АЛЕКС-ПРАЙС
ООО Независимый консалтинговый центр

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
..... А.В. Разанов
07 июня 2019

Независимый консалтинговый центр "Алекс-Прайс"

ОТЧЁТ №2732

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 238,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МАКАРЕНКО, ДОМ 2/21, СТР. 1, 1-Й ЭТАЖ, ПОМЕЩЕНИЕ III, КОМНАТЫ 1, 1А, 2, 3, 5, 9–13, 13А, 14, 16-18. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:01:0001030:3203

ЗАКАЗЧИК:	ЗАО «МОДЕРНСТРОЙ»
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:	ДОГОВОР №1906031 ОТ 03.06.2019 г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	03 ИЮНЯ 2019 Г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:	07 ИЮНЯ 2019 Г.

127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, оф. 303, тел.: 8 (495) 150-64-49

www.alexprice.ru e-mail: info@alexprice.ru

Резюме

В соответствии с Договором № 1906031 от 03.06.2019 г. специалистами ООО НКЦ «Алекс - Прайс» произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 238,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1, 1-й этаж, помещение III, комнаты 1, 1а, 2, 3, 5, 9–13, 13а, 14, 16-18. Кадастровый номер: 77:01:0001030:3203 (далее Объект оценки), по состоянию на 03 июня 2019 г.

Определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; федерального стандарта "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» «Свод стандартов оценки (ССО 2015)».

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1 по состоянию на 03 июня 2019 г. с учетом, сделанных в отчете предположений и допущений составляет:

Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	71 821 000
Рыночная стоимость с НДС (20%), руб.	86 185 200
Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.	58 207 987
Ликвидационная стоимость с НДС (20%), руб.	69 849 584

Деятельность ООО НКЦ «Алекс-Прайс» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОАО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» - Страховой полис №08205/776/70154/8, сроком действия с «25» ноября 2018 г. по «24» ноября 2019 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Генеральный директор
ООО НКЦ «Алекс-Прайс» /А.В. Розанов/

07.06.2019 г.

www.alexprice.ru e-mail: info@alexprice.ru
119017, Москва, Лаврушинский пер., д. 3/8, стр. 2, офис 401 Тел.: (495) 953-50-90 , факс: 780-20-04

Оглавление

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4
1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 4
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки 5
2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
2.1 Задание на оценку 6
2.2 Информация о Заказчике 6
2.3 Информация об Оценочной организации 7
2.4 Сведения об оценщике 7
2.5 Сведения о привлекаемых специалистах 8
2.6 Форма предоставления результатов 8
2.7 Применяемые стандарты и другие нормативные документы, используемые при проведении оценки 8
2.8 Допущения и ограничительные условия 8
2.8.1 Специальные допущения и ограничительные условия 9
2.9 Основные термины и определения 9
2.10 Содержание и объем работ, проведенных в рамках оценки. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки 11
3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
3.1 Анализ местоположения и района окружения объекта оценки 13
3.1.1 Краткая характеристика региона 13
3.1.2 Характеристика Центрального административного округа 20
3.1.3 Характеристика Басманного района 22
3.2 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 29
3.3 Краткая характеристика объекта оценки 30
3.4 Оцениваемое право 31
3.5 Обременения оцениваемых прав 32
3.6 Анализ наиболее эффективного использования 32
3.7 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 33
3.7.1 Обзор экономических показателей РФ по состоянию на апрель 2019 года 33
3.7.2 Обзор социально-экономической ситуации в Москве 40
3.8 Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 1 квартала 2019 года 42
3.8.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 51
3.8.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке офисных помещений 57
3.8.3 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 63
3.8.4 Основные выводы по сегменту рынка объекта оценки 63
3.9 Анализ ликвидности объекта оценки 63
4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ... 67
4.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов 67
5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 71
5.1 Сравнительный подход 71
5.1.1 Выбор объектов-аналогов 72
5.1.2 Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа 80
5.2 Доходный подход 82
5.2.1 Определение ставки арендной платы 82
5.2.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 95

6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 96
7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 101
7.1 Метод расчета ликвидационной стоимости объекта оценки 101
7.2 Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества 106
8 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА 108
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА 110
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 119
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ 123
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДАННЫЕ ПО ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ 127

1 Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: нежилое помещение общей площадью 238,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1, 1-й этаж, помещение III, комнаты 1, 1а, 2, 3, 5, 9–13, 13а, 14, 16-18. Кадастровый номер: 77:01:0001030:3203.

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Местонахождение Объекта оценки: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1.

Заказчик оценки: ЗАО «МОДЕРНСТРОЙ».

Основание для проведения оценки: договор №1906031 от 03.06.2019 г.

Дата оценки: 03 июня 2019 г.

Дата проведения осмотра: 03 июня 2019 г.

Дата составления отчета: 07 июня 2019 г.

Номер отчета: 2732.

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке, получены следующие результаты оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта:

Таблица 1.1. Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование подхода	Результат оценки, руб.
Затратный	0
Сравнительный	79 272 163
Доходный	60 463 985
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	71 749 000
Рыночная стоимость с НДС (20%), руб.	86 098 800

1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки (для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.), прописанные Заказчиком 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 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.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 июня 2019 г. составляет:

Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	71 821 000
Рыночная стоимость с НДС (20%), руб.	86 185 200
Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.	58 207 987
Ликвидационная стоимость с НДС (20%), руб.	69 849 584

Генеральный директор (член РОО № в реестре 000470):
А.В. Розанов

Оценщик (член РОО № в реестре 005353):
Петрова О.А.

www.alexprice.ru e-mail: info@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, оф. 303, тел.: 8 (495) 150-64-49

