил коэффициенты риска по потребительским кредитам



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

Таблица 8. Показатели банковского сектора

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,2	9,5	9,2	9,2	9,1	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,7	9,5	9,4	9,4	9,4	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,8	6,8	6,6	6,0	5,7	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	9,7	10,3	10,4	10,0	8,8	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	23,1	25,1	24,9	24,5	24,1	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	21,6	20,8	19,9	19,2	18,0	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	4,7	5,5	5,9	5,6	4,4	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	17,3	29,7	40,3	38,4	49,1	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

*Данные с исключением валютной переоценки.

Глобальные рынки

Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.

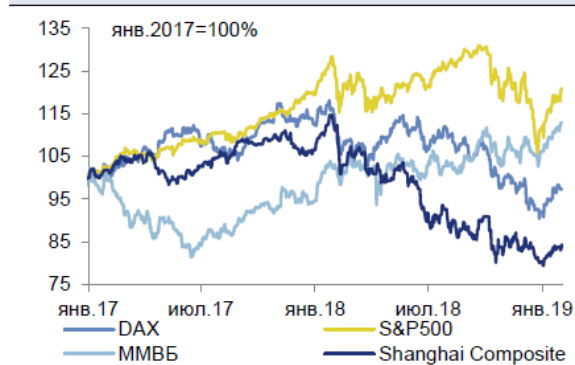
Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами

ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год – около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

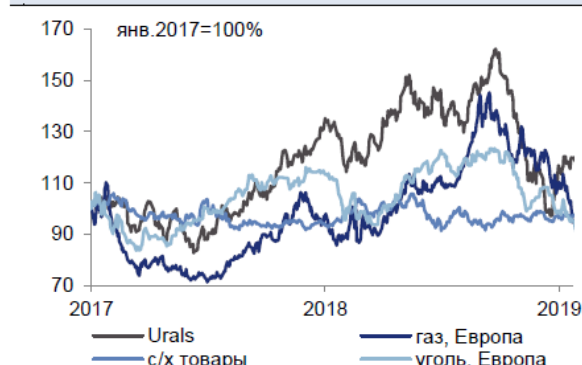
Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения – продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран – крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.

Рис. 40. В 4кв18 на финансовых рынках наблюдалась коррекция...



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 41. ...которая затронула и рынки сырьевых товаров



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %.

На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран – торговых партнеров 8,2 %, к доллару США – 13 %. Нижняя точка ослабления национальной валюты была достигнута в конце августа–сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США).

В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Рис. 42. Валюты развивающихся стран в 2018 году продемонстрировали ослабление



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 43. С апреля доля нерезидентов на рынке ОФЗ снижалась



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре–декабре снизилась приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США.

В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 %8 – до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «En+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Таблица 9. Основные показатели глобальных рынков по состоянию на 31.01.2019

Валютные рынки	Значение	Изменение, %					12 месяцев	
		1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
USD Index (DXY)	95,28	-0,1	-1,4	-0,9	-1,9	-0,9	97,71	88,25
EUR/USD	1,1504	0,2	1,8	0,3	1,7	0,3	1,2555	1,1216
RUB корзина	69,98	-0,4	0,5	-5,2	0,3	-5,2	75,73	61,39
USD/RUB	65,55	-0,1	-0,3	-6,0	-0,5	-6,0	70,59	55,56
EUR/RUB	75,39	-0,4	1,4	-5,2	1,2	-5,2	81,91	68,49
Японская йена (USD/JPY)	108,75	0,3	-0,8	-0,9	-3,7	-0,9	114,55	104,56
Китайский юань (USD/CNY)	6,70	0,2	-1,3	-2,6	-3,9	-2,6	6,98	6,24
Турецкая лира (USD/TRY)	5,23	0,0	-0,7	-1,2	-6,4	-1,2	7,24	3,73
Южноафриканский рэнд (USD/ZAR)	13,38	-0,3	-2,5	-6,8	-9,5	-6,8	15,70	11,51
Бразильский реал (USD/BRL)	3,68	1,3	-2,4	-5,0	-1,2	-5,0	4,21	3,16
Индийская рупия (USD/INR)	71,05	0,1	0,0	1,8	-3,9	1,8	74,48	63,56
Южнокорейский вон (USD/KRW)	1113	0,3	-1,4	-0,3	-2,4	-0,3	1145	1054
Фондовые рынки	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
PTC	1213	1	2	14	8	14	1339	1033
MMBB	2525	1	2	7	7	7	2529	2065
S&P 500	2681	2	2	7	-1	7	2941	2347
DJIA	25015	2	2	7	0	7	26952	21713
FTSE	6942	2	2	3	-3	3	7904	6537
DAX	11182	0	1	6	-2	6	13301	10279
NIKKEI 225	20773	1	1	4	-5	4	24448	18949
Shanghai Composite	2585	0	0	4	-1	4	3495	2441
VIX Index	17,66	-7,7	-6,5	-30,5	-16,8	-30,5	50,30	10,17
Товарные рынки	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
WTI (\$, bbl)	54,52	0,5	2,6	19,2	-17,0	19,2	76,29	42,67
Brent (\$, bbl)	62,07	0,7	1,6	15,4	-17,3	15,4	85,58	50,22
Urals-Mediterranean (\$, bbl)	62,19	0,6	1,7	16,8	-15,0	16,8	85,44	48,87
Золото (\$, oz)	1321,0	0,1	3,1	3,0	8,8	3,0	1365	1160
Серебро (\$, oz)	16,04	-0,1	4,7	3,5	12,6	3,5	17,40	13,90
Медь (\$, t)	6136	1,4	3,6	2,9	2,4	2,9	7348	5725
Никель (\$, t)	12295	1,9	4,9	15,7	7,5	15,7	15693	10475
Алюминий (\$, t)	1910	0,9	1,0	3,4	-2,3	3,4	2718	1786
Пшеница	518	0,2	-0,7	2,9	3,4	2,9	593	439
Долговые рынки (изменения - в базисных пунктах)	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
Russia 42Y, доходность, %	5,16	0	4	-26	-33	3,5	5,67	4,71
UST 2Y, доходность, %	2,50	0	-3	0	-13	0,3	2,97	1,94
UST 10Y, доходность, %	2,67	0	-2	-1	-15	-0,6	3,26	2,54
Russia CDS 5Y, б.п.	132	-2	1	-14	-11	-14	182	100
ОФЗ -26207 (03.02.2027), доходность, %	8,22	-4	0	-48	-40	2,4	9,19	6,91

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки является административно-офисным зданием класса С и относится к сегменту рынка офисных помещений в г. Москва.

11.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 2018²

На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдаются крайне низкие объемы ввода новых объектов. По предварительным итогам объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м. Это вновь обновляет антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет. Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м.

² <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-predvaritelnye-itogi-2018-goda>



С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше.

В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком.

С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте.

Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. Вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и по итогам ноября достигла рекордных 9,3%.

В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г. В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на конец ноября достиг 26 200 руб. за кв. м в год.

На фоне главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя». Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.

Более чем
на 50%

уменьшился объем нового строительства по сравнению с 2017 г.

На 8%

снизилось чистое поглощение по сравнению с итогами одиннадцати месяцев 2017 г.

На 2 п.п.

снизился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам ноября 2018 г.

На 5%

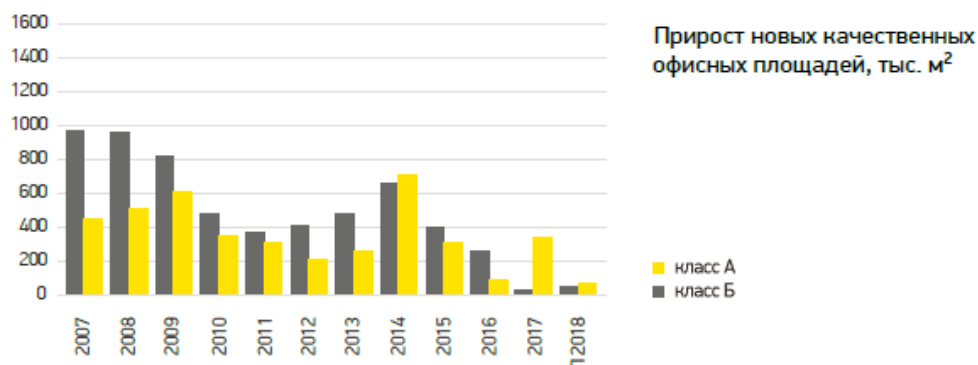
выросли средние ставки в классе А в течение одиннадцати месяцев 2018 г.

Предложение



По предварительным итогам 2018 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составит 20,6 млн. кв. м, из которых 22% относятся к офисам класса А (это 4,6 млн. кв. м), 37% соответствует объектам класса Б+ (7,6 млн. кв. м) и остальные 41% (8,4 млн. кв. м) - классу Б-. По сравнению с прошлым годом прирост предложения составил 1,1%, тогда как в 2017 г. общий объем предложения на рынке вырос на 2,1%.

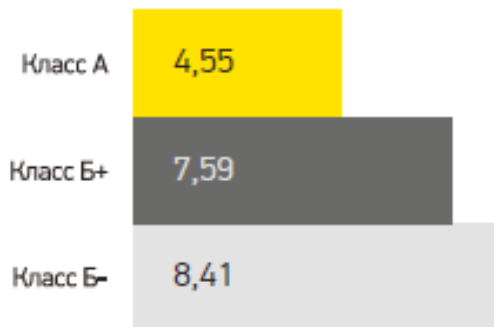
В течение двух месяцев последнего квартала в эксплуатацию было введено 47,6 тыс. кв. м офисных площадей, представленными двумя зданиями: БЦ «Амальтея» (офисной площадью 35 тыс. кв. м) на территории инновационного центра Сколково и ТОЦ «Галерея 76» (офисной площадью 12,6 кв. м). Всего за одиннадцать месяцев 2018 г. было введено 142 тыс. кв. м офисных площадей. Таким образом, существующие темпы прироста нового предложения продолжают отражать сложившийся на московском рынке недвижимости дефицит ввода новых объектов.



В условиях переноса сроков строительства по ранее заявленным к вводу объектам на более поздние периоды, до конца года на рынок будет введено еще не более 25 тыс. кв. м новых офисных площадей. Следовательно, объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м, что составляет менее половины объема нового строительства прошлого года. Это вновь обновляет антирекорд среди аналогичных

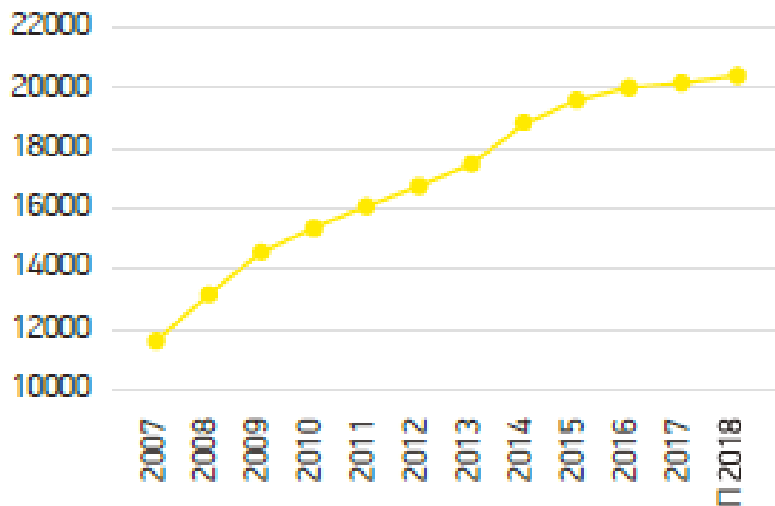
значений прошлых 15 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

Общий объем офисных площадей по предварительным итогам 2018 г., млн. м²



На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдается крайне низкие объемы ввода новых объектов. Это связано с тем что, начиная с 2014 года, многие проекты были заморожены на стадии получения ГПЗУ, их строительство было нецелесообразно ввиду высокой вакантности. Восстановление рынка началось только с середины 2017 г.

Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м. По-прежнему сохраняется высокая вероятность переноса ввода уже заявленных объектов на 2019 г. на более поздние сроки. Однако, в текущем году ряд крупных девелоперов решились воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и заявили о начале строительства новых объектов или реконструкции существующих. И в течение ближайших двух-трех лет (а именно столько в среднем составляет девелоперский цикл проекта) мы ожидаем выхода на рынок новых офисных объектов и увеличение темпов прироста нового строительства до 600 тыс. кв. м, которые позволят сбалансировать соотношение спроса и предложения.

В завершающемся году мы наблюдали окончательный разворот рынка офисной аренды в

сторону рынка арендодателя. Этому послужило несколько причин: дефицит качественных офисных площадей в классах А, В+; сохраняющаяся несколько лет подряд тенденция снижения объемов ввода новых площадей; смена собственников нескольких крупных объектов и размещение в данных объектах компаний самих собственников, активное развитие коворкинг-пространств, которые стали одними из самых активных арендаторов. Все обозначенные выше факторы позволяют говорить о том, что в 2019 году при отсутствии серьезных внешнеполитических потрясений (проблем), мы будем наблюдать возвращение рынка к докризисному состоянию, когда арендаторы, занимающие площадь более 10 000 кв. м, смогут при переезде выбирать максимум из 5 уже построенных объектов.

Наиболее значимые объекты, введенные в 2018 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м	Дата ввода
Амальтея	Сколково, Большой б-р, 40	Корпорация А.Н.Д.	А	35 000	4 кв. 2018
Ла-5	Центральная ул., 8	Трансстройинвест	Б+	27 511	1 кв. 2018
Новион	г Москва, Самарская ул., вл. 1	Корпорация А.Н.Д.	А	21 000	3 кв. 2018
Арена Парк, кор. 4, 5	г Москва, Ленинградский пр-т, 36, кор. 4,5	УК Динамо	А	12 800	3 кв. 2018
Галерея 76	Профсоюзная ул., 76	частный инвестор	Б+	12 600	4 кв. 2018
РТС Земляной Вал	Земляной Вал ул., 50А, стр. 3	Риотэкс	Б+	7 778	1 кв. 2018
Квартал Парк Легенд, ф. 1	Автозаводская ул., 23, кор. 120	Группа ТЭН	Б+	7 300	2 кв. 2018
Рассвет, очередь 1-2, кор. 14, 16, 17	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	В+	4 500	3 кв. 2018

* Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 2018 г.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2018 г. и в 2019 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Искра-парк	Ленинградский пр-т, 35	Галс-Девелопмент	A	55 000
Верейская Плаза IV	Верейская ул., 29, стр. 34	Plaza Development	Б+	49 600
Квартал Парк Легенд, кор. 1,2, 4	Автозаводская ул., 23, кор. 120	СМП Банк	Б+	36 000
Стратос	г Москва, МКАД, 3 км, Сколново	БИН	A	30 000
ОКО, ф. II	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б	Capital Group	A	26 750
Академик	Вернадского пр-т, 41	Action Development	A	26 400
Алкон 2	Ленинградский пр-т, вл. 34	Alcon	A	26 000
Парк Хуамин, ф. I	Вильгельма Пика ул., вл. 14	Парк Хуамин	A	23 500
Орбион	г Москва, МКАД, 3 км, Сколново	БИН	A	22 600
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	БИН	A	21 000
Отрадное, Фаза III	Отрадная ул., 2Б, стр. 1	Мотек-Ц	A	18 000
Большевик, ф. II	Ленинградский пр-т, 15	O1	A	17 700
SKY House	Мытная ул., 40	Mos City Group	A	15 400
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпромвест	Б+	14 800
Смоленский б-р, 13	Смоленский б-р, 13	АК БАРС Девелопмент	A	14 000
Новый Балчуг	Садовническая ул., 9, стр. 1, 2, 3	Группа ЛСР	Б+	13 700
Рассвет, ф. II	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	Б+	12 600
Крунит	Нагорная ул., 3, стр. 1	Крунит	Б+	9 200

Спрос



С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемые арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше. Чистое поглощение снизилось на 8%. Однако, стоит заметить, что наибольший объем от годового чистого поглощения 2017 г. был сформирован последним кварталом, когда на рынке было закрыто несколько крупных сделок, в том числе в объектах, реализованных еще до ввода в эксплуатацию.

Четвертый квартал 2018 г. также показал увеличение объемов чистого поглощения. Темпы поглощения в первые два месяца последнего квартала достигли 244 тыс. кв. м и по сравнению с предыдущими кварталами текущего года оказались максимальными.

Самый большой объем чистого поглощения за весь период одиннадцати месяцев зафиксирован в объектах класса Б+. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за одиннадцать месяцев к концу ноября составило 306 тыс. кв. м. В классе А объем чистого поглощения за период двух первых месяцев 4 квартала увеличился на 87 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам одиннадцати месяцев равно 225 тыс. кв. м.



В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы

чистого поглощения приобрели в 2017 г. положительное значение. Эта тенденция продолжилась и закрепились в нынешнем году. Поглощение здесь было положительным в течение всех кварталов и по итогам ноября достигло 176 тыс. кв. м.

Из структуры и динамики общего объема чистого поглощения видно, что спрос на офисы класса А и Б+ остается стабильным и по-прежнему по большей части формируется за счет переездов арендаторов в объекты данного класса. Пользуясь открывшимися в последние годы возможностями по аренде офисов по снизившимся ставкам, компании реализовывают новые проекты и переезжают в высококачественные офисы.



*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период.
Рассчитывается как: $S1 + S_{new} - S2$, где $S1$ — свободные офисные помещения, S_{new} — новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ — свободные офисные помещения в конце периода.

С развитием Московского центрального кольца, а также строительством новых станций метро и улучшения транспортной доступности, наблюдается увеличение популярности объектов, ранее находившихся в отдалении от ЦАО. С учетом дефицита крупных качественных площадей, арендаторы все больше обращают внимание на объекты, ранее не попадавшие в короткие списки потенциальных резидентов. По предварительным итогам 2018 г. почти 75% от общего объема чистого поглощения офисных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Самое высокое значение показателя в такой локации зафиксировано в районах «ЗАО после ЧТК», «ЮЗАО после ЧТК» и «ЮАО до ЧТК». На их долю приходится 35% от общего объема чистого поглощения по всей Москве за одиннадцать месяцев.

Рассматривая распределение спроса по профилю компаний, лидерами по количеству поступающих запросов по аренде/покупке офисов по-прежнему являются компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех поступающих запросов. По итогам четырех кварталов увеличилось количество запросов от представителей IT сектора, на 3 п.п. до 15%.

По итогам последних кварталов можно отметить повысившийся спрос на офисные помещения в объектах, находящихся в стадии строительства. Многие арендаторы стараются выстраивать горизонт планирования на 3-5 лет, что обуславливает их интерес к данным площадкам для будущего размещения офиса.

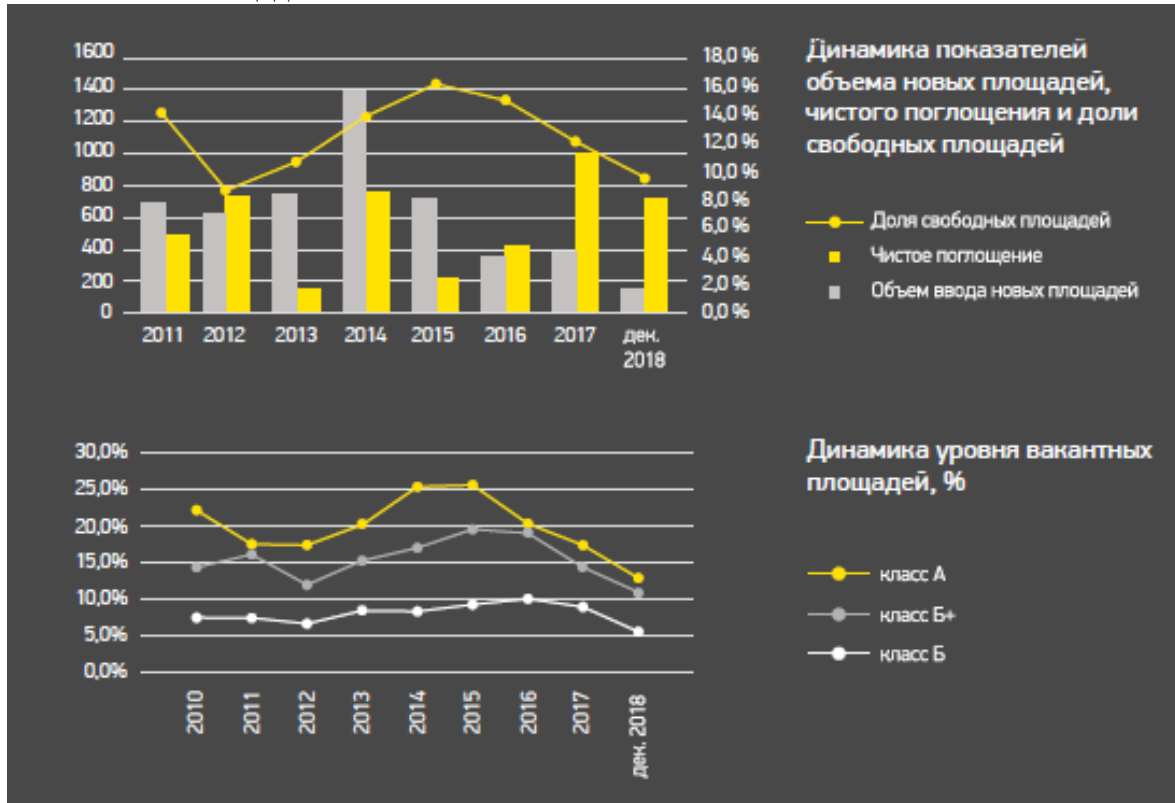
В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади в наиболее востребованных объектах и локациях будут и дальше "вымываться" рынком. С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте.



Ключевые сделки, совершенные в течение 2018 г.

Компания	м ²	Тип сделки	Объект	Адрес	Дата
Транснефть Технологии	12 700	аренда	ВЭБ Арена	3-я Песчаная ул., вл. 2	2 кв.2018
Трансмашхолдинг	11 360	аренда	Ефремова 10	Ефремова, ул. 10	2 кв.2018
Ozon.ru	10 000	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб., 10	2 кв.2018
X5 Retail Group	9 700	аренда	Оазис	Коровий Вал ул., 5	1 кв.2018
Lamoda	7 060	аренда	Zhukov 1	Маршала Жукова пр-т, 1, стр. 1	2 кв.2018
ГК Регион	6 500	аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, 11А	4 кв.2018
Media Instinct	6 000	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	3 кв.2018
Школа программистов России	6 000	аренда	Фактория	Вятская ул., 27	2 кв.2018
WeWork	5 900	аренда	Белая Площадь	Лесная ул., 5	4 кв.2018
Coca Cola	5 400	аренда	Комсити	2 км от МКАД по Киевскому ш., 6, стр. 1	4 кв.2018
Nokia*	5 347	аренда	Лефорт	Электrozаводская ул., 27	2 кв.2018
Инград-Недвижимость	4 635	аренда	Эрмитаж Плаза, здание 2	Краснопролетарская ул., 2/4, стр. 13	3 кв.2018
Wildberries	4 600	аренда	Куликовский	Ленинская Слобода ул., 26, стр. 3	1 кв.2018
Стройтрансгаз	4 600	аренда	Квадрат	Вереysкая ул., 11	1 кв.2018
Ericsson	4 378	аренда	Метрополис	Ленинградское ш., 16А, стр. 2	1 кв.2018
WeWork	4 300	аренда	Красная Роза, Савин	Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 13	3 кв.2018
СГ-транс SGT	3 600	аренда	Алгоритм	Академика Пилюгина ул., 22	3 кв.2018
ЗащитаИнфоТранс*	3 422	аренда	Даниловская Мануфактура, Мещерин	Варшавское ш., 9, стр. 1	1 кв.2018
ЗМ	3 370	аренда	Комсити, фаза Альфа	Киевское ш., 22 км МКАД, 6, стр.1	2 кв.2018
SOK	3 200	аренда	Сады Пенина	Бол. Садовая ул., 5, стр. 1	3 кв.2018
Утконос	3 200	аренда	Рассвет	Столярный пер., 3, кор. 6	3 кв.2018
WeWork	3 200	аренда	Якиманка ул., 26	Якиманка ул., 26	4 кв.2018
Рабочая станция	3 086	аренда	Садовническая наб., 9	Садовническая наб., 9	3 кв.2018
Фридом Финанс	3 000	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский прд, 15	2 кв.2018
СеверГрупп*	2 600	аренда	Новосушеvский	Сушеvский Вал ул., 18	3 кв.2018
Diageo	2 500	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15	3 кв.2018
Курорты Северного Кавказа*	2 368	аренда	Северная Башня	Тестовская ул., 10	1 кв.2018
Селин Фармацевтик	2 100	аренда	Тимура Фрунзе ул., 11, стр. 15	Тимура Фрунзе ул., 11, стр. 15	4 кв.2018

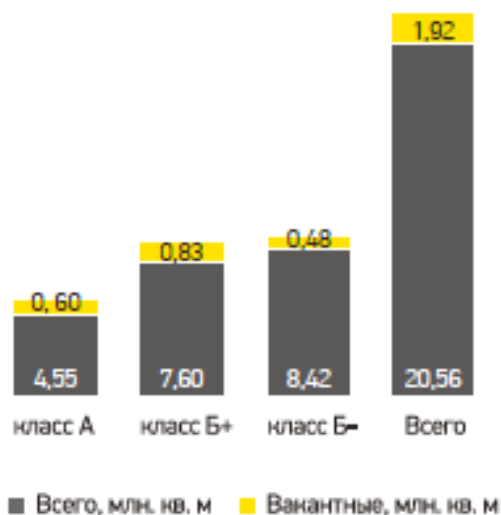
Вакантные площади



Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. По итогам одиннадцати месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства почти в 5 раз. В результате этого вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и на начало декабря достигла рекордных 9,3%. По сравнению с началом года объем невостребованных площадей сократился на 2 п.п. В течение первых двух месяцев последнего квартала доля незанятых помещений уменьшилась на 1 п.п. Таким образом, на данный момент свободными остаются 1,9 млн. кв. м офисных площадей.

В течение 2018 г. уровень свободных площадей снизился во всех классах.

Объем вакантных площадей на начало декабря 2018 г., млн. м²



Начиная со 2 квартала кризисного 2015 г. доля невостребованных помещений класса А/Б+ в Москве сократилась в среднем на 50%. Совокупный объем вакантных площадей класса А и Б+ на конец ноября составил 1,4 млн. кв. м: на офисы объектов класса А приходится 0,6 млн. кв. м, на класс Б+ - 0,8 млн. кв. м.

В объектах класса А динамика изменения уровня вакантных площадей в течение года была неравномерной.



1,9 млн. м²

Незанятых офисных
помещений

9,3 %

Средняя вакантность
на начало декабря
2018 г.

После сильного сокращения объемов свободных помещений в первом полугодии, в 3 квартале снижение показателя остановилось. Тем не менее, начиная с 4 квартала, показатель вновь показал понижающую динамику и за период октябрь-ноябрь уменьшился на 1,2 п.п. Таким образом, доля пустующих помещений по сравнению с началом года здесь уменьшилась на 3,3 п.п. и на начало декабря составила 13,3%, приблизившись к уровню середины 2012 г.

В классе Б+ благодаря стабильному положительному чистому поглощению уровень вакантности продолжил тенденцию стабильного снижения. На начало декабря доля свободных помещений здесь достигла 11%. Именно в объектах данного класса, как и в предыдущем году, зафиксировано наибольшее снижение показателя в течение года. По сравнению с концом 2017 г. разница составила 3,5 п.п. Здесь значение уровня вакантных площадей постепенно приближается к равновесным 10%, и в 2019 г. рынок офисных помещений данного класса будет достигать баланса спроса и предложения. В офисах класса А рынок продолжит выравниваться.

В объектах класса Б- на фоне растущего положительного чистого поглощения объем свободных площадей продолжил сокращаться. В течение двух первых месяцев последнего квартала доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,9 п.п. и на начало декабря составила 5,7%. По сравнению с началом года показатель уменьшился на 2,3 п.п.

Свободные качественные офисы в настоящее время представлены во всех районах Москвы. Тем не менее, в некоторых субрынках показатель очень отличается от среднерыночных значений. Один из самых низких уровней вакантных площадей относится к «ЦАО». Здесь доля незанятых помещений остается стабильной на протяжении последнего года, не превышая значение 10%. В течение четырех кварталов показатель снизился на 2,2 п.п. и по итогам ноября составил 5,5%.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов на начало декабря составила около 134 тыс. кв. м. По сравнению с концом прошлого года показатель снизился на 4,4 п.п. и составил 11,5%. "Москва-Сити" привлекает не только коммерческие, но и государственные структуры, ставящие перед собой цель консолидировать свои подразделения, оптимизировать бизнес-процессы и разместить сотрудников в новых эффективных помещениях. Поэтому с учетом наметившегося дефицита больших вакантных площадей в бизнес-центрах класса А, Москва-Сити со своими высотными зданиями, инфраструктурой и транспортной доступностью будет привлекать все больше и больше потенциальных арендаторов.



ЧТК — Четвертое транспортное кольцо

* В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

В структуре предложения высококлассных помещений дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Спрос все больше превосходит предложение, а в условиях низкого ввода новых площадей, данная тенденция будет только укрепляться. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте, становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. Это может привести к старту нового строительства и разморозке площадок под офисные объекты build-to-suit,

которые со стороны крупных компаний становятся все более востребованными.

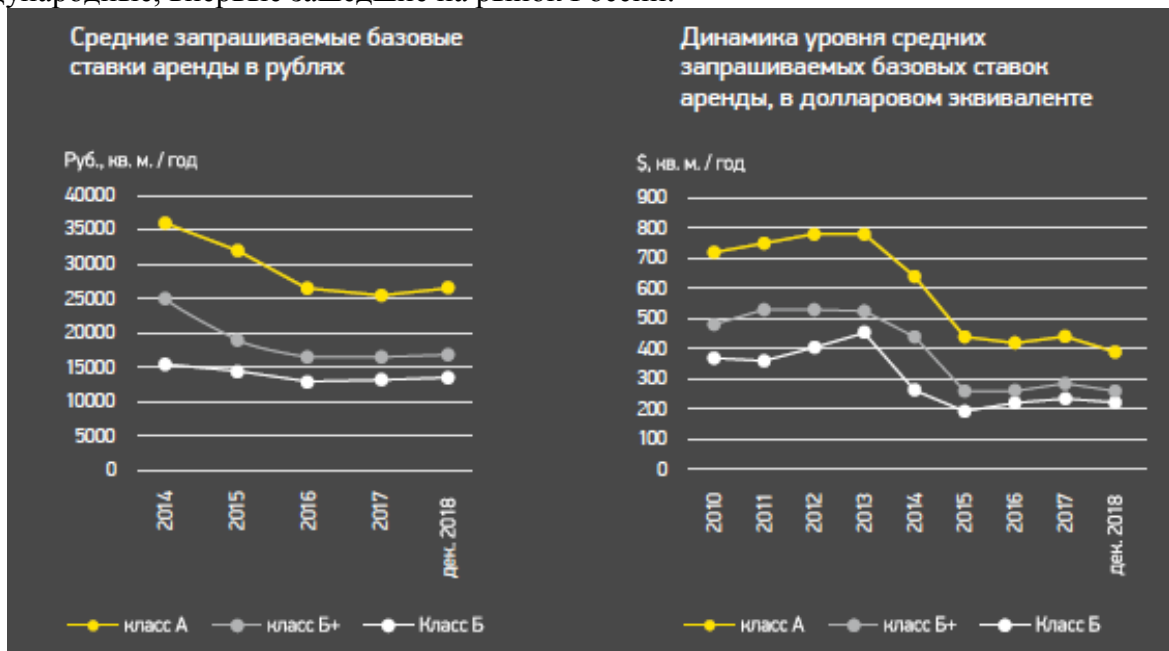
2018 год запомнится уверенной сменой циклов и станет годом перехода рынка из фазы арендатора в фазу собственника. Снижение доли вакантных площадей в классе А/Б+ дает собственнику право выбора: предпочтение отдается текущим пользователям под задачи расширения; компаниям, которые предлагают более выгодные условия, а также в пользу больших якорных арендаторов, которые заключают долгосрочные договоры. Рост количества случаев досрочного расторжения 11-месячных договоров маленькими арендаторами 10-150 кв. м. приводит к ухудшению репутации этого сегмента пользователей в сценарии классической аренды. Такая ситуация станет стимулом к росту спроса на услуги смарт-офисов (коворкингов) в 2019 году и позволит активно развиваться этому формату недвижимости, особенно учитывая выход на московский рынок глобального бренда в сфере коворкингов – WeWork.

Ставки аренды

В течение года мы наблюдали стабильно высокий интерес со стороны арендаторов на офисы в ММДЦ «Москва Сити». На сегодняшний день осталась одна башня с высокой вакантностью 46 000 кв. м в состоянии «под отделку», это башня ОКО. Помещения же с готовой отделкой ожидаются только в следующем году. На фоне ограниченного предложения и высокого спроса в данном субрынке, в следующем году мы ожидаем увеличение стоимости аренды в ММДЦ «Москва-Сити» на 15-20%. Схожая ситуация прослеживается и в качественных помещениях в ЦАО. В 2019 году рост ставок в таких объектах может достигать до 10%.

Нарастающий интерес мы наблюдаем в сегменте покупки отдельно стоящих зданий – особняков и отдельных этажей в высококачественных зданиях класса А.

Примечательным также стало то, что за последний год большой объем в поглощении качественных офисных площадей составили операторы коворкингов, в том числе и международные, впервые зашедшие на рынок России.



В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г.

В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение одиннадцати месяцев вырос на 5% и на начало декабря достиг 26 200 руб. за кв. м в год. В долларовом выражении арендные ставки на начало декабря равны \$395 за кв. м в год. Столь значительный рост ставок в классе А объясняется не только повышением ставок аренды в зданиях с популярной локацией, но и закрытием ряда крупных сделок в объектах, где ставка аренды была чуть ниже среднерыночной, что повлияло на структуру предложения.

В классе Б+ средние ставки аренды, после стабилизации в 3 квартале, в 4 квартале возобновили свой рост. По сравнению с концом прошлого года повышение средней стоимости аренды здесь составило 5,5%. На начало декабря средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды здесь составил 16 900 руб. за кв. м.