2 Общие сведения

2.1 Задание на оценку

Объект оценки	Объектом оценки является: нежилое помещение общей площадью 238,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1, 1-й этаж, помещение III, комнаты 1, 1а, 2, 3, 5, 9–13, 13а, 14, 16-18. Кадастровый номер: 77:01:0001030:3203.
Основание для проведения оценки	Договор №1906031 от 03.06.2019 г. г., заключенный между Заказчиком – ЗАО «МОДЕРНСТРОЙ» и Оценочной Компанией – ООО НКЦ «Алекс-Прайс».
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Перечень правоустанавливающих документов на объект оценки представлен в п 3.3 настоящего Отчета. (Копии документов представлены: в Приложении 4 настоящего отчета).
Имущественные права на объект оценки	Право собственности.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Отражены в документах, предоставленных Заказчиком (обременений и ограничений не выявлено).
Собственник	ЗАО «МОДЕРНСТРОЙ».
Цель и задачи Оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения	Результаты оценки будут использованы для определения начальной цены реализации имущества в процедуре банкротства.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	03 июня 2019 г.
Дата осмотра	03 июня 2019 г.
Дата составления отчета	07 июня 2019 г.
Срок проведения оценки	с 03 июня 2019 г. по 07 июня 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Допущения и ограничения, на которых была основана Оценка, приведены в пункте № 2.8 настоящего Отчета. Результаты пересчета математических вычислений, приведенных в таблицах настоящего Отчета, могут незначительно отличаться от полученных Оценщиком результатов по причине округлений. Результат оценки представлен с суждением о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

(Источник – данные, предоставленные заказчиком)

2.2 Информация о Заказчике

Организационно-правовая форма и наименование	ЗАО «МОДЕРНСТРОЙ»
Фактический (почтовый) адрес	1: 212099, г. Москва, Новинский бул., д.1/2/ 115432, г. Москва, а/я 161
ОГРН, дата государственной регистрации	ОГРН 1027700080792 от 31.07.2002г.
ИНН/КПП	7704026047/ 770401001
Банковские реквизиты	р/с счёт 40702810538290032580 в ПАО СБЕРБАНК, БИК 044525225, Корр. счёт 30101810400000000225

Конкурсный управляющий действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01.04.2019 по Делу №А40-125581/2018	Л.Н. Юшкевич
Телефон	8-915-394-83-20

(Источник – данные о Заказчике)

2.3 Информация об Оценочной организации

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью Независимый Консалтинговый Центр «Алекс-Прайс»
Юридический адрес	127473, РФ, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, этаж 3, каб. I. ком. 2
Фактический адрес	127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1037716011805 от 16.04. 2003 г.
ИНН	7716230030
Генеральный директор	Розанов Алексей Васильевич
Телефон/факс	(495) 953-50-90
Страховой полис	Деятельность ООО НКЦ «Алекс-Прайс» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в в АО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» - Страховой полис №08205/776/70154/8, ДС №08205/776/70154/8-01 от 15.03.2019 года сроком действия до «24» ноября 2019 г. Страховая сумма составляет 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

(Источник – данные об Оценщике)

2.4 Сведения об оценщике

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список Оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Петрова Ольга Алексеевна	*Местоположение оценщика:* Московская область, г. Ногинск. *Информация о членстве в саморегулируемой организации:* Оценщик 1 категории, включен в реестр членов саморегулируемой организации ООО «Российское Общество оценщиков» 02.02.2009, регистрационный № 005353. *Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:* Профессиональный Оценщик бизнеса (Диплом о профессиональной переподготовке ПП №345165 от 16.03.2002 г. Московский государственный университет экономики, статистики и информатики). Специальность: Оценщик бизнеса (предприятий). Свидетельство о повышении квалификации №30 от 08.04.2005г. Свидетельство о повышении квалификации №12292 от 30.06.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005381-1 от 16.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». *Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:* Страховщик ОСАО «Ингосстрах» с 01.01.2019г. до 30.06.2020 г., страховой полис №433-121121/18/0325R/776/00002/18-005353 от 07.09.2018г. *Стаж работы в оценочной деятельности:* Стаж работы 16 лет (с июля 2002 г.). *Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:* Общество с ограниченной ответственностью. *Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:* Общество с ограниченной ответственностью Независимый консалтинговый центр «АЛЕКС-ПРАЙС».
Сведения о независимости оценщика	Настоящий оценщик Петрова Ольга Алексеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Петрова Ольга Алексеевна не являются учредителем, собственником,

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
	акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Петрова Ольга Алексеевна не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

(Источник – данные об оценщике)

2.5 Сведения о привлекаемых специалистах

Иные специалисты к оценке не привлекались.

2.6 Форма предоставления результатов

Отчет об оценке, подготовленный в соответствии с требованиями ФСО №3.
Отчет должен быть подготовлен в печатном виде в 2-х экземплярах.

2.7 Применяемые стандарты и другие нормативные документы, используемые при проведении оценки

Нормативные документы	• Гражданский Кодекс РФ • Налоговый Кодекс РФ • Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Стандарты оценки	• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297 • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298 • Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25сентября 2014 г. № 611 • Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «РОО»: «Свод стандартов оценки 2015»

2.8 Допущения и ограничительные условия

1. Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на Объект оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый Объект, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.
2. Экономические и технические характеристики Объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета, брались на основе информации предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Информация, предоставленная Заказчиком, принята, как достоверная.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем

технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемого Объекта в будущем.
6. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, договор № ЗФ-1697/5 от 17.07.2014 г. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик производил оценку без учета обременений.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. Отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.
10. Оценщик определяет рыночную стоимость Объекта оценки на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки. В то же время, в соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом 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».
11. В ходе расчетов перевод долларовых показателей в рубли РФ и наоборот будет осуществляться по курсу ЦБ РФ на дату оценки.