В классе Б- динамика ставок аренды в течение года показывала разнонаправленную динамику. После снижения во 2 квартале года за счет ухода предложений в центральных локациях, в 3 квартале ставки вновь показали рост. В первые два месяца 4 квартала положительная динамика не получила своего продолжения. Тем не менее, если говорить о годовой динамике, то средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды в объектах класса Б- вырос на 1,5% и на начало декабря составил 14 200 руб. за кв. м в год.

На фоне наметившегося дефицита качественных площадей мы наблюдаем всю меньшую готовность многих собственников идти на уступки арендаторам. Если же арендодатели и готовы обсуждать более гибкие условия аренды, то только с крупными или известными на рынке компаниями. Более того, ввиду главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя».

Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.

По предварительным итогам 4 квартала и всего года мы можем утвердительно сказать, что рынок арендатора сменился на рынок арендодателя. Ввиду повышения ставок и востребованности объектов класса А/Б+, многие собственники снимают с экспонирования здания, ранее предлагавшиеся на продажу. Данные факторы безусловно отражаются на доходности бизнес-центров, поскольку помимо роста ставок, увеличивается ликвидность высококачественных объектов. С учетом этого, в следующем году мы ожидаем увеличения инвестиционных сделок купли-продажи.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в разрезе площадей на начало декабря 2018 г.

Площадь помещений	Средний уровень	до 100 м ²	100-200 м ²	200-500 м ²	500-1000 м ²	1000-3000 м ²
класс А	26 200р.	37 400р.	34 600р.	26 400р.	23 100р.	24 200р.
класс Б+	16 900р.	18 100р.	17 000р.	17 000р.	16 400р.	16 100р.
класс Б-	14 800р.	15 100р.	14 300р.	14 300р.	14 500р.	13 600р.



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

ЧТК — четвертое транспортное кольцо

*в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

Предложения на рынке продаж офисной недвижимости класса С и В в ВАО г. Москвы

№	Назначение	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб./ руб.кв.м.	Источник информации
1	офисное здание	Москва, м. шоссе Энтузиастов, ул. Электродная, 13С32	4530	50 772,63	https://www.cian.ru/sale/commercial/14585078/
2	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, ш. Энтузиастов, 21С1	10 661,0	84 419,85	https://www.cian.ru/sale/commercial/201407076/
3	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, ул. Плеханова, 15АС3	6 520,7	117 987,33	https://www.cian.ru/sale/commercial/194775533/
4	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, улица 2-я Энтузиастов, 5	566,0	53 003,53	https://www.cian.ru/sale/commercial/201009418/
5	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, ш. Энтузиастов, 50А	1 263,5	120 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/199296538/
6	офисное здание	Москва, м. Соколиная Гора просп. Буденного, 32А	1 060,0	92 452,83	https://www.cian.ru/sale/commercial/200020454/
7	офисное здание	Москва, м. Соколиная Гора, Электродный проезд, 8	1 627,0	140 135,22	https://www.cian.ru/sale/commercial/189131401/
8	офисное здание	Москва, м. Авиамоторная, просп. Буденного, 30А	2 057,0	85 075,35	https://www.cian.ru/sale/commercial/199289127/
9	офисное здание	Москва, м. Перово, Полимерная ул., 4А	1 525,0	78 688,52	https://www.cian.ru/sale/commercial/195688009/
10	офисное здание	Москва, м. Перово, ул. Лазо, 9	1 085,5	119 760,48	https://www.cian.ru/sale/commercial/196701979/
11	офисное здание	Москва, м. Перово, ул. Лазо, 8	3 425,0	45 255,47	https://www.cian.ru/sale/commercial/171052353/
Минимальное значение				45 255,47	
Максимальное значение				140 135,22	
Среднее значение				89 777,38	

Вывод: Диапазон цен офисных зданий в ВАО г. Москвы находится в диапазоне от 45 255,47 до 140 135,22 за 1кв.м.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, а также Стандартами РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать указанные подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход

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

Главным методообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости – спроса и предложения, замещения, вклада.

Основным условием применения сравнительного подхода является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о недавних и надежных сделках с аналогичными объектами.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на капитализации ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Капитализация дохода – процесс приведения (пересчета) ожидаемого потока будущих доходов к единой величине, равной их суммарной текущей (сегодняшней) стоимости.

Согласно доходному подходу стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей стоимостью) всех его будущих доходов) и принцип замещения (максимальная стоимость не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной полезностью).

Процедура определения стоимости предполагает использование конкретного метода, входящего в состав того или иного подхода. Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Метод оценки представляет совокупность и последовательность применения специфических приемов и инструментов, расчетов, аналитических выкладок, а также корректировок.

Оценщики для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

В общем случае, процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги³:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России⁴, изложены следующие методы оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения; к доходному подходу - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или затрат на замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод сравнения продаж (в терминологии ФСО №7 - метод корректировок). Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

Данный метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

³ п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

⁴ «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В рамках метода сравнения продаж произведены следующие действия:

- исследование земельного рынка г. Москва (ЮЗАО), сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади);
- сравнение сопоставимых земельных участков с оцениваемым по элементам сравнения (категория земли, разрешенное использование, местоположение, масштаб) и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение.

Выбор объектов-аналогов.

При поиске информации о сделках и предложениях к продаже Оценщиками были отобраны участки, расположенные в различных районах г. Москва (СЗАО и ЮЗАО), которые по своим основным параметрам (категория земли, разрешенное использование) могут рассматриваться как сопоставимые объекты.

Оцениваемое здание расположено в границах земельного участка площадью 984,0 кв.м. Земельный участок принадлежит собственнику здания на праве долгосрочной аренды.

Оценщиками были подобраны 3 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, для строительства коммерческих объектов, реализации подлежат права долгосрочной аренды земельных участков.

Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по условиям финансирования, условиям и времени продажи (предложения).

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены в таблице 11,12

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Табл. 11. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земли	для строительства коммерческих объектов	для строительства коммерческих объектов	под торгово-бытовое строительство
Описание	Земельный участок для строительства коммерческих объектов. Электроснабжение, остальные коммуникации по границе, в собственности	Земельный участок для строительства коммерческих объектов, коммуникации по границе, в собственности	Продажа участка под застройку, 5419 м ² , Строгинский бульвар 26/2. В шаговой доступности от станции метро - 15 метров до "Строгино". Удобные подъездные пути, развитая инфраструктура. Рельеф ровный. Здание находится в пределах МКАД. Продажа прав аренды.
Место расположения	г. Москва, 1-я Стекольная ул, 7С2	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ	ЮАО	ЮЗАО	СЗАО
Общая площадь, кв.м.	10 000	3 700	5 419,00
Цена предложения, руб.	250 000 000	75 000 000	120 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.	25 000,00	20 270,27	22 144
Источник информации	https://www.beboss.ru/kn/msk/2775494	https://www.cian.ru/sale/commercial/201401742/	http://www.beboss.ru/kn/msk/8583

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Табл. 12. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		25 000	20 270	22 144
1. Качество передаваемых прав					
1.1. Обременение		Ипотека в силу закона (учитывая цель и задачу оценки, при расчетах не учитывается)	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		25 000	20 270	22 144
1.2. Качество прав на земельный участок		право долгосрочной аренды	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права долгосрочной аренды
Корректировка	%		-15%	-15%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
4. Условия рынка	-	-	-	-	-
4.1. Изменение цен во времени		фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Корректировка	руб.		-2167,5	-1757,4	-2258,7

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		19 083	15 472	19 885
<u>5. Категория земель</u>		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			19 083	15 472	19 885
<u>6. Вид разрешенного использования</u>		для эксплуатации административно-хозяйственного здания	для строительства коммерческих объектов	для строительства коммерческих объектов	под торгово-бытовое строительство
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		19 083	15 472	19 885
<u>7. Местоположение</u>					
7.1. Местоположение		Москва, 3-я Владимирская, д. 23	г. Москва, 1-я Стекольная ул, 7С2	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ		ВАО	ЮАО	ЮЗАО	СЗАО
Расстояние от центра г. Москвы		12,00	16,00	14,40	14,00
Коэффициент рассчитанный регрессионным уравнением		23525,73	17382,31	19419,79	20003,92
Корректировка	%		35%	21%	18%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		25 827	18 744	23 386
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		25 827	18 744	23 386
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	984,00	10 000,00	3 700,00	5 419,00
Коэффициент		1,00	0,76	0,85	0,82
Корректировка			32,00%	17,00%	23,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		34 091	21 930	28 765
8.2. Состояние участка		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		34 091	21 930	28 765
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	электроснабжение	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		-15,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		28 978	21 930	28 765
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.	26 558,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.	26 133 000,00			

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет стоимости Объекта оценки с применением метода корректировок

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки цен предложений объектов-аналогов по каждому из ценообразующих факторов (каждой позиции элементов сравнения), характерному для рынка земельных участков.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к оцениваемому объекту:

- поправка на торг;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (дата предложения);
- местоположение и окружение;
- физические характеристики, в том числе:
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь (масштаб);
- транспортная доступность;
- наличие инженерных коммуникаций.

В качестве окончательного решения о величине рыночной стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось взвешенное значение.

Обоснование вносимых поправок. Комментарии к таблице 12.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Объем передаваемых прав. Оценке подлежит долгосрочное право аренды земельного участка, как и у аналога №3. По подобранным участкам-аналогам №1,2 продаже подлежит право собственности. Необходимо внести корректировку.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., таблица 15, корректировка для аналогов №1 и №2 составит 0,85 или -15%

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (19 февраля 2019). Корректировка не требуется.

Условия предложения. Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя).

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., таблица 122, скидка на торг для земельных участков под офисно-торговоую застройку по мнению оценщиков находится в интервале от 6,3% до 14%, среднее значение составляет 10,2%.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -10,2%.

Корректировка на категорию земли. Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование. Все подобранные объекты-аналоги предназначены для строительства коммерческих объектов (торгово-офисных зданий), способных приносить прибыль. Объект оценки используется для эксплуатации административного здания, которое возможно сдавать в аренду и получать прибыль. Таким образом, учитывая сопоставимость по данному параметру объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка не вводилась.

Местоположение и окружение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение и окружение земельного участка. Объект оценки расположен в Восточном административном округе г. Москвы. Аналоги расположены в ЮАО и ЮЗАО и СЗАО. Расстояние до центра города у объекта оценки составляет 12 км., у объекта-аналога №1 – 16 км., у объекта-аналога №1 – 14,4 км., у объекта-аналога №1 – 14 км.

Корректировка вводилась исходя из сведений, представленных в «Сборнике рыночных корректировок» от 2018г., стр. 9, табл. 2.

1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Офтеры							
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) ^{-1,082}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{-0,924}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) ^{-0,789}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{-0,898}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) ^{0,848}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{-0,684}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметьная
Сделки							
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра) ^{-1,16}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2 Московская область							
Офтеры							
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{0,883}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{0,855}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3 Ленинградская область							
Офтеры							
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{0,741}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4 Ярославль							
Офтеры							
4.1.	Производственное	РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{0,946}	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая
*Шкала Чеддока:							
Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999		
Теснота связи	слабая	умеренная	заметьная	высокая	очень высокая		

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Регрессионное уравнение, описывающее изменение стоимости земельных участков под офисные объекты в зависимости от удаления от центра г. Москвы имеет вид:

$$PC = 321\,249 * (\text{Расстояние от центра})^{-1,052}$$

Табл. 13. Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Москва, 3-я Владимирская, д. 23	г. Москва, 1-я Стекольная ул, 7С2	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ	ВАО	ЮАО	ЮЗАО	СЗАО
Расстояние от центра г. Москвы	12,00	16,00	14,40	14,00
Коэффициент рассчитанный регрессионным уравнением	23525,73	17382,31	19419,79	20003,92
Корректировка		35%	21%	18%

Площадь (масштаб).

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения / увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог.

Размер корректировки на площадь для земельных участков был рассчитан на основе исследования зависимости цены на земельные участки от площади.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., рис 19, для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены коэффициенты диапазона.

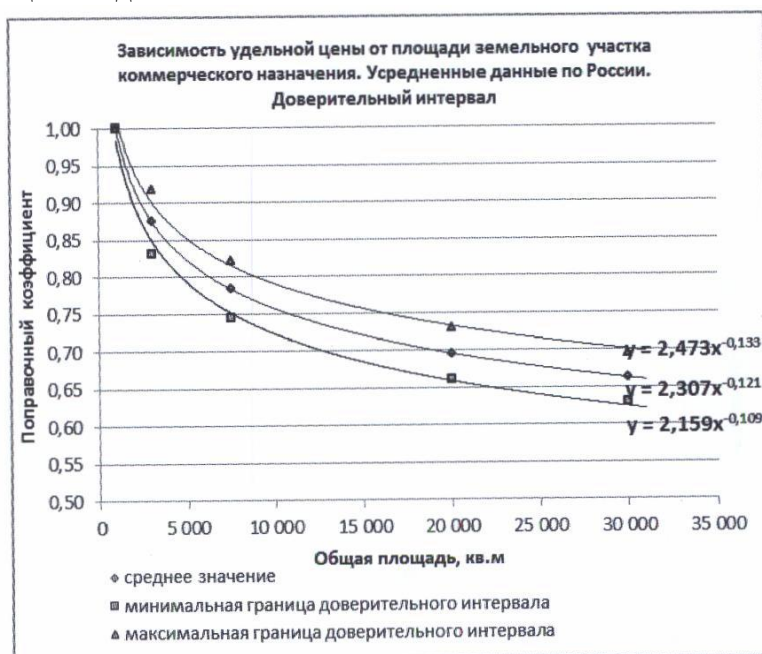


Рис. 19

Наиболее точно эту зависимость для земельных участков под индустриальную застройку описывает следующее уравнение:

$$KS = 2,307 * S^{-0,121}, \text{ где:}$$

KS – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Табл. 14. Расчет корректировки на площадь

Площадь земельного участка	кв. м	984,00	10 000,00	3 700,00	5 419,00
Коэффициент		1,00	0,76	0,85	0,82
Корректировка			32,00%	17,00%	23,00%

Транспортная доступность.

Корректировка не требуется, так как объекты-аналоги обладают сопоставимой транспортной доступностью с Объектом оценки. Подъездные дороги имеют твердое (асфальтовое) покрытие.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Изменение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁵:

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э,Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

В данном случае, оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, наличие коммуникаций учитывается при расчете здания. Аналогии №2,3 также имеют коммуникации по границе, для них корректировка не вводится. Для аналога №1 вводится понижающая корректировка -15%, т.к. он имеет электроснабжение.

13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В рамках затратного подхода величина затрат, необходимых на замещение / воспроизводство может быть определена следующими методами:

- методом сравнительной единицы;

⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., табл. 62, стр. 173

- методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);
- количественным методом (методом сметного расчета).

При расчете затрат на замещение в настоящих расчетах был применен метод сравнительной единицы.

Информационной базой для расчета стоимости строительства в рамках указанного метода расчета служат сборники и справочники КО-ИНВЕСТ (в данном случае сборник «Общественные здания» от 2016 г.).

Последовательность определения стоимости в общем случае включает:

1. Выбор объекта-аналога из базы нормативных данных (справочники КО-ИНВЕСТ).

2. Корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от оцениваемого здания. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению, изложенными в выбранной базе нормативных данных.

3. Определение стоимости оцениваемого здания в базисном уровне цен используемой нормативной базы. Определение стоимости оцениваемого здания в базисном уровне цен производится путем умножения строительного объема или площади оцениваемого здания на скорректированный показатель единичной стоимости.

4. Пересчет стоимости из базисного уровня цен используемой нормативной базы в цены на дату оценки с применением индексов цен.

В справочных показателях стоимости учтены следующие основные затраты:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих - строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

– Для расчета величины затрат на замещение оцениваемого здания подбирается объект-аналог, т.е. здание (сооружение), наиболее схожее по основным характеристикам с оцениваемым зданием. При этом к основным характеристикам относят:

- функциональное назначение;
- объемно-планировочные показатели (объем, общая площадь, преобладающая высота этажа, наличие, тип и характеристики специального оборудования);
- преобладающие материалы;
- типы установленных инженерных систем;
- класс конструктивной системы здания.
- Корректировка величины затрат на замещение при отличии объекта-аналога от оцениваемого здания производится по следующим факторам:
 - объемно-планировочные и конструктивные параметры;
 - регионально-экономические, природно-климатические и местные условия осуществления строительства.

Основная формула расчета затрат на замещение оцениваемого здания выглядит следующим образом:

$$C_{ззy} = C_{баз} * V(S) * K_n * K_o * K_{np},$$

где: $C_{ззy}$ – затраты на замещение оцениваемого здания;

$C_{баз}$ – стоимость единицы измерения объекта-аналога по Справочнику в базовых ценах;

$V(S)$ – количество единиц измерения оцениваемого здания (объем, площадь, длина и пр.);

K_n – поправочный коэффициент, учитывающий отличия оцениваемого здания от объекта-аналога по Справочнику;

K_0 – индекс пересчета стоимости оцениваемого здания из цен на дату выхода справочника в уровень цен на дату оценки;

K_{np} – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Далее вносились поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Расчет индексов пересчета производится по формуле, приведенной ниже, полученные результаты сведены в расчетной

$$K_o = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Табл. 15. Расчет индекса пересчета цены аналога на дату оценки

Показатель	КС-1	Источник информации
Для справочника «Общественные здания», 2008г		
K_1 - регионально-климатический коэффициент для г. Москвы	1,000	Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016, раздел 5.1
K_2 - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для г. Москвы на 01.10.2018 по сравнению с 01.01.2017	1,281	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 105, – Москва, КО-ИНВЕСТ, октябрь 2018 (раздел 2.2.2.1, стр. 59)
K_3 - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для города Москвы на дату оценки по сравнению с 01.10.2018	1,013 (118,93 /117,395)	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 105, – Москва, КО-ИНВЕСТ, октябрь 2018 (стр. 102)
K_4 - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для города Москвы на 01.01.2017 по сравнению с 01.01.2016	1,039 (110,395 /106,207)	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 105, – Москва, КО-ИНВЕСТ, октябрь 2018 (стр. 102)
K_2 - индекс пересчета с базовых цен выхода Справочника оценщика «Общественные здания» на дату оценки	1,349	Расчеты Оценщиков

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя в затратном подходе следует определять как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение *предпринимателя (инвестора)* за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. В общем случае прибыль предпринимателя следует определить как процент на капитал, используемый предпринимателем для получения прибыли»⁶.

Для определения величины прибыли предпринимателя Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., стр. 89, табл. 46.

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 46

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		12,2%	24,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

Согласно данному сборнику, значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисных объектов может составлять 24,8% (принято максимальное значение, учитывая местоположение объекта оценки).

⁶ Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.- СПб.: Питер, 2001

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Табл. 16. Расчет затрат на замещение оцениваемых зданий с учетом прибыли предпринимателя и НДС

№№	Наименование	Площадь общая, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.	Источник информации	Описание аналога	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпринимателя, %	НДС, %	Затраты на замещение объекта оценки, руб.
1	Нежилое здание	1 346,50	995,00	4 452,75	Сборник "Общественные здания" 2016г., т. 03.03.000.00 06	Административные двухэтажные здания объемом до 10000 куб.м., КС-1, standart-69. Копия страницы справочника приведена далее	7466	1,349	24,8%	20%	67 158 000

Источник: расчеты Оценщиков

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016 для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2016

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-7								
ОПИСАНИЕ: Количество этажей: 2 В графе «особостроительные работы» учтено печное отопление											ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные щитовые оштукатуренные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы					ПОЛЫ — Деревянные					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / буттовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.										
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
гпОЗ.03.000.0004											до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	8 715						
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЕЙ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
гпОЗ.03.000.0004	263,05 3,02%	1916,04 21,98%	522,45 5,99%	870,76 9,99%	611,35 7,01%		870,76 9,99%	1044,92 11,99%	870,76 9,99%	522,45 5,99%	611,35 7,01%		348,30 4,00%	263,05 3,02%		8715,25 100,00%					
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОГО КОРПУС											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы					ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
гпОЗ.03.000.0005											до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	8 740						
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЕЙ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
гпОЗ.03.000.0005	351,08 4,02%	1573,17 18,00%	438,95 5,02%	962,12 11,01%	698,89 8,00%		874,25 10,00%	874,25 10,00%	1049,98 12,01%	523,18 5,99%	629,19 7,20%	208,39 2,38%	139,04 1,59%	296,25 3,39%	120,90 1,38%	8739,65 100,00%					
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы					ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
гпОЗ.03.000.0006											до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	7 466						
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЕЙ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
гпОЗ.03.000.0006	673,12 9,02%	1342,62 17,98%	223,28 2,99%	746,46 10,00%	299,87 4,02%		746,46 10,00%	596,15 7,98%	596,15 7,98%	673,12 9,02%	874,25 11,71%	263,22 3,53%	153,57 2,06%	179,35 2,40%	98,74 1,32%	7466,38 100,00%					
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 3 • Высота, м: 4,4		КС-1								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Перегородки — кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь					ПОЛЫ — Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
гпОЗ.03.000.0007											до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	9 767						
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЕЙ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
гпОЗ.03.000.0007	490,14 5,02%	1854,90 18,99%	490,14 5,02%	877,88 8,99%	585,27 5,99%		1075,40 11,01%	976,64 10,00%	782,77 8,01%	490,14 5,02%	907,30 9,29%	694,91 7,11%	102,37 1,05%	365,96 3,75%	73,34 0,75%	9767,15 100,00%					

Общественные здания
Укрупненные показатели стоимости строительства

* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

173

Определение накопленного износа

Накопленный износ - это потеря стоимости объекта, которая может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ - вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построен объект, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость.

Функциональное устаревание - проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям.

Внешнее (экономическое) устаревание - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{функ}}) * (1 - U_{\text{вн}}),$$

где: I_o – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{вн}}$ – внешнее устаревание.

Определение накопленного износа

Физический износ.

1) Величина физического износа здания определялась экспертным методом согласно Методических рекомендаций НСОД⁷. При этом использовались данные таблицы удельных весов отдельных конструктивных элементов зданий, соответствующей таблицы Справочника. Каждому конструктивному элементу присвоена величина физического износа по результатам осмотра и в соответствии с вышеуказанными Правилами оценки физического износа зданий, далее с учетом удельных весов конструктивных элементов эти величины пересчитаны в величину износа строения. Расчет физического износа оцениваемого здания, в зависимости от физического износа отдельных конструктивных элементов, приведен ниже в таблице

Табл. 17. Расчет физического износа объекта экспертным методом

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты	9,02%	9,02%	35,00%	3,16%
Полы	7,98%	7,98%	40,00%	3,19%
Стены	17,98%	17,98%	40,00%	7,19%
Перегородки	2,99%	2,99%	35,00%	1,05%
Перекрытия и покрытия	10,00%	10,00%	45,00%	4,50%
Кровля	4,02%	4,02%	45,00%	1,81%
Проемы	10,00%	10,00%	45,00%	4,50%
Отделка	7,98%	7,98%	40,00%	3,19%
Отопление и вентиляция	3,53%	3,53%	40,00%	1,41%
Водоснабжение и	2,06%	2,06%	40,00%	0,82%

⁷ Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.). Приложение Е. Материалы к 9 Разделу «Признаки износа, количественная оценка конструкций, элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий».

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице УПВС	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
канализация				
Электроснабжение и освещение	2,40%	2,40%	40,00%	0,96%
Слаботочные системы	1,32%	1,32%	40,00%	0,53%
Прочие системы и спецоборудование	20,72%	20,72%	45,00%	9,32%
Износ физический, %	100,00%	100,00%		41,60%
Износ физический приведенный, %				41,60%

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, физический износ объекта оценки составит: **41,60%**

Функциональное устаревание. По результатам обследования признаков функционального устаревания не выявлено (в здании ранее проводился ремонт соответствующий классу С офисного здания).

Внешнее устаревание (экономическое устаревание)

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

В данном случае, экономическое устаревание, учитывая местоположение объекта оценки, отсутствует.

Расчет стоимости здания

Стоимость здания определяется как сумма затрат на замещение оцениваемого здания, уменьшенная на величину накопленного износа.

Результаты расчетов приведены в Таблице ниже.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Табл. 18. Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом

№ №	Наименование	Площадь общая, кв.м.	Затраты на замещение объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Экономическое и функциональное устаревание, руб.	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость права пользования земельным участком, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	1 346,50	67 158 000	41,60%	27 937 728	0	27 937 728	39 220 000	26 133 000,00	65 353 000,00
Итого:										65 353 000,00

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости (нежилое здание) и земельного участка (согласно площади застройки), расположенных по адресу: Московская обл., г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, рассчитанная с использованием затратного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

65 353 000,00 (Шестьдесят пять миллионов триста пятьдесят три тысячи) рублей РФ

14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

14.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объектом оценки является Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, Московская обл., г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23.

В качестве объектов-аналогов Оценщики рассматривают отдельно стоящие здания административного назначения.

Табл. 19. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Офисное класса С	Офисное класса В	Офисное класса С
Описание	<p>ОСЗ на 1-й линии домов. Здание 4-х уровневое с отдельными входами. Хорошая внутренняя отделка, интересная планировка, второй свет, перекрытия ж/б, наличие грузовых лифтов. Эксплуатируемое подвальное помещение, высота потолка в здании и подвале 2,9-3,9, под зданием 2 въезда, 4 входа в здание. Большая огороженная прилегающая территория, 10 сот. земли (возможно увеличение) под парковку, возможность надстройки и отдельного входа на территорию, перспектива близости 4 кольца. Отдельный въезд с ул. Электродная. От м. Шоссе Энтузиастов 5 мин. пешком. Торг. Собственник юр.лицо</p>	<p>Здание офисное, в хорошем состоянии, действующий арендный бизнес, все коммуникации, территория 6000 кв.м.</p>	<p>Продается двухэтажное, отдельно-стоящее панельное здание с подвалом 1987 года постройки, общей площадью 1524,9 м2. Здание имеет три отдельных входа. Находится на второй линии домов. Земельный участок 27 соток находится в долгосрочной аренде.</p> <p>Выделенные мощности на электроэнергию составляют 80 кВт. Планировка кабинетная. Помещения внутри здания состоят из кабинетов, нескольких санузлов и душевых, двух кухонь, подсобных, складских помещений с отделкой и без отделки. Высота потолков от 2,65 до 5,6 метров. Территория огорожена, с двумя выездами и парковкой на 25 машиномест.</p> <p>Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ.</p> <p>Здание расположено в 12 мин. пешком от м.Перово, 7 мин. пешком от ж/ст. Кусково, рядом с ТРК Перово Молл, в пешей доступности от Перовского сквера и Большого Перовского пруда, Кусковского лесопарка.</p> <p>Отлично подойдет под офисно-складскую деятельность, под сервисное обслуживание, хостел, кулл-центр.</p>
Место расположения	Москва, м. шоссе Энтузиастов, ул. Электродная, 13С32	Москва, м. Соколиная Гора, Электродный проезд, 8	Москва, м. Перово, Полимерная ул., 4А

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	4 530,0	1 627,0	1 525,0
Площадь з/у под зданием, кв.м.	1 000	6 000	2 700
Предложенная цена с учетом НДС, руб..	230 000 000	228 000 000	120 000 000
Стоимость прав на земельный участок, руб.*	29 103 000	155 166 000	58 466 000
Предложенная цена с учетом НДС, руб. без учета стоимости прав на земельный участок	200 897 000	72 834 000	61 534 000
Предложенная цена с учетом НДС, руб/кв. м.	44 348	44 766	40 350
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/14585078/	https://www.cian.ru/sale/commercial/189131401/	https://www.cian.ru/sale/commercial/195688009/

* Для исключения влияния фактора плотности застройки, из цены каждого аналога вычиталась стоимость соответствующего земельного участка, которая рассчитана далее по тексту отчета (алгоритмы внесения корректировок описаны выше по тексту отчета при расчете стоимости оцениваемого земельного участка).

Табл. 20. Определение рыночной стоимости земельного участка под аналогом №1

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		25 000	20 270	22 144
1. Качество передаваемых прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		25 000	20 270	22 144
1.2. Качество прав на земельный участок		право долгосрочной аренды	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права долгосрочной аренды
Корректировка	%		-15%	-15%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		21 250	17 230	22 144
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		21 250	17 230	22 144
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		21 250	17 230	22 144
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		21 250	17 230	22 144
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Корректировка	руб.		-2167,5	-1757,4	-2258,7
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		19 083	15 472	19 885
5. Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			19 083	15 472	19 885
6. Вид разрешенного использования		для эксплуатации здания	для строительства коммерческих объектов	для строительства коммерческих объектов	под торговое бытовое строительство
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		19 083	15 472	19 885
7. Местоположение					
7.1. Местоположение		Москва, м. шоссе Энтузиастов, ул. Электродная, 13С32	г. Москва, 1-я Стекольная ул, 7С2	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ		ВАО	ЮАО	ЮЗАО	СЗАО

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Расстояние от центра г. Москвы		11,00	16,00	14,40	14,00
Коэффициент рассчитанный регрессионным уравнением		25780,82	17382,31	19419,79	20003,92
Корректировка	%		48%	33%	29%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		28 302	20 540	25 628
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		28 302	20 540	25 628
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	1 000,00	10 000,00	3 700,00	5 419,00
Коэффициент		1,00	0,76	0,85	0,82
Корректировка			32,00%	17,00%	23,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		37 359	24 032	31 522
8.2. Состояние участка		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		37 359	24 032	31 522
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	электроснабжение	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		-15,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		31 755	24 032	31 522
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.	29 103,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.	29 103 000,00			

Табл. 21. Определение рыночной стоимости земельного участка под аналогом №2

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		25 000	20 270	22 144
1. Качество передаваемых прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		25 000	20 270	22 144

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<u>1.2. Качество прав на земельный участок</u>		право долгосрочной аренды	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права долгосрочной аренды
Корректировка	%		-15%	-15%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
<u>2. Условия финансирования</u>		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
<u>3. Особые условия</u>		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
<u>4. Условия рынка</u>					
<u>4.1. Изменение цен во времени</u>		фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 250	17 230	22 144
<u>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</u>			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Корректировка	руб.		-2167,5	-1757,4	-2258,7
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		19 083	15 472	19 885
<u>5. Категория земель</u>		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			19 083	15 472	19 885
<u>6. Вид разрешенного использования</u>		для эксплуатации здания	для строительства коммерческих объектов	для строительства коммерческих объектов	под торговое бытовое строительство
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		19 083	15 472	19 885
<u>7. Местоположение</u>					
<u>7.1. Местоположение</u>		Москва, м. Соколиная Гора, Электродный проезд, 8	г. Москва, 1-я Стекольная ул, 7С2	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ		ВАО	ЮАО	ЮЗАО	СЗАО
Расстояние от центра г. Москвы		10,00	16,00	14,40	14,00
Коэффициент рассчитанный регрессионным уравнением		28499,80	17382,31	19419,79	20003,92
Корректировка	%		64%	47%	42%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		31 287	22 707	28 331

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		31 287	22 707	28 331
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	6 000,00	10 000,00	3 700,00	5 419,00
Коэффициент		0,81	0,76	0,85	0,82
Корректировка			6,00%	-6,00%	-1,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		33 165	21 344	28 048
8.2. Состояние участка		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		33 165	21 344	28 048
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	электроснабжение	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		-15,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		28 190	21 344	28 048
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.	25 861,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.	155 166 000,00			

Табл. 22. Определение рыночной стоимости земельного участка под аналогом №3

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м.	руб./кв. м		25 000	20 270	22 144
1. Качество передаваемых прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		25 000	20 270	22 144
1.2. Качество прав на земельный участок		право долгосрочной аренды	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права долгосрочной аренды
Корректировка	%		-15%	-15%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		21 250	17 230	22 144
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв. м		21 250	17 230	22 144
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		21 250	17 230	22 144
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		21 250	17 230	22 144
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Корректировка	руб.		-2167,5	-1757,4	-2258,7
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		19 083	15 472	19 885
5. Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки			19 083	15 472	19 885
6. Вид разрешенного использования		для эксплуатации здания	для строительства коммерческих объектов	для строительства коммерческих объектов	под торговое бытовое строительство
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		19 083	15 472	19 885
7. Местоположение					
7.1. Местоположение		Москва, м. Перово, Полимерная ул., 4А	г. Москва, 1-я Стекольная ул, 7С2	г. Москва, ул. Профсоюзная, 116	г. Москва, Строгинский бульвар, 26/2
Округ		ВАО	ЮАО	ЮЗАО	СЗАО
Расстояние от центра г. Москвы		13,00	16,00	14,40	14,00
Коэффициент рассчитанный регрессионным уравнением		21625,86	17382,31	19419,79	20003,92
Корректировка	%		24%	11%	8%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		23 741	17 230	21 498
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд	отличный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		23 741	17 230	21 498
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	2 700,00	10 000,00	3 700,00	5 419,00
Коэффициент		0,89	0,76	0,85	0,82

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка			17,00%	4,00%	9,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		27 777	17 919	23 432
8.2. Состояние участка		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		27 777	17 919	23 432
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	электроснабжение	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		-15,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		23 611	17 919	23 432
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв.м.	21 654,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.	58 466 000,00			

Табл. 23. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.		44 348	44 766	40 350
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		39 470	39 842	35 912
Условия рынка (время продажи)	февраль 2019	февраль 2019	февраль 2019	февраль 2019
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		39 470	39 842	35 912
Адрес местоположения, транспортная доступность	Москва, 3-я Владимирская, д. 23	Москва, м. шоссе Энтузиастов, ул. Электродная, 13С32	Москва, м. Соколиная Гора, Электродный проезд, 8	Москва, м. Перово, Полимерная ул., 4А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		39 470	39 842	35 912
Техническое состояние здания и качество отделки	требуется косметический ремонт в ряде помещений	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		31 971	32 272	29 089
Площадь, кв. м	1 346,5	4 530,0	1 627,0	1 525,0
Корректировка		6,00%	4,00%	4,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		33 889	33 563	30 253

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		33 889	33 563	30 253
Рыночная стоимость улучшений, руб./кв.м. с учетом НДС		32 568		
Рыночная стоимость улучшений с учетом площади, руб./кв.м. с учетом НДС		43 853 000		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, кв.м.		26 133 000		
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.		69 986 000		

Обоснование вносимых поправок.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Корректировка на учет НДС. Поскольку цены продаж по аналогам учитывают НДС, корректировка не требуется.

Условия предложения. Корректировка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя).

Согласно данным «Сборнику рыночных корректировок-2018, Яскевич Е.Е., стр. 102, скидка на торг при продаже офисных объектов в Московской области составляет в 2018 г. в среднем 11,0%.