2.8.1 Специальные допущения и ограничительные условия

При определении рыночной стоимости объекта оценки специальные допущения и ограничения не применялись.

2.9 Основные термины и определения

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
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 №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	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 проведения оценки объекта оценки - это

	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта 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
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
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

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

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: • Рыночная стоимость; • Инвестиционная стоимость; • Ликвидационная стоимость; • Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночная стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	• В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; • Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

	• Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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; • (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
Право собственности	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
Право аренды	В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

2.10 Содержание и объем работ, проведенных в рамках оценки. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночная стоимости имущества традиционно используются три подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный), согласно Федеральным Стандартам Оценки. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночная стоимости объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки. Результаты, полученные различными подходами к оценке, согласуются для получения величины рыночная стоимости объекта оценки.

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

5. Составление отчета об оценке. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

3 Описание Объекта оценки

3.1 Анализ местоположения и района окружения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1.

3.1.1 Краткая характеристика региона[1]

Москва́ (произношение (инф.)) — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения[5]. Центр Московской городской агломерации.

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

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2550 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1691,5 км² — за ней.

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

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки)[9]. Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр и 13 водохранилищ.

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30

Климат

[1] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki

Климат Москвы — умеренно-континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Зима (период со среднесуточной температурой ниже 0 °C) в среднем длится около 4 месяцев, со второй декады ноября (10 ноября) до второй декады марта (20 марта). Дневная температура устойчиво возвращается к положительным значениям 5 марта. В период календарной зимы могут отмечаться непродолжительные (3—5 дней) периоды сильных морозов (с ночной температурой до −20 °C, редко до −25..−30 °C). При этом в декабре и начале января часты оттепели, когда температура с −5..−10 °C поднимается до 0 °C и выше, иногда достигая значений в +5..+9 °C. По данным метеостанции ВДНХ (за период 1981—2010 гг.), самым холодным месяцем года является февраль (его средняя температура составляет −6,7 °C). Весенние сезоны по продолжительности варьируются год от года и могут составлять от 1 до 3 месяцев. Иногда практически летние температуры регистрируются в начале апреля, в то же время в конце мая — начале июня случаются возвраты холодов. Лето (период с дневной температурой выше +20 °C и среднесуточной выше +15 °C) длится около 3,5 месяцев, с третьей декады мая (23 мая) до конца августа (29 августа), дневная температура нередко достигает 30-градусной отметки (в среднем 6—8 дней за сезон, в 2010 г. — непрерывно 1,5 месяца). 35-градусная отметка за последние 30 лет достигалась 18 раз, из них 16 — в 2010 году. Самым тёплым месяцем является июль (его средняя температура за период 1981—2010 гг. составляет +19,2 °C). Осень в Москве затяжная, наступает с началом сентября, заканчивается в середине ноября — начале декабря, когда среднесуточная температура становится устойчиво ниже 0 °C. Нередко температура после начала метеорологической зимы возвращается к положительным значениям, полностью сходит снежный покров.

Экология

Московский НПЗ

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

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

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

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

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

Население

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 330 126 чел. (2016). Плотность населения — 4910,44 чел./км^2 (2016).

Москва — крупнейший город России по количеству жителей и самый населённый из городов, полностью находящихся в Европе. Её агломерация с численностью постоянного населения около 15 млн человек также является крупнейшей в России и Европе.

Численность населения Москвы, по результатам Всероссийской переписи населения 2002 года, составила 10 382 754 человек. По официальным данным текущего статистического учёта, население города на 1 сентября 2012 года составило 11 911,1 тысячи человек. По предварительным итогам переписи-2010 на октябрь 2010 года 11 643 060 человек постоянно проживают в Москве и лишь 30 тысяч человек временно пребывают в столице, 1,2 млн москвичей по разным причинам отказалось участвовать в

переписи. Управление Федеральной миграционной службы по городу Москве сообщило, что постоянную регистрацию в Москве имеет 9060 тысяч человек, временную регистрацию имеет 1100 тысяч человек, на миграционном учёте стоит также 340 тысяч иностранцев. От 600 до 800 тысяч российских граждан, по оценкам специалистов УФМС, проживают в Москве без регистрации в органах ФМС.

Официальные данные о населении города учитывают только постоянно проживающих горожан. По данным управления ФМС по Москве, в 2008 году официальным учётом зарегистрировано ещё 1 миллион 800 тысяч приезжих (трудовых мигрантов и гастарбайтеров, студентов и других), а также в городе, по оценкам экспертов на 2009 год, находится ещё около 1 миллиона незарегистрированных мигрантов.

Постоянный рост населения Москвы объясняется в основном притоком населения из других регионов. Это явление внутренней миграции в советское время называлось «лимитчики».

Московское произношение является произносительной нормой русского литературного языка.

Национальный состав населения Москвы, согласно переписи населения 2002 года и переписи населения 2010 года, распределён следующим образом[112]: русские — 9 930 410 (91,65 %), украинцы — 154 104 (1,42 %), татары — 149 043 (1,38 %), армяне — 106 466 (0,98 %), азербайджанцы — 57 123 (0,53 %), евреи — 53 142 (0,49 %), белорусы — 39 225 (0,36 %), грузины — 38 934 (0,36 %), узбеки — 35 595 (0,33 %), таджики — 27 280 (0,25 %), молдаване — 21 699 (0,20 %), киргизы — 18 736 (0,17 %), мордва — 17 095 (0,16 %), чеченцы — 14 524 (0,13 %), чуваши — 14 313 (0,13 %), осетины — 11 311 (0,10 %), лица, не указавшие национальность — 668 409 (5,81 %).

Процент русских по Москве превышает средний показатель по России (80 %), также доли армян и евреев более высоки по сравнению со среднероссийскими (0,78 % и 0,16 % соответственно). Доля русских возросла с момента переписи 1989 года, когда они составляли 89,7 %.