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Объем передаваемых прав. В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (19 февраля 2019), корректировка не требуется.

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение. В данном случае, местоположение аналогов и объекта оценки сопоставимо, корректировка не вводится.

Площадь (масштаб). Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади здания аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., стр. 184, табл. 103 и составила:

Местоположение	Москва, 3-я Владимирская, д. 23	Москва, м. шоссе Энтузиастов, ул. Электродная, 13С32	Москва, м. Соколиная Гора, Электродный проезд, 8	Москва, м. Перово, Полимерная ул., 4А
Площадь, кв.м.	1 346,5	4 530,0	1 627,0	1 525,0
Корректировка		6,00%	4,00%	4,00%

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

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

Корректировка на состояние и качество отделки. При расчете корректировка вводилась для аналогов, т.к. техническое состояние объекта оценки – удовлетворительное, требуется проведение ремонта, а объектов-аналогов – хорошее.

Корректировка определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., стр. 231, табл. 139 и составила:

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-19,00%	-19,00%	-19,00%

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Корректировка на наличие коммуникаций. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все коммуникации, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен. Все объекты-аналоги, как и объект оценки – кирпичные здания, поэтому корректировка не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости (нежилое здание) и земельного участка, расположенных по адресу: Московская обл., г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

69 986 000 (Шестьдесят девять миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей РФ

15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания для данного подхода является основным методообразующим принципом. Он гласит, что стоимость (V) актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. present value) всех его будущих доходов (I): , где (k) — период владения активом.

Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

- Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для объектов-аналогов;

- Рассчитываются потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка;

- Рассчитанную величину вычитают из ПВД и определяют действительный валовой доход (ДВД);

- Рассчитывается стоимость операционных расходов (ОР) возникающих при эксплуатации недвижимости;

- Далее, стоимость ОР вычитается и из ДВД. В результате получают величину чистого операционного дохода (ЧОД);

На последнем этапе, величина чистого операционного дохода ЧОД пересчитывается в текущую стоимость одним из двух методов:

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные доходы в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$$V=I / R, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшения земельного участка + стоимость имеющегося права на земельный участок);

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объекты находятся в стадии генерации типичных доходов, несмотря на то что в ряде помещений требуется проведение косметического ремонта, т.к. часто арендаторы делают ремонт под себя, и в дальнейшем будут приносить стабильный доход.

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

В качестве единицы сравнения по всем аналогам выбрана цена за единицу площади - 1 кв.м., как наиболее удобной и общепринятой параметр для выбранных объектов сравнения.

Расчет средневзвешенной ставки арендной платы за помещения объекта оценки основывался на арендных ставках приведенных аналогов с учетом внесения корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов, с последующим присвоением каждому объекту весового коэффициента.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к объекту оценки: торг (условия предложения); условия рынка (время публичной оферты); местоположение; размер (площадь); этаж; состояние.

В рамках данного подхода рассчитывалась рыночная стоимость нежилого здания торгово-административно-хозяйственного назначения.

Обоснование величины арендопригодных площадей

Проанализировав экспликацию нежилых помещений объекта оценки (приведена в Выписке из технического паспорта на здание), были выявлены следующие площади, подлежащие сдаче в аренду: на первом этаже 411,7 кв.м. и 452,8 кв.м. по 2-му этажу, всего – 864,5 кв.м.

Таким образом, в данном случае, арендопригодная площадь составит: 864,5 кв.м.

Определение потенциального операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

A_{кор} – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

S_{ПВД} – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей с учетом мест общего пользования оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Для расчета использовались цены предложений по **объектам-аналогам с учетом операционных расходов (на основании беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений)**.

Табл. 24. Объекты-аналоги по аренде

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	административно-офисное, класс С, встроенное	административно-офисное, класс С, встроенное	административно-офисное, класс С, встроенное
Описание	Сдается в аренду помещение под офис 50м2, с окнами. Хороший состояние. Режим работы 24 ч. Видео наблюдение. Интернет, телефон. Имеется парковка, стихийная. НАЛОГОВАЯ 20. Юридический адрес предоставляется. УСНО. Коммунальные платежи входят в стоимость аренды	АО МТА предлагает нежилое помещение на первом этаже жилого дома на условиях прямой аренды от собственника на любой срок. В арендную плату включена стоимость коммунальных услуг и НДС. Депозит вносится исключительно за последний месяц аренды.	Прямая аренда от собственника! Светлый и просторный офис 142,9 квадратных метра с кухней и зоной ресепши! Пластиковые окна, отдельный вход с улицы, красивая входная группа, облицованная плиткой, возможность повесить табличку или вывеску, круглосуточный доступ, наружное видеонаблюдение. Весь офис оборудован кондиционерами. В шаговой доступности от метро. Рядом большая бесплатная парковка, места всегда есть. Все коммуникации. Кабинетная система, 8 комнат для рассадки сотрудников: 8,6 метров, 8,7 метров, 11,4 метра; 2 комнаты по 8,4 метра, 16,4 метра, 28 метров, 12,1 метра отдельно оборудованный кабинет руководителя с двумя помощниками, 8 метров кухня, 9 метров санузел.
Место расположения	Москва, шоссе Энтузиастов, 72А	Москва, м. Перово, ш. Энтузиастов, 82/2К1	Москва, м. Перово, Новогиреевская ул., 14К3
Общая площадь, кв.м.	50	190	142,9
Ежемесячная арендная ставка без учета НДС и с учетом операционных расходов, руб.	12 000	12 917	11 400
Ежемесячная арендная ставка с учетом НДС и с учетом операционных расходов, руб.	14 400	15 500	13 680
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/20066282/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150973998/	https://www.cian.ru/rent/commercial/201122552/

Описание корректировок

Корректировка на условия аренды

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Корректировка на условия аренды учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендатором и арендодателем. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно данным «Сборнику рыночных корректировок-2018, Яскевич Е.Е., стр. 102, скидка на торг при аренде офисных объектов в Московской области составляет в 2018 г. в среднем 7,0%.

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Корректировка на условия рынка (время предложения) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Временной период, в котором подобраны аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п. В основе определения размера поправки на местоположение лежали следующие показатели: удобство парковки и подъезда, активность улицы (интенсивность движения населения и автотранспорта), транспортная доступность. В данном случае, местоположение подобранных аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки и корректировка на местоположение в данном случае не вводится.

Корректировка на состояние и качество отделки

При расчете корректировка вводилась для всех аналогов, т.к. техническое состояние отделки объекта оценки – удовлетворительное, требуется проведение косметического ремонта, а объектов-аналогов – хорошее.

Корректировка определялась согласно данным открытых данных в сети интернет:

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	http://www.remof.ru/price.htm	https://sk-blagodat.ru/remont-ofisov/	https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/#part5
Стоимость косметического ремонта за 1 кв.м., руб.	1 500	2 400	1 500
Средняя стоимость косметического ремонта за 1 кв.м., руб.	1 800		
Корректировка для всех аналогов, руб.	-1 800	-1 800	-1 800

Корректировка на площадь

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. помещения возможно сдавать частями.

Корректировка на наличие коммуникаций

Учитывая сопоставимость, корректировка равна 0%.

Корректировка на назначение объекта

Корректировка на назначение не вводится, так как помещения объекта оценки и объектов-аналогов возможно использовать для торгово-офисного назначения.

Табл. 25. Расчет стоимости права пользования объектом оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Цена предложения с учетом НДС и без учета операционных расходов, руб./кв.м.		14 400	15 500	13 680
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		13 392	14 415	12 722
Условия рынка (время продажи)	февраль 2019	февраль 2019	февраль 2019	февраль 2019
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		13 392	14 415	12 722
Адрес местоположения, транспортная доступность	Москва, 3-я Владимирская, д. 23	Москва, шоссе Энтузиастов, 72А	Москва, м. Перово, ш. Энтузиастов, 82/2К1	Москва, м. Перово, Новогиреевская ул., 14К3
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		13 392	14 415	12 722
Качество отделки	требуется косметический ремонт в ряде помещений	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, руб.		-1 800	-1 800	-1 800
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 592	12 615	10 922
Площадь, кв. м	864,5	50,0	190,0	142,9
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		11 592	12 615	10 922
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		11 592	12 615	10 922
Рыночная годовая арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м./год	11 710			

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – определяется как ПВД за вычетом потерь от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

При использовании помещений в свете перспективы развития среды, окружающей объект оценки, недозагрузка должна расти с ростом предложения аналогичных объектов. В зарубежной практике недозагрузка на уровне 5-20% считается нормальной (позволяющей оперативно ремонтировать освобождённые помещения и иметь площади, которые могут быть сданы по более высоким ставкам при росте рыночных цен на недвижимость). Учитывая местоположение объекта оценки, недозагрузка принимается на уровне 8,4%⁸

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов определяется по формуле:

$$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы;

РЗ - отчисления в фонд замещения.

ОР – это периодические ежегодные эксплуатационные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно постоянных и условно переменных расходов.

Определение операционных расходов

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

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

- налог на недвижимость;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на текущий ремонт;

Условно-переменные:

- расходы на управление объектом.

Операционные расходы принимаются на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., стр. 62, табл. 25 и составили 17,8%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высокклассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Определение ставки дисконтирования и капитализации

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости

⁸ <https://naibecar.com/research/>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

на основе прогнозируемого годового дохода. Ставка капитализации определяется как сумма нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками и нормы возврата инвестированного капитала. Из-за отсутствия информации по сопоставимым объектам, достаточной для применения метода рыночной экстракции, ставка капитализации определялась суммированием ставки дисконтирования (нормы отдачи на вложенный капитал) и нормы возврата инвестированного капитала.

Расчет ставки дисконтирования производится методом кумулятивного построения (суммирования). Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки и премий за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, ликвидности данного типа недвижимости и рисками управления этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46012 со сроком погашения 05.09.2029 года, которая на дату оценки составила 5,807%⁹.



Премия за риск вложения в недвижимость Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги являются долгосрочными.

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под

⁹ <http://www.rusbonds.ru>

риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

Ясно одно, чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

При этом очевидно, для инвестора существует какой-то минимальный уровень доходности, ниже которого он даже не будет рассматривать возможность вложений денежных средств в какой-либо актив.

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска. Буквально, при покупке того или иного доходного актива инвестор, сознавая, что существует какая-то вероятность потери будущих доходов или издержек на устранение негативных последствий нежелательного события, если оно произойдет, потребует для себя премии в виде снижения цены покупки в размере текущей стоимости будущих издержек на устранение этих последствий в будущем.

Несмотря на все риски, инвестиции в бизнес недвижимости имеют множество преимуществ, особенно если сравнивать их с общепринятыми активами, такими, как акции и облигации. В отличие от инвестирования в данные активы, инвестиции в бизнес недвижимости более стабильны: Объект недвижимости относится к фиксированному активу, и цена на объект недвижимости возрастает параллельно с ростом инфляции, что обеспечивает более стабильный уровень получаемого дохода.

Стоит особо отметить и тот факт, что при той ситуации, которая сложилась сегодня на рынке недвижимости, можно смело рассчитывать на достаточно высокий и стабильный коэффициент получаемой прибыли от инвестиционных вложений.

В целом, инвестиции в недвижимость подвержены рискам, которые вызываются как внешними, так и внутренними по отношению к собственности факторами.

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации: риск присутствует (степень риска около среднего), т.к. в мире наблюдается напряженная экономическая ситуация (в Европе и США, а соответственно не останутся в стороне и остальные страны).
- Увеличение конкурирующих объектов – степень риска около среднего.
- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства, данная составляющая влияет на рынок недвижимости, в связи с этим, уровень риска близок к среднему.
- Риски, связанные с инфляцией оказывают не значительное влияние, значение данной составляющей принимается чуть выше минимального значения.
- Неэффективное управление недвижимостью: данная составляющая оказывает существенное влияние, в связи с этим степень риска чуть выше минимального значения.
- Неполучение арендных платежей, не значительно влияет на стоимость недвижимости, в связи с этим, значение данной составляющей чуть ниже среднего значения.
- Непрофессионализм инвестора – от уровня профессионализма инвестора зависит и стоимость объектов недвижимости, риск принят чуть ниже среднего значения.
- Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов). Данная составляющая оказывает влияние, в связи с этим применяется ближе к среднему значению риска.
- Финансовые проверки. Данная составляющая оказывает косвенное влияние, в связи с этим

применяется ближе к среднему значению риска.

- Неправильное оформление договоров аренды. Данная составляющая оказывает косвенное влияние, в связи с этим применяется на уровне минимального значения риска.

Кроме того, практически во всех случаях большое значение имеют физические характеристики объекта – его местоположение, доступность. Эти факторы могут сказаться на арендном доходе и возможности его изменения, затратах на строительство и т.п.

Если говорить о юридическом аспекте – большое значение имеет то, в чей юрисдикции актив, как он структурирован с точки зрения перехода прав.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в таблице ниже. Возможное значение премии по каждому фактору принималось в диапазоне от 0 до 10 баллов.

Табл. 26. Расчет величины премии за риск

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов		1								
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Риски, связанные с инфляцией	1									
Неэффективное управление недвижимостью			1							
Неполучение арендных платежей		1								
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора		1								
Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	5	3	1	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	5	6	3	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	18									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение округленно, балла	1,80									
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)	1,80%									

Премия за низкую ликвидность. Ликвидность (от лат. liquidus — жидкий, перетекающий) — экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный — обращаемый в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец, выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L)/Q, \text{ где}$$

- П** – премия за низкую ликвидность,
R_p – безрисковая ставка,
L – период экспозиции,
Q – общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в Московской области, можно отнести объект оценки к объектам со средней ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять от 3-х до 6-ти месяцев. На основании проведенных интервью с риэлторами одних из крупнейших агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер. Сивцев Вражек, 29/16, этаж 6), период экспозиции для объекта оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определен в размере 6-ти месяцев. Таким образом, для объекта оценки:

$$П = (5,807\% \times 6) / 12 = 2,9\%.$$

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в премию за инвестиционный менеджмент (управление).

Премия за управление представляет собой объективное требование инвестора, помещающего свои денежные средства в доходную недвижимость, а не в безрисковый инструмент, не требующий управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется в интервале от 0 до 5 %, в зависимости от сложности управления инвестициями. По мнению специалистов управляющих компаний:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», тел. (495) 797-31-52, (495) 797-31-52

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ", тел. (495) 232-59-73 / (495) 234-44-08

данная премия для объекта оценки будет составлять 0,5%, так как объект не вызывает высокой сложности в управлении.

Табл. 27. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	5,807%
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,800%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	2,900%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	0,500%
5.	Ставка дисконтирования, %	11,007%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где:}$$

- R** – ставка капитализации;
k – ставка дисконтирования;
N – норма возврата капитала;

Норму возврата определяется с учетом возмещения капитальных затрат по ставке дисконтирования (по методу Инвуда).

Главная особенность метода Инвуда в том, что формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме отдачи на собственный капитал.

Для этого метода, улучшения генерируют снижающийся во времени поток дохода: 1-й год - X д.е., 2-й год - (X - n) д.е., 3-й год - ((X - n) - n) д.е. и т.д. С экономической точки зрения снижение потока дохода объясняется тем, что в процессе эксплуатации объекта недвижимости его улучшения, являющиеся

источником дохода, изнашиваются и физически и морально (теряют доходные свойства). Однако, откладываемая часть дохода, который генерирует объект недвижимости, в фонд возмещения, собственник, используя его аккумулирующие свойства, компенсирует эти потери полностью.

Совокупный доход собственника формируется из двух составляющих: из дохода, который генерирует объект недвижимости, и дохода фонда возмещения.

Это значит, что при формировании фонда возмещения по ставке процента, равной ставке дохода на капитал (в нашем случае номинальной ставки дисконтирования), имеет место равновеликий (постоянный) поток совокупного дохода. Именно это имеют в виду, когда говорят о том, что метод Инвуда используется для оценки активов, генерирующих постоянный по величине поток доходов.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

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

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n - остаточный экономический срок жизни коммерческого здания составляет – 30 лет (<http://www.becar.ru/subs/press2php?mes=8719>; С.В.Грибовский. - Издательский дом «Питер», 2001, стр.149)

Тогда норма возврата составит $N = 0,502\%$.

Таким образом, **ставка капитализации составит:** $11,007\% + 0,502\% = 11,509\%$

Определение рыночной стоимости здания по доходному подходу

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом, по методу капитализации, представлен ниже в таблице ниже.

Табл. 28. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателя	Объект оценки
Площадь аренды (арендопригодная), кв.м	864,50
Стоимость аренды, руб./кв.м/год	11 710
ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	10 123 122
Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	8,4%
ДВД(действительный валовый доход), руб.	9 272 780
Операционные и эксплуатационные расходы	1 801 916
ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	7 470 864
Единая ставка капитализации, %	11,509%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. с НДС	64 914 000,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости (нежилое здание) и земельного участка, расположенных по адресу: Московская обл., г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, рассчитанная с использованием доходного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

64 914 000,00 (Шестьдесят четыре миллиона девятьсот четырнадцать тысяч) рублей РФ

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Анализ существенности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами

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

Согласно проводимым исследованиям (оценщиком использованы данные «Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» (под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2017 г.):

- коллективная экспертная оценка: значение полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при доходном подходе на неактивном рынке может составлять 16,5%.
- коллективная экспертная оценка: значение полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке может составлять 12,0%.
- коллективная экспертная оценка: значение полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при затратном подходе на неактивном рынке может составлять 20,0%.

Таким образом, для объекта оценки диапазоны стоимости по подходам составят:

Таблица 15-1 Диапазоны стоимости по подходам

Подход	Результат подхода, руб. (с учетом НДС)	Интервал неопределенности (диапазон стоимости)	Нижняя граница стоимости по подходу, руб. (с учетом НДС)	Верхняя граница стоимости по подходу, руб. (с учетом НДС)
Сравнительный	69 986 000	12,00%	61 587 680	78 384 320
Затратный	65 353 000	20,00%	52 282 400	78 423 600
Доходный	64 914 000	16,50%	54 203 190	75 624 810

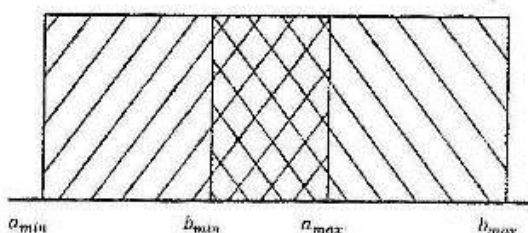


Рис. Расхождение между результатами двух оценок следует признать не существенным.

Вывод о расхождении результатов. В данном случае, результаты, полученные в рамках трех подходов пересекаются, следовательно, расхождение результатов оценки между этими подходами, следует признать несущественным.

Согласование результатов расчетов стоимости недвижимого имущества, полученных с применением различных подходов.

Для согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов,

используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы.

Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений Эксперта, по парным сравнениям. В результате чего, может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

Целью согласования результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможностью отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качеством информации, на основании которой проводился анализ.
3. Способностью подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег во времени.
4. Способностью учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В качестве инструмента согласования результатов оценок, полученных с использованием различных методов оценки, используем метод анализа иерархий (МАИ). Суть этого метода заключается в способности отразить действительные намерения потенциальных типичных покупателей (инвесторов) и продавцов отразить точность и качество информации, способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и ситуацию рынка. А затем устанавливаются приоритеты в критериях согласования с помощью построения обратно симметричных матриц сравнения.

Устанавливаем приоритеты в критериях согласования с использованием следующей шкалы отношений

- 1 - Равная важность
- 3 - Умеренное превосходство
- 5 - Существенное превосходство
- 7 - Значительное (явное) превосходство
- 9 - Сильное превосходство
- 2,4,6,8 - Промежуточные значения

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них более вероятна.

Таблица 1. Влияние на достоверность величины рыночной стоимости

	Исходные данные	Методология расчета	Вектор строки W1	
Исходные данные	1	2	1,41	0,67
Методология расчета	1/2	1	0,71	0,33
			2,12	

Таблица 2. Влияние на качество методологии расчета

	Учет принципа наиболее эффективного использования	Обоснованность предпосылок выбранного метода расчета	Кол-во и значимость субъективных показателей и предположений	Вектор строки W2	
Учет принципа наиболее эффективного использования	1	1/3	1	0,69	0,22
Обоснованность предпосылок выбранного метода расчета	3	1	1	1,44	0,46
Кол-во и значимость субъективных показателей и предположений	1	1	1	1,00	0,32
				3,14	

Таблица 3. Влияние на качество исходной информации

	Полнота	Достоверность	Соответствие требованиям рыночной стоимости	Вектор строки W3	

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Полнота	1	2	2	1,59	0,484
Достоверность	1/2	1	1/3	0,55	0,168
Соответствие требованиям рыночной стоимости	1/2	3	1	1,14	0,349
				3,28	

Таблица 4. Учет принципа наиболее эффективного использования

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W4	
Затратный подход	1	2	1/2	1,00	0,286
Сравнительный подход	1/2	1	1/4	0,50	0,143
Доходный подход	2	4	1	2,00	0,571
				3,50	

Таблица 5. Обоснованность выполнения предпосылок выбранного метода расчета

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W5	
Затратный подход	1	1/2	1/3	0,55	0,155
Сравнительный подход	2	1	5	2,15	0,607
Доходный подход	3	1/5	1	0,84	0,238
				3,55	

Таблица 6. Количество и значимость субъективных показателей и предположений

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W6	
Затратный подход	1	1/3	1	0,69	0,179
Сравнительный подход	3	1	6	2,62	0,678
Доходный подход	1	1/6	1	0,55	0,142
				3,86	

Таблица 7. Полнота исходной информации

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W7	
Затратный подход	1	1/3	1/3	0,48	0,135
Сравнительный подход	3	1	1/3	1,00	0,281
Доходный подход	3	3	1	2,08	0,584
				3,56	

Таблица 8. Достоверность исходной информации

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W8	
Затратный подход	1	1/3	2	0,87	0,238
Сравнительный подход	3	1	4	2,29	0,625
Доходный подход	1/2	1/4	1	0,50	0,136
				3,66	

Таблица 9. Соответствие требованиям рыночной стоимости

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вектор строки W9	
Затратный подход	1	1/3	1/5	0,41	0,105
Сравнительный подход	3	1	1/3	1,00	0,258
Доходный подход	5	3	1	2,47	0,637
				3,87	

Вектор приоритетов альтернатив относительно выбора методологии расчета равен:

					W_м
	0,286	0,155	0,179	0,22	0,192
W_м=(W4,W5,W6)*W2=	0,143	0,607	0,678	0,46	0,527
	0,571	0,238	0,142	0,32	0,281

Вектор приоритетов альтернатив относительно качества исходной информации равен:

					W_и
	0,135	0,238	0,105	0,484	0,142
W_и=(W7,W8,W9)*W3=	0,281	0,625	0,258	0,168	0,331
	0,584	0,136	0,637	0,349	0,528

Результирующий вектор приоритетов альтернатив равен:

					W_а
	0,142	0,192	0,67	Затратный	0,158
W_а=(W_и,W_м)*W1=	0,331	0,527	0,33	Сравнительный	0,396
	0,528	0,281		Доходный	0,445

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Таким образом, удельный вес результатов, полученных разными подходами в данном отчете, на основании проведенных расчетов, принимаем: затратный – 0,158; сравнительный – 0,396; доходный – 0,445.

Сводная таблица по рыночной стоимости объекта оценки в целом с учетом весовых коэффициентов для каждого подхода представлена ниже. С учетом представленных выводов по примененным подходам и с учетом анализа полученных результатов по критериям приведенным выше Оценщик присвоил следующие веса результатам примененных подходов:

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Табл. 29. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб. (с учетом стоимости прав на земельный участок)
				затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилое здание	1 346,50	г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23	65 353 000	0,158	69 986 000	0,396	64 914 000	0,445	66 993 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС										66 993 000,00
В том числе: стоимость права аренды земельного участка, руб.										26 133 000,00

Источник: расчеты Оценщиков

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщики делают следующее заключение:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, по состоянию на 19 февраля 2019 г., без учета НДС округленно составляет:

55 827 500,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот двадцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек РФ

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание	1 346,50	40 860 000,00	34 050 000,00
2	Право долгосрочной аренды земельного участка	984,00	26 133 000,00	21 777 500,00
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.			66 993 000,00	55 827 500,00

Оценщик

Чищенин Андрей Валерьевич _____

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

18. ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографии объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.



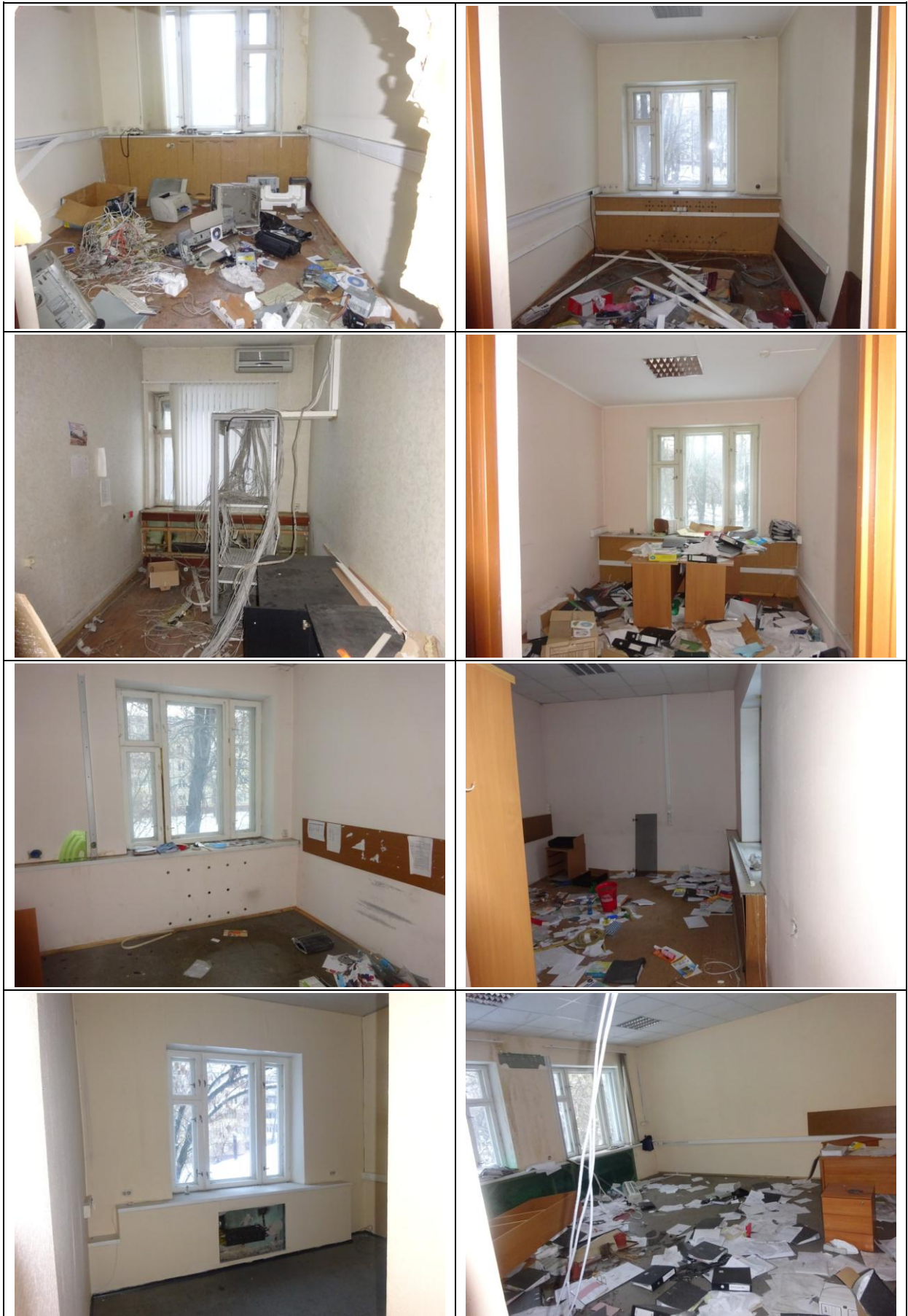
Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Источники информации и объекты-аналоги

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2018-2021 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	118,930	1,307	95,545	1,486
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	119,663	0,616	97,028	1,552
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,360	0,583	98,534	1,552
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,023	0,551	100,063	1,552
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	121,651	0,519	101,616	1,552
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	122,244	0,488	103,193	1,552
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	122,803	0,457	104,794	1,552
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,326	0,426	106,420	1,552
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	123,815	0,396	108,072	1,552
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	124,269	0,367	109,749	1,552
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	124,688	0,337	111,452	1,552
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,073	0,308	113,182	1,552
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350					



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

The screenshot shows a real estate listing on the website beboss.ru. The listing is for a plot of land for sale, located at Strigin Boulevard, 26/2, Moscow, Russia. The plot area is 5419 m², and the price is 120,000,000 rubles (22,145 rubles per m²). The listing is updated as of 14.04.2018. The contact person is Yuriy Vaskilyev. The listing includes a map, photos of the plot, and details about the location and infrastructure. A sidebar on the left contains navigation options and advertisements for 'PASTA BAR' and a children's studio. A top navigation bar includes the site logo and user account options.

ПРОДАЖА Обновлено 14.04.2018, 7:23, ID: 8583

Продажа земельного участка, 5419 м², Строгинский бульвар 26/2

Площадь: 5419 м²
Цена продажи: 120 000 000 руб.
Цена: 22 145 руб./м²

Строгинский бульвар, 26/2, Москва, Россия
м. Строгино (1 мин.)

Об объекте

Рельеф: ровный
Здание находится в пределах МКАД
Административный округ: Северо-Западный административный округ

Производственные/складские помещения

Подземные пути: автотранспорт

Схемы участка

Описание объекта

Юрий Васильев
контактное лицо
Написать сообщение

Контактные данные
+7 (985) 77X-XX-XX
Показать телефон

Горячее предложение

Мультифункциональный комплекс ЗАО «МФМ»
Общая площадь: 139961 м²
Архитектурная площадь от 20 м² до 5762 м²
Цена аренды: 2 400 руб./м²/год

Брянская область
Вы находитесь здесь?
Да | Выбрать другой город

Сообщество
Коммерческая
Франшизы
Готовый бизнес
Товары для бизнеса
Инвестпроект
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

PASTA BAR
Продается сеть ресторанов
Итальянская кухня в формате быстрого питания. Сеть ресторанов в ТРЦ с чистой прибылью 550 000 – 650 000 рублей

Продано свою студию детских...
Продан свой действующий бизнес – студия праздников. Специализируемся на проведении праздников для детей от 3 до 16 лет.
Реклама здесь

Объявление | VIP | Войти

<https://www.beboss.ru/kn/msk/8583>

The screenshot shows a real estate listing on the website beboss.ru. The listing is for a plot of land for sale, located at Stekolyanaya Street, 7с2, Moscow, Russia. The plot area is 10000 m², and the price is 250,000,000 rubles (25,000 rubles per m²). The listing is updated as of 14.10.2018. The contact person is Igor. The listing includes a map, photos of the plot, and details about the location and infrastructure. A sidebar on the left contains navigation options and advertisements for 'PASTA BAR' and a children's studio. A top navigation bar includes the site logo and user account options.

ПРОДАЖА Обновлено 14.10.2018, 2:40, ID: 2775494

Продажа земельного участка, 10000 м², 1-я Стекольная улица 7с2

Площадь: 10000 м²
Цена продажи: 250 000 000 руб.
Цена: 25 000 руб./м²

1-я Стекольная улица, 7с2, Москва, Россия
м. Царицыно (3 мин.)

Об объекте

Коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение
Рельеф: ровный
Административный округ: Южный административный округ

Производственные/складские помещения

Подземные пути: автотранспорт

Описание объекта

Продается земельный участок (категория: земли населенных пунктов) в Москве. Кадастровый номер 77-05-0010001.4. Земля в собственности. Своя эл. подстанция 2000 МВт. Городской ввод вод. Удобное транспортное расположение.

Игорь
контактное лицо
Написать сообщение

Контактные данные
+7(985)9225700
Позвоните, скажите, что вы нашли это объявление на BEBOSS

Горячее предложение

Мультифункциональный комплекс ЗАО «МФМ»
Общая площадь: 139961 м²
Архитектурная площадь от 20 м² до 5762 м²
Цена аренды: 2 400 руб./м²/год

Брянская область
Вы находитесь здесь?
Да | Выбрать другой город

Сообщество
Коммерческая
Франшизы
Готовый бизнес
Товары для бизнеса
Инвестпроект
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

PASTA BAR
Продается сеть ресторанов
Итальянская кухня в формате быстрого питания. Сеть ресторанов в ТРЦ с чистой прибылью 550 000 – 650 000 рублей

Продано свою студию детских...
Продан свой действующий бизнес – студия праздников. Специализируемся на проведении праздников для детей от 3 до 16 лет.
Реклама здесь

Объявление | VIP | Войти

Счетчик действий
Каждый зарегистрированный пользователь BEBOSS может совершать на сайте до **5 действий в день**.
VIP-пользователи пользуются неограниченным количеством действий. Подробнее

<https://www.beboss.ru/kn/msk/2775494>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Коммерческая земля, 37 сот.
Москва ЮЗАО р-н Коньково. Профсоюзная ул. 116 На карте
Коньково - 8 мин. пешком Белыево - 8 мин. пешком

75 000 000 Р
2 027 028 Р за сот.

+7 963 750-42-35
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Условия сделки

Цена	75 000 000 Р
Ставка	20 271 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

<https://www.cian.ru/sale/commercial/201401742/>

Здание, 4 500 м²
Москва ВАО р-н Перово. Электродная ул. 13С32 На карте
Шоссе Энтузиастов - 12 мин. пешком Андреевка - 20 мин. пешком

230 000 000 Р
51 112 Р за м²

+7 916 436-53-12
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Условия сделки

Площадь	4 500 м²
Этажность	3 этажа

ОСЗ на 1-й линии домов. Здание 4-х уровневое с отдельными входами. Хорошая внутренняя отделка, интересная планировка, второй свет, перекрытия ж/б, наличие грузовых лифтов. Эксплуатируемое подвальное помещение, высота потолка в здании и подвале 2,9-3,9, под зданием 2 въезда, 4 входа в здание. Большая озоренная прилегающая территория, 10 сот. земли (возможно увеличение) под парковку, возможность надстройки и отдельного входа на территорию, перспектива близости 4 кольца. Отдельный въезд с ул. Электродная. От м. Шоссе Энтузиастов 5 мин. пешком. Торг. Собственник кор.лицо, ДКП, подробности по телефону.