Экономика

Московский международный деловой центр «Москва-Сити»

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд $) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

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

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

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

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

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

Транспорт

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожный транспорт

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восьми вокзалов — Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

В 1990-е — 2000-е годы ряд железнодорожных веток, обслуживавших промышленные предприятия, был закрыт в связи с выводом этих предприятий из города или серьёзным сокращением объёмов производства.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве является организация пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги.

Аэропорты

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский.

Добраться до аэропортов можно не только на автотранспорте, но и воспользовавшись экспрессами, отправляющимися с железнодорожных вокзалов: Киевского — до аэропорта Внуково, Белорусского — до аэропорта Шереметьево и Павелецкого — до аэропорта Домодедово.

В городе действовал аэровокзал, однако с начала XXI века он, фактически, утратил своё прямое назначение: его помещения были сданы арендаторам под торговые площади. По состоянию на 2009 год, в здании аэровокзала действуют лишь кассы по продаже железнодорожных и авиабилетов.

Автомобильный транспорт

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога, планируется строительство Центральной кольцевой

автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмосковье для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Начиная с 1990-х годов Москва столкнулась с острой транспортной проблемой. В Москве продолжается бурный рост автомобильного парка: если в 2000 году в городе насчитывалось 2,6 млн автомобилей, то 2012 году — уже 4,5 млн (свыше 380 автомобилей на 1000 жителей); ожидаемый показатель среднегодовой рост до 2020 года — 4 %. Увеличился также объём грузовых перевозок автомобильным транспортом в городе; в год через Москву перевозится около 10 млрд т грузов, из них около 4 млрд т приходится на транзитные грузоперевозки. Значительный рост автопарка привёл к возникновению большого количества дорожных заторов. Были приняты некоторые меры по сокращению числа пробок, такие как запрет на въезд в город большегрузных машин, строительство новых развязок и т. п.. Автомобильные пробки влекут за собой огромные убытки. Росту пробок способствовали градостроительные ошибки.

Правительство города предприняло ряд попыток разрешить проблему пробок путём дорожного строительства. Так, была реконструирована кольцевая автодорога, построено Третье транспортное кольцо, в 2008 году началось строительство Четвёртого кольца, но транспортная проблема остаётся неразрешённой. По мнению властей, решению транспортной проблемы способствуют и меры административного характера — в частности, вводимое с июля 2012 года значительное повышение штрафов за нарушение правил парковки, ввод платы за парковку на улицах центральной части города.

Также остаётся нерешённой проблема недостаточного количества парковок. В сентябре 2010 года бывший руководитель Департамента транспорта и связи Василий Кичеджи сообщил, что «в городе существует 250 тысяч парковочных мест, в то время как в местах нуждаются 1,2 миллиона машин»[133]. Ранее были попытки введения платных парковок на городских улицах, однако 10 сентября 2008 года было принято решение, согласно которому автомобили можно парковать вдоль обочин бесплатно. Платными остались парковки на вокзалах, в аэропортах и в нескольких специально выделенных зонах городского центра. Для решения проблемы в жилых районах была организована программа «Народный гараж», однако её реализация затягивается. В 2012 году к проекту организации платных парковок решено было вернуться. Учреждением, отвечающим за платные муниципальные парковки стал ГКУ «Администратор московского парковочного пространства» (АМПП). С 1 ноября 2012 года по 28 февраля 2013 года на улицах Петровка и Каретный ряд, а также на прилегающих переулках были введены первые платные парковки. Плата за использование парковочного места за час составляла 50 рублей. Парковка во дворах была бесплатная. 1 июня 2013 года стали появляться платные парковки внутри Бульварного кольца. Стоимость парковки в этой зоне составляла 50 рублей. С 5 декабря 2013 года стоимость парковки внутри Бульварного кольца возросла до 80 рублей. С конца 2013 года зона платной парковки расширилась до Садового кольца,цена парковочного места в этой зоне составила 60 рублей в час. С 1 июня 2014 года платные парковки появились в районе ММДЦ «Москва-Сити». В этой зоне в Москве впервые был применён прогрессивный тариф. Стоимость первых 2х часов парковки составила 80 рублей, за каждый последующий час — 130 рублей. С августа 2014 года зона платного паркинга расширилась до Третьего транспортного кольца, включая придомовые территории (дворы). В зону расширения вошли улицы следующих районов: Пресненский, Арбат, Тверской, Дорогомилово и Хамовники. С сентября 2014 года в центре Москвы было оборудовано 27 539 парковочных мест. На территории платных зон бесплатная парковка была разрешена многодетным семьям и инвалидам, а также мотоциклам и электромобилям. 25 декабря 2014 года внутри Третьего Транспортного кольца была организована новая зона платных парковок. Платная парковка появилась на 405 улицах в следующих районах: Хамовники, Тверской, Беговой, Хорошёвский, Аэропорт, Савёловский, Марьина Роща, Мещанский, Красносельский, Басманный, Таганский, Южнопортовый, Замоскворечье, Якиманка, Донской, Даниловский, Лефортово[147][148]. С 10 августа 2015 года на 75 улицах внутри Бульварного кольца был введён прогрессивный тариф на парковку[149]. Для круглосуточной бесплатной парковки можно приобрести абонемент[150], а для жителей домов, которые живут в домах в зонах платной парковки, предусмотрены

льготные условия. С ноября 2012 по июнь 2014 год платные парковки принесли в бюджет Москвы 791 миллион рублей. Собранные от парковки средства передаются 2 раза в год управам. Правила расходования средств, полученных управами от платных парковок прописаны в постановлении правительства Москвы № 849 «О стимулировании управ». Средства в основном идут на благоустройство, капитальный ремонт дворовых территорий и ремонт отдельных элементов дома.