**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.**

Здание, 4 500 м²

230 000 000 Р

51 112 Р за м²

Включены НДС

ИД ИД
Еще 23 объекта

+7 916 436-53-12

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка.

Условия сделки

Цена	230 000 000 Р
Ставка	51 112 Р за м²
Налог	НДС включен: 38 233 233 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Оздании

Высота потолков	2,9 м	Возможное назначение	Офисно-производственный комплекс
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Общая площадь	4 530 м²	Линия домов	Первая
Статус участка	В собственности		
Вход	Отдельный с улицы	Лифты	2
Парковка	Наземная		

Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул., 13С32
Шоссе Энтузиастов 12 мин. пешком | Андроновка 20 мин. пешком

<https://www.cian.ru/sale/commercial/14585078/>

Здание (В), 1 627 м²

Москва ВАО р-н Сокольники гора Электродный проезд, 8 На карте

Шоссе Энтузиастов - 7 мин. пешком | Сокольники гора - 14 мин. пешком

Ипотека от 2 162 509 Р/мес

228 000 000 Р

140 136 Р за м²

Ирина Славков
На рынке с 2003 года
Еще 3 объекта

+7 916 033-45-03
+7 903 755-74-85

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 033-45-03, +7 903 755-74-85
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN

Условия сделки

Цена	228 000 000 Р
Ставка	140 136 Р за м²
Налог	НДС включен: 28 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial building with the following details:

- Price:** 228 000 000 Р (140 136 Р за м²)
- Area:** 1 627 м²
- Floors:** 5 этажей
- Class:** В
- Address:** Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Электронный проезд, 8
- Features:** Продается офисное здание. Действующий арендный бизнес. Типовой ремонт. Лицевая домов. Перевая.
- Contact:** +7 916 033-45-03, +7 903 755-74-85

Below the main listing, there are several smaller advertisements for other properties, including a building for sale at 120 000 000 Р and a building for sale at 1525 м².

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189131401/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru for a building (B+). The main listing is for a building with the following details:

- Price:** 120 000 000 Р (78 659 Р за м²)
- Area:** 1 525 м²
- Floors:** 2 этажа
- Class:** B+
- Year built:** 1987
- Address:** Москва ВАО р-н Новогиреево, Полимерная ул. 4А
- Features:** Продается двухэтажное, отделочно-стоящее панельное здание с подвалом 1987 года постройки. Выделенные мощности на электроэнергию составляют 80 кВт.
- Contact:** +7 916 091-32-20, +7 926 623-00-40

Below the main listing, there are several smaller advertisements for other properties, including a building for sale at 1525 м² and a building for sale at 120 000 000 Р.

**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.**

120 000 000 Р
78 689 Р за м²

Ирина Захарова
Еще 29 объектов
+7 916 091-32-20
+7 926 623-00-40

О здании

Год постройки	1987	Высота потолков	2,5 м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	1 525 м²	Линия домов	Вторая
Площадь участка	0,27 га	Статус участка	В аренде
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	25

Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Полимерная ул., 4А
Перово 15 мин. пешком Новогиреево 21 мин. пешком

<https://www.cian.ru/sale/commercial/195688009/>

Офис, 190 м²
Москва ВАО р-н Перово, ш. Энтузиастов, 82/2К1 На карте
Перово 24 мин. пешком

245 417 Р/мес.
15 500 Р за м² в год
Создать за копирование карты
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы НДС, без комиссии

МТЯ
Агентство недвижимости
Еще 11 объектов
+7 915 479-52-27
+7 495 623-56-16

Условия сделки

Цена	245 417 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	15 500 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включены: 40 898 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость перевозки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Превоплата	1 месяц		

Площадь: 190 м², Этаж: 1 из 16, Помещение: Свободно

АО МТЯ предлагает нежилое помещение на первом этаже жилого дома на условиях прямой аренды от собственника на любой срок. В арендную плату включены стоимость коммунальных услуг и НДС. Договор вносится исключительно за последний месяц аренды. Равноценной платы не подлежит изменению в течение 11 месяцев со дня заключения договора при условии своевременной оплаты и отсутствии существенных изменений на рынке аренды недвижимости.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/150973998/>

**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.**

Офис, 50 м²
в здании под номером Энтузиастов, 72А
Москва ВАО м-н Горько, Ш Энтузиастов 72А На карте
Переезд: 20 мин. пешком Шоссе Энтузиастов: 29 мин. пешком

Площадь: 50 м² Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно

50 000 Р/мес.
12 000 Р за кв. м в год
Скорость за оформления: 1 час
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

Александр Иванов
10 лет опыта
Стаж работы: 2009 год
Еще 230 объектов

+7 985 794-30-01
Позвоните, увидите, что такое это объявление на ЦИАН и получите ответ по звонку

Условия сделки

Цена	30 000 руб/мес	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 000 руб за кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Общественный платеж	30 000 руб	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость переезда	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

<https://www.cian.ru/rent/commercial/200662827/>

Офис, 142,9 м²
Москва ВАО м-н Паролев Рязанцевская ул. 1423 На карте
Переезд: 10 мин. пешком Паролевская: 29 мин. пешком

Площадь: 142,9 м² Этаж: 1 из 5 Помещение: Свободно

135 755 Р/мес.
12 600 Р за кв. м в год
88 Скорость за оформления: 1 час
Включены коммунальные платежи, УСН, без комиссии

Условия сделки

Цена	135 755 Р/мес	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	11 400 Р за кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес
Общественный платеж	122 212 Р	Арендные каникулы	да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость переезда	Варьируется
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

<https://www.cian.ru/rent/commercial/201122552/>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Прайс-лист на ремонт офисов в Москве 2019.

Для точной оценки стоимости работ и материалов, Вы можете пригласить специалиста в удобный Вам день и время. Услуга осуществляется бесплатно.

Наша компания выполняет:

- Качественный косметический ремонт офисов в Москве;
- Капитальный ремонт и отделочные работы в офисе;
- Евроремонт офисов под ключ в строгом соответствии с дизайн проектом;
- Устройство и ремонт фасадов офисов.

Ремонт офисов под ключ цена за квадратный метр

Категория ремонта	Стоимость ремонта офисов «под ключ» за 1 м2	Стоимость черновых материалов за 1 м2
Косметический ремонт	от 1500 руб.	от 1500 руб.
Бюджетный ремонт	от 3000 руб.	от 4000 руб.
Капитальный ремонт	от 4000 руб.	от 7000 руб.
Элитный ремонт	от 8000 руб.	от 10000 руб.

Дизайн проект от 800 руб. за квадратный метр.

У нас лучшие цены за квадратный метр на ремонт офисов «под ключ» в Москве. Цена квадратного метра ремонта офисов варьируется в зависимости от ваших пожеланий и сложности работ.

Ориентировочные сроки проведения капитального ремонта офиса

Ремонт офиса (от 20 до 60 кв.м.)	10 дней-2 месяца
Ремонт офиса (от 60 до 120 кв.м.)	1-3 месяца
Ремонт офиса (от 120 до 300 кв.м.)	2-3,5 месяца
Ремонт офиса от 300 кв.м.)	от 3 месяцев

<http://www.remof.ru/price.htm>

Ремонт офисов и коммерческих помещений в Москве

[ЗАКАЗАТЬ >](#)

Офисное помещение является не просто местом работы сотрудников, это отражение имиджа компании, показатель отношения к клиентам, контрагентам и персоналу, визитная карточка фирмы. От того, насколько благоприятной будет здесь атмосфера, во многом зависит экономический успех организации. Строительная компания «БлагоДать» проводит ремонт офисов в Москве под ключ – цены у нас доступные, качество высокое, а на результат предоставляется гарантия.

Стоимость работ по ремонту офисов за 1 м2 по полу

Косметический ремонт	от 2 400 руб./м2
Бюджетный ремонт	от 4 500 руб./м2
Капитальный ремонт	от 7 500 руб./м2

<https://sk-blagodat.ru/remont-ofisov/>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

роспроестрой Ремонт Отделка Услуги Дизайн Строительство Компания Фото Контакты

Цена на ремонт офисов 2019

КЛАСС "С"	КЛАСС "В"	КЛАСС "А"	КЛАСС "А"+
Косметический (класс офисной недвижимости С)	Бюджетный (класс офисной недвижимости В)	Капитальный (класс офисной недвижимости А)	Премиум-класса (класс офисной недвижимости А+)
от 500 рублей	от 1500 рублей	от 4000 рублей	от 10000 рублей
Стоимость косметического ремонта офисов за метр кв	Цена ремонта офиса бюджетный за 1 квадратный метр (м2)	Стоимость капитального ремонта в офисе 1 метр кв	Цена - элитный (премиум) ремонт офисов кв метр
сроки ремонта в офисе от 3 календарных дней	сроки ремонта от 1,5 месяцев	сроки проведения ремонтных работ от 3 месяцев	сроки проведения ремонтных работ от 4 месяцев
нет дизайн проекта офисов	частичный (базовый) дизайн-проект	авторский дизайн проект	эксклюзивный дизайн проект
нет замены инженерных коммуникаций	частичная замена инженерных сетей	замена инженерных коммуникаций	замена инженерных коммуникаций
замена дверей - нет	двери и окна частичная замена	замена дверей и окон	замена дверей и окон
гарантия от 6 месяцев - до 1 года	до 1 года гарантийный срок	гарантия до 2 лет	гарантия до 3 лет

<https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/#part5>

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Документы оценщика

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010907-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

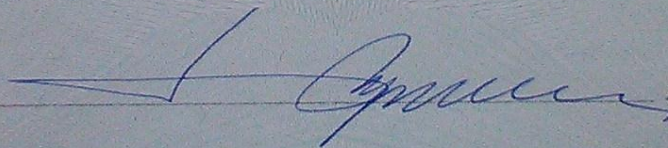
выдан

Чищене Андрею Валерьевичу

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346.50 кв.м.



190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 233
www.cpa-russia.org

phone/fax +7 (812) 334-69-02
info@cpa-russia.org



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

от 10.04.2014 года

№0801

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество
профессионалов оценки» выдана по заявлению

Чищениа Андрея Валерьевича

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

о том, что Чищениа Андрей Валерьевич

(ФИО оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество
профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков
16.04.2012 года за регистрационным №0483.

Директор



Т.В. Каткова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012257-2 « 17 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Чищене Андрею Валерьевичу

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

от « 17 » мая 20 18 г. № 65

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 20 21 г.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-031994/19

г. Воронеж

15» мая 2019 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Чищев Андрей Валерьевич**
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 20 03 №964851 выдан выдан Коминтерновским
РОВД 28.08.2003 28.08.2003 г.
Адрес регистрации: Россия, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 606-249
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области 394036 г.Воронеж, ул.Мира, д.4
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «15» мая 2019 г. по «14» мая 2020 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек);
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 100,00 (одна тысяча сто рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» мая 2019 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Чищев Андрей Валерьевич

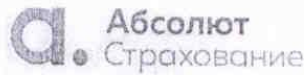
От Страхователя:
Чищев А.В.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Начальник ОСИиО
Филиала в Воронежской области

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Доверенность №6509233-524/18



**Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.**



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
1:5280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН: 7728178835
Слободы, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП: 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002784/18

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение
вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002784/18 от 21.09.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

«21» сентября 2018г.

Страхователь:
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава



(Перелечко О.В.)

«21» сентября 2018г.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Документы заказчика



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 04 АВГ 2011

Документы-основания: • Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы от «29» июня 1998 г. Серия Б № 010015.

• Договор ВАМ (МКИ) № 9329 купли-продажи имущества от «29» августа 1996 г. с Фондом имущества г. Москвы

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос", ИНН: 7720068118, ОГРН: 1037739161525, дата гос. регистрации: 30.11.1993, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 772001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д.38, корп.25

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: школа, общая площадь 1346,5 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д.23

Кадастровый (или условный) номер: 33093

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июня 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/04-444/2003-552



Регистратор

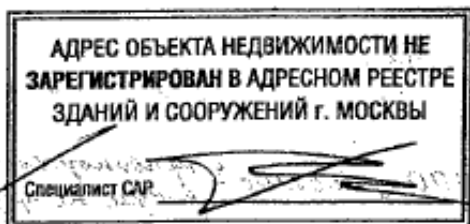
Готлиб А. Д.



77-АН 346849



Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное-2

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 1788/11 Литер
по состоянию на « 11 » 01 2000 г.

Информация по зданию (строению)

жилое / нежилое

Кадастровый номер	—		
Предыдущий кадастровый номер	—		
Условный номер	—		
Адрес	Город <u>Москва</u>		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т.п.)	<u>3-я Владимирская ул.</u>		
Дом <u>23</u>	Корп.	—	Строение —
Функциональное назначение	<u>школа</u>		
Общая площадь, всего (кв. м.):	<u>1350,4</u>	Количество квартир	—
кроме того площади (кв. м.):	—	Материал стен	<u>кирпич</u>
лестничных клеток	—	Год постройки	<u>1939</u>
технического подполья	—	Этажность (без учета подземных этажей)	<u>2</u>
технического этажа	—	Подземная этажность	—
вент. камер	—	Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	<u>232,9</u>
других помещений	—	Памятник архитектуры	<u>нет</u>
Площадь застройки (кв. м.)	<u>910,9</u>	Нежилая площадь (кв. м.)	<u>1350,4</u>
Жилая площадь (кв. м.)	—		

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Восточное N 2 ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1788/11 Лигер -
по состоянию на 24.04.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	2122195		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	3-я Владимирская ул.		
Дом	23	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с лезнями, всего (кв.м.)	1346,5	Количество квартир	" "
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1939
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	238,9
Площадь застройки (кв.м.)	995	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1346,5

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	29.05.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		1788/11			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Восточный	Квартал № 1788		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		3-я Владимирская ул.			
Дом	23	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	44	на	2006	Год постройки	1939
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h1эт=3,30 h2эт=4,05 h3эт=3,60				

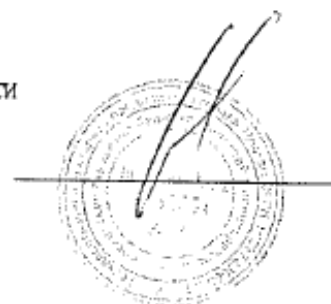
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
3.09.2003г. N 3301569.

Бюро технической инвентаризации Восточное N 2 ВТИ

Начальник ВТИ

Г.И. Бархатова
Недежда Александровна
заместитель начальника
Восточного N: 2 ВТИ

"29" мая 2006 г.



М.П.

Исполнитель Евсеева С.Н. *Евсеева*

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

2006.4.000523
[Handwritten signature]
Руководитель ВТИ

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Восточное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

6 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: 3-я Владимирская ул., 23

стр. 1

Помещение N I Тип: Школьные (используется не по назначению)
Последнее обследование 24.04.2006
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
1	1	умывальная	8,0			8,0			330
	2	уборная	4,6			4,6			
	3	уборная	6,1			6,1			
	4	умывальная	9,2			9,2			
	5	коридор	18,0			18,0			
	6	кабинет	18,2	18,2					
	7	кабинет	8,6	8,6					
	8	коридор	64,0			64,0			
	9	пом. подсобное	4,9			4,9			
	10	кабинет	11,2	11,2					
	11	кабинет	5,3	5,3					
	12	кабинет	4,7	4,7					
	13	коридор	15,1			15,1			
	14	кабинет	15,2	15,2					
	15	кабинет	15,7	15,7					
	16	кабинет	10,4	10,4					
	17	кабинет	17,5	17,5					
	18	кабинет	10,5	10,5					
	19	коридор	11,4			11,4			
	20	уборная	6,9			6,9			
	21	уборная	5,0			5,0			
	22	умывальная	3,2			3,2			
	23	коридор	2,1			2,1			
	24	кухня	9,4			9,4			
	25	коридор	4,7			4,7			
	26	коридор	2,1			2,1			
	27	кабинет	11,2	11,2					
	28	кабинет	16,7	16,7					
	29	коридор	23,0			23,0			
	30	кабинет	35,0	35,0					
	31	кабинет	22,8	22,8					
	32	кабинет	13,3	13,3					
	33	кабинет	24,2	24,2					
	34	тамбур	0,6			0,6			
	35	санузел	4,7			4,7			
	36	кухня	8,7			8,7			
	37	кабинет	16,3	16,3					
	38	кабинет	17,2	17,2					
	39	кабинет	12,6	12,6					
	40	коридор	1,2			1,2			
	41	уборная	4,6			4,6			
	42	кабинет	8,8	8,8					

РУКОВОДИТЕЛЬ ГРУППЫ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ СТРОЕНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ

Кирюшина Н.А.