Наземный городской транспорт

В Москве действует разветвлённая сеть уличного общественного транспорта: маршрутов автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси, которые перевозят около 12 миллионов пассажиров ежедневно. Некоторые маршруты работают круглосуточно.

В начале XX века в Москве активно развивалась трамвайная сеть — в начале 1930-х годов она охватывала оба Бульварное и Садовое кольца и все соединяющие их улицы, были проложены линии и на окраины. После открытия в 1935 году первых линий метрополитена были сняты трамвайные линии, совпадающие с ними по направлению. Более радикальные изменения произошли в 1940-х годах, когда некоторые трамвайные маршруты были заменены на троллейбусные и убраны от Кремля. К 1960—1970-х годах были ликвидированы линии в западной части города и разорваны «трамвайные кольца». С начала 1980-х годов строительство новых линий почти не велось. Последней в 1981-82 годах была построена линия в Строгино. С середины 1990-х началась новая волна снятия трамвайных линий и закрытие депо, в основном прилегающих к центру. С 2010-х началось частичное восстановление некоторых линий.

Общественный транспорт часто вынужден стоять в общих пробках, но на крупных магистралях создаются выделенные полосы. В июле 2009 года выделенная полоса открыта на Волоколамском шоссе, в 2011 году на Щёлковском шоссе, Ярославском шоссе, проспекте Андропова и Ленинградском проспекте, идёт подготовка по запуску на Севастопольском проспекте[155]. Происходит также обновление подвижных составов троллейбусов и автобусов — они становятся низкопольными для того, чтобы в них удобнее было проезжать инвалидам и людям с колясками. С 2014 года в наземном общественном транспорте разрешён провоз велосипедов.

Московский метрополитен

С 15 мая 1935 года в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы. В среднем московское метро перевозит 6,533 млн пассажиров в день (по данным за 2015 год). Это пятая по годовому пассажиропотоку система метро в мире и первая в Европе. Общая протяжённость линий Московского метрополитена — 338,9 км, бóльшая часть пути и станций находится под землёй. По протяжённости линий Московский метрополитен занимает шестое место в мире.

Всего в московском метро 203 станции и 12 линий, включая линию лёгкого метро. Многие станции метро являются памятниками архитектуры. Начиная с 2000-х годов линии метрополитена начали выходить за пределы МКАД.

С 2004 года работает монорельсовая дорога (обозначается порядковым номером 13), эксплуатация которой ведётся силами ГУП «Московский метрополитен»[162].

С присоединением к Москве новых территорий в 2011 году реализуются планы по развитию метрополитена в Новой Москве: проектируется ветка «Улица Новаторов» — «Столбово».

10 сентября 2016 года открылось пассажирское движение по Московскому центральному кольцу (МЦК), которое ранее использовалось для грузовых перевозок в составе МКЖД. Линия является железнодорожным кольцом, состоящим из 31 станции, и обозначается как полноценная 14 линия метрополитена. Характер движения на Московском центральном кольце представляет собой городскую электричку, частично интегрированную с Московским метрополитеном (пересадки и система оплаты проезда).

В декабре 2016 года планируется открытие первой части Третьего пересадочного контура (ТПК) — второй подземной кольцевой Московского метрополитена. Согласно программе развития Московского метрополитена к 2020 году планируется ввести около 40 новых станций в разных частях города.

Наука

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

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

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

В XX веке в Москве начала формироваться сеть отраслевых научных учреждений. В Москве появились Всесоюзный институт минерального сырья[170] (1904), Центральный аэрогидродинамический институт им. Жуковского (ЦАГИ) (1918), Физико-химический институт им. Карпова (1918), Химический институт им. Л. Я. Карпова (1921), Московский технический университет связи и информатики (1921), Институт атомной энергии им. Курчатова (1943), Институт теоретической и экспериментальной физики (1945) и другие.

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

Культура и искусство

Москва — крупный культурный и туристический центр Европы и мира, московский регион имеет один из богатейших в России историко-культурных потенциалов. В Москве много интересных мест — это как различные историко-культурные и архитектурные памятники, так и современная развлекательная инфраструктура.

Современная Москва насчитывает более 100 театров. Наиболее известные из них — Большой театр, Малый театр, МХТ им. Чехова, «Современник», Ленком, Театр на Таганке, Театр Петра Фоменко.

В городе имеется более 60 музеев. При участии Московского государственного университета в Москве были открыты Политехнический, Исторический, Зоологический музеи, Музей Антропологии, Музей изобразительных искусств имени Пушкина, Ботанический и Зоологический сады (Московский зоопарк). Среди множества музеев столицы также следует отметить Третьяковскую галерею, основанную русским меценатом, чьё имя навсегда запечатлено в названии музея. Имеются крупные выставочные пространства (Центральный дом художника, выставочный зал «Манеж» и др.).

Помимо государственных музеев в Москве действует множество частных художественных галерей, многие из которых специализируются на современном искусстве.

В Москве работает несколько крупных сетей кинотеатров (в общей сложности более 100 кинозалов), в прокате которых имеются российские и зарубежные кинофильмы. Многие кинотеатры представляют собой мультикомплексы, позволяющие одновременно показывать несколько фильмов на разных экранах.

В Москве расположены многие крупные киностудии: «Мосфильм», Киностудия имени М. Горького, «Союзмультфильм» и другие[65]. Ежегодно проходит Московский международный кинофестиваль.

В Москве расположено много различных ночных заведений — клубов, баров, ресторанов, варьете. Например, по данным сайта «Афиша», в столице насчитывается не менее 400 клубов. Основные заведения концентрируются внутри Бульварного кольца, вдоль Тверской улицы, в районе Остоженки, Нового Арбата, Кутузовского проспекта и др.

До 1 июля 2009 года (даты вступления в силу законодательства об ограничении игорного бизнеса) в Москве работало большое число казино, игровых клубов.

В Москве масса возможностей для детского досуга. Самые известные места, которые москвичи и гости столицы посещают с детьми — Московский зоопарк, Московский планетарий, музей занимательных наук Экспериментаниум , Биологический музей им. К. А. Тимирязева. В 2015 году на территории ВДНХ был открыт океанариум «Москвариум». Самым большим крытым парком развлечений и аттракционов является Happylon Magic Park. А в Нагатинской пойме совместно с компанией DreamWorks строится новый парк развлечений мирового уровня

В последнее время ведётся модернизация и реконструкция московских парков, они становятся более удобными для прогулок с детьми за счёт развитой инфраструктуры. Во многих парках работает прокат велосипедов и роликов. Также в 2015 году в рамках программы благоустройства в Москве было отремонтировано более 12 тысяч детских площадок.

Памятники архитектуры

Среди множества достопримечательностей города можно выделить ряд уникальных мест и строений, обладающих мировой известностью. К их числу без сомнения можно отнести Большой театр, Музей изобразительных искусств имени А. С. Пушкина и Третьяковскую галерею. Нельзя не упомянуть памятники архитектуры, причисленные к объектам мирового наследия ЮНЕСКО — это Новодевичий монастырь и усадьба Коломенское. Уникальными в своём роде строениями являются гиперболоидная конструкция Шуховской башни и Останкинская телебашня, удерживавшая статус самого высокого здания в мире на протяжении восьми лет.

В последние годы Москва потеряла множество архитектурных и исторических памятников из-за их замены копиями, такими как копии гостиницы «Москва», Военторга на Воздвиженке. Под угрозой находится культурно-историческая среда Москвы в целом.

3.1.2 Характеристика Центрального административного округа[2]

Центра́льный администрати́вный о́круг — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Префектом округа с 18 декабря 2012 года по 22 ноября 2015 года был Виктор Семёнович Фуер; который скончался 22 ноября 2015 года

Районы округа

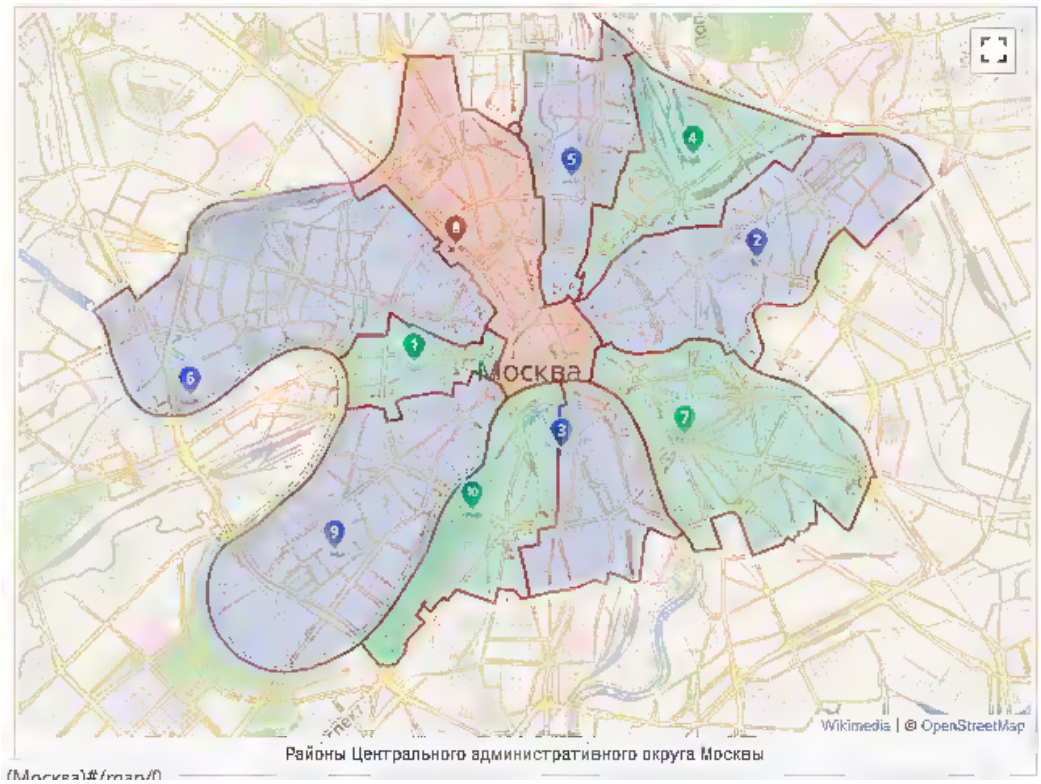
Центральный административный округ разделен на 10 районов:

район Арбат;
Басманный район;
район Замоскворечье;
Красносельский район;
Мещанский район;
Пресненский район;
Таганский район;
Тверской район;

[2] Источник Информации:https://ru.wikipedia.org/wiki

район Хамовники;
район Якиманка.