01 33 08 0117435

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

По адресу: 3-я Владимирская ул., 23

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
	43	кабинет	12,3	12,3					школьн.
	44	кабинет	11,1	11,1					школьн.
	45	коридор	15,0			15,0			школьн.
	46	кабинет	30,4	30,4					школьн.
	47	комната охраны	16,2	16,2					школьн.
	48	кабинет	30,6	30,6					школьн.
	49	кабинет	15,7	15,7					школьн.
Итого по помещению			644,2	411,7	232,5				
---Нежилые помещения всего			644,2	411,7	232,5				
в т.ч. Школьные			644,2	411,7	232,5				

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 24.04.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	пункт тепловой	37,0	37,0					прочая
Итого по помещению			37,0	37,0					
---Нежилые помещения всего			37,0	37,0					
в т.ч. Прочие			37,0	37,0					

Тип: Школьные (используется не по назначению)

ф.25

Последнее обследование 24.04.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.А,В,Б)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	А	клетка лестнич	23,8		23,8				школьн.
	а	тамбур	3,3		3,3				школьн.
	Б	клетка лестнич	13,7		13,7				школьн.
	б	тамбур	3,1		3,1				школьн.
Итого по помещению			43,9		43,9				
---Нежилые помещения всего			43,9		43,9				
в т.ч. Школьные			43,9		43,9				

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

По адресу: 3-я Владимирская ул., 23

стр. 3

Итого	по этажу 1	725,1	448,7	276,4				
---Нежилые помещения	всего	725,1	448,7	276,4				
в т.ч.	Школьные	688,1	411,7	276,4				
	Прочие	37,0	37,0					

По адресу: 3-я Владимирская ул., 23

стр. 4

Помещение N III Тип: Школьные (используется не по назначению)

ф.25

Последнее обследование 24.04.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	10,5	10,5					360
	2	кабинет	7,9	7,9					
	3	кабинет	9,1	9,1					
	4	кабинет	19,8	19,8					
	5	коридор	7,1		7,1				
	6	электрощитовая	1,2	1,2				прочая	
	7	пом.подсобное	7,8			7,8		школьн.	
	8	пом.подсобное	3,3			3,3		школьн.	
	9	пом.подсобное	15,5			15,5		школьн.	
	10	пом.подсобное	27,4			27,4		школьн.	
	11	пом.подсобное	17,2			17,2		школьн.	
	12	пом.подсобное	28,1			28,1		школьн.	
	13	пом.подсобное	6,8			6,8		школьн.	
	14	кабинет	10,5	10,5				школьн.	
	15	кабинет	9,3	9,3				школьн.	
	16	кабинет	6,9	6,9				школьн.	
	17	кабинет	8,2	8,2				школьн.	
	18	кабинет	10,9	10,9				школьн.	
	19	коридор	6,0		6,0			школьн.	
	20	кабинет	9,0	9,0				школьн.	
	21	кабинет	32,1	32,1				школьн.	
	22	кабинет	19,8	19,8				школьн.	
	23	кабинет	9,4	9,4				школьн.	
	24	кабинет	8,8	8,8				школьн.	
	25	кабинет	9,5	9,5				школьн.	
	26	кабинет	11,0	11,0				школьн.	
	27	коридор	20,2		20,2			школьн.	
	28	коридор	12,3		12,3			школьн.	
	29	коридор	28,4		28,4			школьн.	
	30	кабинет	11,0	11,0				школьн.	
	31	кабинет	12,8	12,8				школьн.	
	32	кабинет	13,1	13,1				школьн.	
	33	кабинет	10,2	10,2				школьн.	
	34	кабинет	11,6	11,6				школьн.	
	35	коридор	34,8		34,8			школьн.	
	36	кабинет	10,2	10,2				школьн.	
	37	кабинет	19,5	19,5				школьн.	
	38	кабинет	8,9	8,9				школьн.	
	39	кабинет	9,8	9,8				школьн.	
	40	кабинет	10,5	10,5				школьн.	
	41	кабинет	17,6	17,6				школьн.	
	42	кабинет	13,3	13,3				школьн.	
	43	кабинет	8,8	8,8				школьн.	
	44	коридор	6,1		6,1			школьн.	
Итого по помещению			572,2	351,2	221,0				
---Нежилые помещения всего			572,2	351,2	221,0				
в т.ч. Школьные			571,0	350,0	221,0				
Прочие			1,2	1,2					

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

По адресу: 3-я Владимирская ул., 23

стр. 5

Тип: Школьные (используется не по назначению)

ф.25

Последнее обследование 24.04.2006

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.А,Б)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	А	клетка лестнич	23,4		23,4	школьн.			360
	Б	клетка лестнич	25,8		25,8	школьн.			
Итого по помещению			49,2		49,2				
---Нежилые помещения всего			49,2		49,2				
в т.ч. Школьные			49,2		49,2				
Итого по этажу 2			621,4	351,2	270,2				
---Нежилые помещения всего			621,4	351,2	270,2				
в т.ч. Школьные			620,2	350,0	270,2				
Прочие			1,2	1,2					
Итого по зданию			1346,5	799,9	546,6				
---Нежилые помещения всего			1346,5	799,9	546,6				
в т.ч. Школьные			1308,3	761,7	546,6				
Прочие			38,2	38,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
3.09.2003г. N 3301569.

Экспликация на 5 страницах

27.07.2009 г.

Исполнитель _____

Кретилина Н.А.

93 34 001361



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
— ● —
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-03-022744

«31» августа 2004 г.

удостоверительная надпись Мосрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 03 - 022744

(Номер договора)

31 08 2004

(Число) (Месяц) (Год)

770306012022

(Кадастровый №)

30207271

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы	
Регистрационный округ № 01/05	
Произведена государственная регистрация сделки	
№	04 НОЯ 2004 года
№ регистрации	77-01/05-13/2004-672
Регистратор	Круляк Е.В.
Подпись	№ 126

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице заместителя начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Восточном административном округе г.Москвы Золотова Александра Львовича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 20.01.2004г. №33-И-493/4-(24) от имени Правительства г.Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице президента Чернякова Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением Префекта Восточного административного округа города Москвы от 22.07.2004г. №855-В-РП (МКЗ от 26.07.2004г. Рег. № РД4-5069/4) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью около 926 (девятьсот двадцати шести) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 3-я Владимирская улица, вл.23, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации административно-хозяйственного здания.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 22 июля 2029 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязатель-

ной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору:

4.1. Зарегистрировать Договор аренды в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы (Мосрегистрации).

4.2. Не изменять функционального назначения земельного участка.

4.3. Выполнять работы по благоустройству прилегающей территории.

4.4. В срок до 01.11.2004г. по заданию Москомзема провести специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и предоставить отчет в Москомзем для внесения изменений в настоящий Договор.

4.5. В срок до 01.09.2004 г. демонтировать ограждение и сдать прилегающий земельный участок по акту сдачи-приемки управе района Перово.

4.6. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5
4

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации, в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы (Мосрегистрацию) в течение 10-ти дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными ак-

тами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца каждого квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом

случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, дом 38, корп. 25
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38, корп. 25
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7720068118, ОКПО 11687721, ОКВЭД 45.21, 50.10, 51.19
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810200000000015 в КБ "КУТУЗОВСКИЙ"
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018103000000000228
БИК 044652730,	БИК 044583228
Телефон	Телефон 273-63-11
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Заместитель начальника Объединения регулирования землепользования в ВАО на основании доверенности от 20.01.2004г. №33-И-493/4-(24)

_____ А.Л.Золотов

" " _____ 2004г.



От Арендатора:

Президент



_____ А.В.Черняков

_____ 2004г.

12

11

Приложение 2
к договору аренды
№ М-03-022744
от «31» августа 2004г.

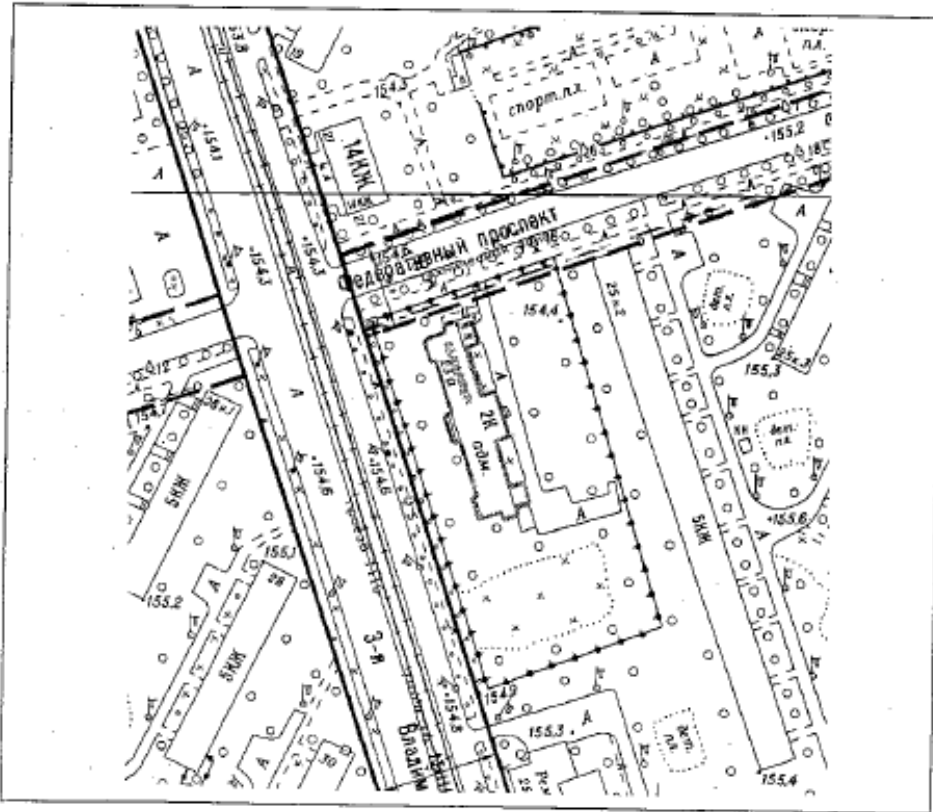
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: 3-я Владимирская улица, вл. 23

Кадастровый № 770306012022

Общество с ограниченной ответственностью
"Научно-производственное объединение "Космос"



Масштаб 1:200

Заместитель начальника объединения

А.Л.Золотов



Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по г. Москве
(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственную кадастровую учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.05.2011 № 77/501/11-24076

КВ.1

1	Кадастровый номер	77-03-0006012-1009	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7	
Общие сведения							
4	Предельные номера:	77-03-0006012-22	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2011			
5	Местоположение: г. Москва, 3-я Владимирская ул., вл. 23						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
						Категория не установлена	
8.2	Земли иного специального назначения						
9	Разрешенное использование: эксплуатация административно-хозяйственного здания						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 984+-/-11 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8285565,36	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 8420,29	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах: —						
16	Общие отметки: Предыдущий кадастровый номер 77-03-0006012-22 равензначен кадастровому номеру 77-03-06012-022						
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер.						
18	Дополнительные сведения						
	18.1	—					
	18.2	ООО "ГосСтрой"					
	18.3	04.02.2011					

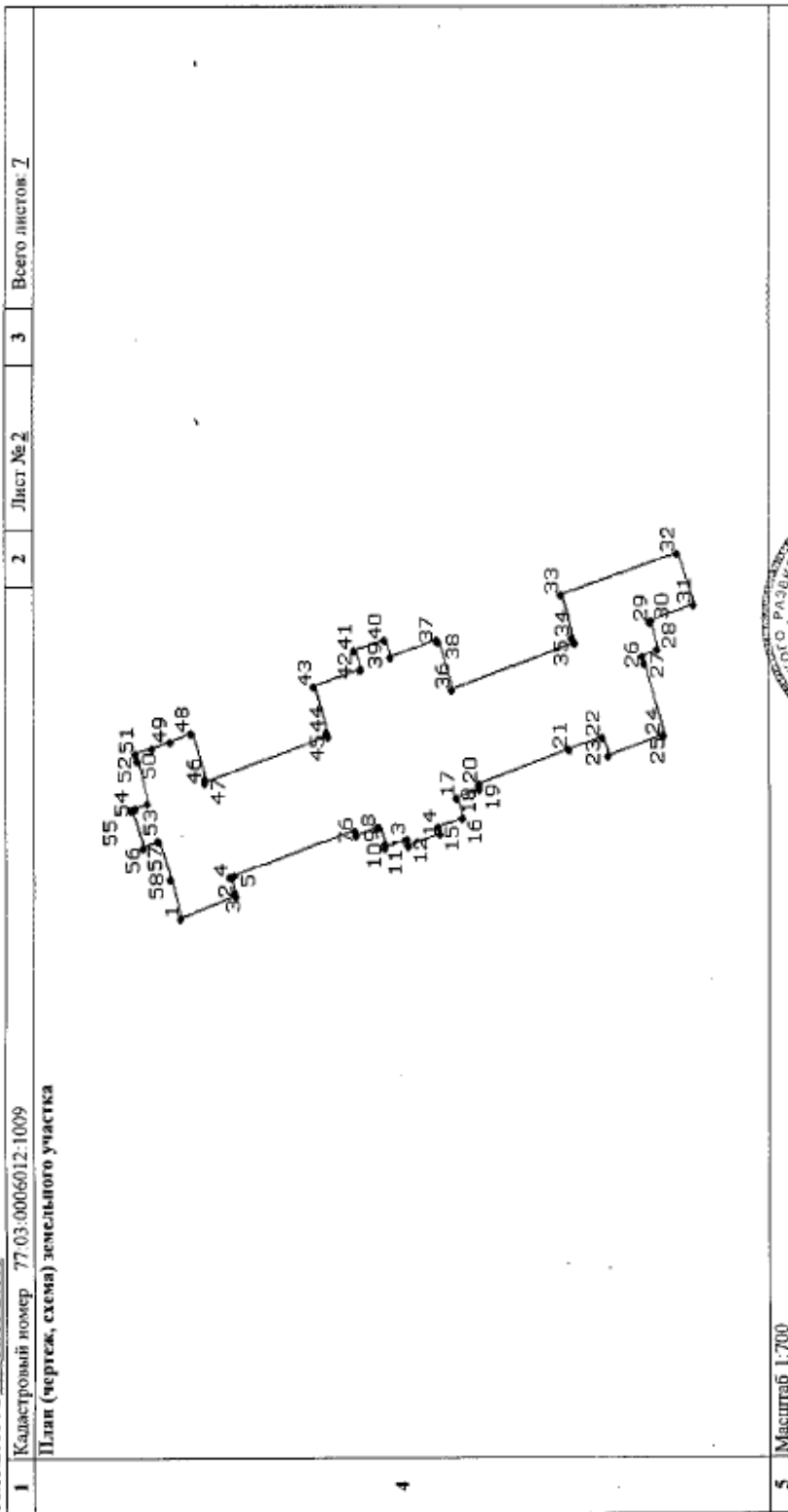


Инженер I-й категории
(исполнение должности)

Д.В. Петрушин
(инициалы, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
11.05.2011 № 77/501/11-24076



Д.В. Петрушин
(инициалы, фамилия)

Инженер 1-й категории
(наименование должности)

5 Масштаб 1:700

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ООО «НПО «КОСМОС»**

Логинов Олег Анатольевич
Тел.: 8 (495) 269-55-05
oleg@olegloginov.ru

Адрес для корреспонденции:
117105, г. Москва, а/я 68, Логинову О.А.

**ООО «Международный центр
оценки и консалтинга»**

127422, г. Москва,
ул. Тимирязевская, д. 23

**СПРАВКА
о балансовой стоимости активов**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2015 г. (резюлютивная часть была оглашена 20.03.2015 г.) по делу № А40-4760/14-124-7Б ООО «НПО «Космос» (ОГРН 1037739161525, ИНН/КПП 7720068118/772001001, место нахождения: 111123, город Москва, шоссе Энтузиастов, дом 38, корпус 25) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим должника – ООО «НПО «Космос» утвержден арбитражный управляющий Логинов Олег Анатольевич, член НП СПО АУ «Развитие» (ОГРН: 1077799003435, ИНН: 7703392442, юридический адрес: 117105, г. Москва, шоссе Варшавское, д.1, корп.1-2, оф.36). Определением Арбитражного суда города Москвы от 18.03.2016 г. по делу № А40-4760/14-124-7Б конкурсное производство продлено сроком на шесть месяцев.

ООО «Международный центр оценки и консалтинга» привлечено Конкурсным управляющим ООО «НПО «Космос» в качестве оценочной организации для проведения оценки движимого имущества ООО «НПО «Космос», находящегося в залоге у ПАО «БМ-БАНК» (бывш. ОАО «Банк Москвы»), а также не залогового имущества, согласно ст.ст.130, 138 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)». В адрес оценщика было направлено техническое задание №1-15-М о проведении оценки имущества.

Настоящим довожу до сведения привлеченной оценочной компании балансовую и остаточную стоимость активов, подлежащих оценке, согласно техническому заданию, а также идентифицирующие признаки активов:

1. Объект недвижимости (нежилое здание), расположенный по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, кадастровый номер 77:03:0006012:1122, площадь – 1346,5 кв.м., 2 этаж. Вид права – собственность. По состоянию на 24.06.2016 г. балансовая стоимость актива- 13090658,8 руб., остаточная стоимость - 3262691,88 руб.
2. Права на земельный участок - право долгосрочной аренды земельного участка площадью 984 кв.м. (имеется оригинал договора с Москомземом). Земельный участок не учтен на балансе предприятия.

Для оперативного решения возникающих вопросов предлагаю связываться с помощником конкурсного управляющего по телефону: 8 (495) 269-55-05 (моб.: 8 (963) 627-08-55) или по электронной почте: mostovoy@rmg-kspb.ru

**Конкурсный управляющий
ООО «НПО «КОСМОС»**



О.А. Логинов

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилое здание), расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 23, площадью 1 346,50 кв.м.

Документы заказчика на _____ листах прошиты и пронумерованы

Конкурсный управляющий ООО «НПО «Космос» _____