№	Название района[15]	Соответствующее муниципальное образование[16]	Площадь,[17] га	Население (на 01.01.2010 г.)[18], тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.)[19], тыс. м²	Средняя жилплощадь на человека м² / чел.
1	Арбат	Арбат	288	26 900	12 748,8	754	28,03
2	Басманный	Басманное	837	100 500	11 551,7	1995	19,85
3	Замоскворечье	Замоскворечье	495	50 800	12 095,2	1168	22,99
4	Красносельский	Красносельское	496	43 300	9939,5	914	21,11
5	Мещанский	Мещанское	576	55 100	11 978,3	1393	25,28
6	Пресненский	Пресненское	1185	116 200	9931,6	3029	26,07
7	Таганский	Таганское	801	107 500	13 420,7	2722	25,32
8	Тверской	Тверское	727	73 800	10 151,3	2022	27,4
9	Хамовники	Хамовники	1192	99 500	9871,0	2530	25,43
10	Якиманка	Якиманка	480	23 000	4791,7	826	35,91



Районы Центрального административного округа Москвы

Основные улицы

Садовое кольцо
Бульварное кольцо
Арбат
Новый Арбат
Комсомольский проспект
Тверская улица
Красная площадь
Лубянская площадь
Охотный ряд
Кремлёвская набережная
Газетный переулок
Улица Петровка
Большая Никитская
Большая Дмитровка
Воздвиженка
Улица Казакова

Гороховский переулок
Токмаков переулок
Малый Демидовский переулок
Елизаветинский переулок
Улица Большая Якиманка
проспект Мира

3.1.3 Характеристика Басманного района[3]

Басма́нный райо́н — район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ **Басманный**. Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год — 110 тыс. человек[4].

На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал, а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

Территория и границы

С запада район ограничен Лубянским проездом; с северо-западной стороны граница проходит по Мясницкой улице, площади Красные Ворота, Новой Басманной, Ольховской, Новой Переведеновской улицам, 1-му Басманному переулку, Третьему транспортному кольцу; с севера граница находится по Казанскому направлению МЖД; с восточной стороны — по улице Госпитальный Вал, Госпитальной улице и реке Яузе; с юга — по Курскому направлению МЖД, Верхней Сыромятнической улице, улице Воронцово Поле, Подколокольному переулку, улице Солянка.

Население

Численность населения						
2002[5]	**2010**[6]	**2012**[7]	**2013**[8]	**2014**[9]	**2015**[10]	**2016**[11]
100 899	↗108 204	↗109 086	↗109 215	↗109 514	↗109 648	↗110 042
2017[12]	**2018**[3]					
↗110 083	↗110 146					

Происхождение названия

Название района произошло от Басманной слободы, здесь жили так называемые басманники. Согласно словарю Владимира Даля, басманом назывался дворцовый или казённый хлеб. Можно предположить, что басманниками могли быть дворцовые пекари, но они жили в другом районе Москвы — на месте нынешнего Хлебного переулка. Существует и другая версия: басмой на Руси называли тонкие листы металла (серебряные, медные, золотые) с вытесненным, вычеканенным рельефным рисунком, применявшиеся для различных украшений, например для икон. Поэтому есть альтернативное мнение, что в слободе жили чеканщики по металлу[14].

Помимо Басманной слободы в этот район входят следующие исторические населённые пункты:

- Лучниковая слобода
- Блинниковая слобода
- Гавриловская слобода
- Кулишки
- Подкопаево
- Глинищи
- Колпачная слобода
- Хохловка
- Котельники
- Огородная слобода
- Барашевская слобода
- Казённая слобода
- Сыромятники
- Немецкая слобода
- Елохово
- Покровское-Рубцово[14]

[3] Источник Информации:https://ru.wikipedia.org/wiki

История

История района начинается в XIV веке, когда около Покровской дороги, связывающей Москву с Владимирской землёй, начали формироваться поселения. В этой стороне находись охотничьи угодья для московских государей и великокняжеские фруктовые сады, давшие название Старосадскому переулку[15].

В начале XVI века сюда был переведён Иоанно-Предтеченский монастырь, в честь которого назвали холм «Ивановской» горкой, и были первые упоминания о церкви Успения Пресвятой Богородицы. В конце XVII века по указу Петра I здесь начали строительство каменной лютеранской кирхи апостолов Петра и Павла, сохранившейся до нашего времени, а на средства Александра Меньшикова была проведена очистка близлежащих Поганых прудов, получивших с тех пор название Чистых. Немецкая слобода на Яузе стала новым аристократическим центром петровской Москвы. В XVIII веке в честь побед над шведами в Северной войне здесь возвели триумфальные Красные ворота[16].

Во время пожара 1812 года Немецкая слобода выгорела практически полностью, особенно пострадал католический район. После пожара здесь остались лишь кирха св. Михаила, которую в 1920 году отвели под строительство Центрального аэрогидродинамического института имени Жуковского (ЦАГИ)[17].

В 1860 году в связи с прокладкой Курской железной дороги было построено здание Курского вокзала. В Мрузовском переулке находился ГУП «Мосгаз», уголь для которого привозили по железной дороге из-под Тулы. На Сыромятническую набережную выходил фасад завода «Манометр», крупнейшего приборостроительного предприятия. Его история связана с именем Федора Федоровича Гакенталя, основавшего первые мастерские в 1886 году[18].

В советский период здесь были построены комплекс зданий ЦАГИ архитектора Александра Кузнецова, а также Конструкторское бюро архитектора Виктора Веснина, где Андрей Туполев работал с 1918 по 1972 годы. По обеим сторонам Бакунинской улицы было множество промышленных предприятий, которые вывели из черты города в рамках городской программы. А в 2000 году Немецкая слобода получила статус охраняемой исторической территории[18].

Известные жители

В Немецкой слободе, которая входит в состав района, родились Александр Пушкин и Михаил Лермонтов.

Архитектура

В Басманном районе большое количество построек разных эпох в различных стилях: высокий классицизм, эклектика, модерн[19]. Среди них известные постройки — Гараж на Новорязанской улице, театр «Современник», Гоголь-центр, Московский государственный университет геодезии и картографии, Дом Анны Монс, Лефортовский дворец, Государственный музей В. В. Маяковского, Московский газовый завод, Московский государственный технический университет имени Н. Э. Баумана.

Парки, сады и бульвары

Общая площадь зелёных насаждений Басманного района составляет почти 75 га[26]: это Покровский бульвар, Чистопрудный бульвар, Сад имени Н. Э. Баумана, Милютинский сад, Усадьба Разумовского на Яузе, Морозовский сад, а также сады Первого военного госпиталя, где сейчас находится Главный военный клинический госпиталь имени Н. Н. Бурденко. На территории района сохранился старинный комплекс построек, дополненный новыми зданиями со старой планировкой. Между ними имеется несколько фрагментов старых парковых посадок. Среди молодых посадок есть и редкие в Москве породы — ель сизую, форзицию и гортензию. Сады Первого военного госпиталя изначально создавались для разведения лекарственных растений голландским врачом Николаем Бидлоу по распоряжению Петра I. Парковая планировка возникла при перестройке госпиталя архитектором Иваном Еготовым в 1798—1802 годах. Парк создан в 1979 году и находится на Госпитальной площади, его общая площадь 16,5 Га[27].

Реки и пруды

По территории района протекают река Яуза и три её притока — Черногрязка, Чечёра и Ольховка. Также в районе находится водоём Чистые пруды .

Улицы

Всего на территории Басманного района насчитывается 152 улицы — автомобильные и пешеходные[28], на которых расположено 675 жилых строений общей площадью 2048,5 тыс. м² и 514 нежилых общей площадью 905,6 тыс. м². Также на месте устаревших построек и территорий, занятых промышленными предприятиями, строятся жилые микрорайоны.[26]

Автомобильные дороги

Дорожная сеть представлена 126 улицами, территорию пересекают магистрали городского значения:

- Земляной вал
- Садовая-Черногрязская улица
- Старая Басманная улица
- Новая Басманная улица
- Улица Маросейка
- Улица Покровка
- Чистопрудный бульвар
- Покровский бульвар
- Бульварное кольцо
- Садовое кольцо
- Третье транспортное кольцо

В мае 2017 года в Басманном районе насчитывалось 708 платных парковок[29].

Наука

- Московский научно-исследовательский институт глазных болезней имени Гельмгольца
- Научно-практический центр интервенционной кардиоангиологии, открыт в 1997 году (Сверчков переулок, 5)
- Московский областной научно-исследовательский институт акушерства и гинекологии (МОНИИАГ), открыт в 1936 году (улица Покровка, 22А)

Образование

Высшие учебные заведения

- Высшая школа экономики
- Военная академия радиационной, химической и биологической защиты(переведены из Москвы в Кострому)
- Государственный университет по землеустройству
- Заочный народный университет искусств
- Институт социальных наук, основанный в 1995 году[30]
- Институт иностранных языков, основанный в 2013 году[31]
- Институт финансов, экономики и права офицеров запаса, основанный в 1996 году[32][33]
- Московский городской педагогический университет
- Московский институт электроники и математики
- Московский государственный областной университет
- Московский государственный технический университет имени Н. Э. Баумана
- Московский государственный университет геодезии и картографии
- Московский государственный университет инженерной экологии
- Московский институт Туро, основанный в 1991 году[34]
- Первый московский юридический институт, основанный в 1992 году[35]
- Российская академия предпринимательства, основанная в 1990 году[36]
- Российский новый университет
- Финансовый университет при Правительстве РФ[37]

Колледжи

- Колледж малого бизнеса № 4, основан в 2014
- Колледж лёгкой промышленности № 5, основан в 2004
- Маросейка, педагогический колледж № 7, основан в 1998
- Московский технико-экономический колледж, основан в 2010
- Театрально-художественный колледж № 60, основан в 1931
- Московский автомобильно-дорожный колледж им. А. А. Николаева, основан в 1929
- Московский театр-студия под руководством Олега Табакова

Техникумы

- Московский техникум космического приборостроения
- Московский вечерний авиационный технологический техникум, основанный в 2008 году

Общеобразовательные школы

- СОШ № 27, № 310, № 320, № 330, № 414, № 435, № 613, № 661, № 1621, № 1871
- Центр образования № 345, № 1429, № 1480
- СОШ № 353 им. А. С. Пушкина с углублённым изучением литературы
- СОШ № 354 им. Д. М. Карбышева с углублённым изучением математики, биологии
- СОШ с углублённым изучением иностранных языков № 1203 № 1204, № 1225, № 1227
- СОШ с углублённым изучением английского языка № 1204, № 1227
- СОШ с углублённым изучением французского языка № 1225
- Московская средняя школа № 1247 имени Юргиса Балтрушайтиса

Музыкальные школы

- Центральный дом детей железнодорожников
- Московская городская детская музыкальная школа № 1 им. С. С. Прокофьева
- Детская музыкальная школа им. К. Н. Игумнова

Спортивные школы

- Спортивные детско-юношеские школы олимпийского резерва (СДЮШОР) № 21 по волейболу, СДЮШОР по тяжелой атлетике, Федеральная СДЮШОР
- Школа высшего спортивного мастерства
- «Юность Москвы» по греко-римской борьбе

Детские сады

- ДС № 1865, № 1374, № 1979, № 1976, № 6,
- присмотра и оздоровления № 299
- ДС комбинированного вида № 1975, № 1733, № 2334, № 1983, № 1982, № 1975, № 1983
- ГБОУ центр развития ребёнка — ДС № 1948

Здравоохранение

Поликлиники

- Городские поликлиники № 5, № 7, № 46, № 129, № 129
- Детские городские поликлиники № 34, № 104, № 117
- Отделение круглосуточной медицинской помощи поликлиники № 104
- Филиалы стоматологические поликлиники № 53
- Поликлиника РЖД
- Поликлиника № 2 ФСБ РФ
- Городская психотерапевтическая поликлиника № 223
- Поликлиника восстановительного лечения № 7
- Центральная поликлиника, Федеральная служба РФ по контролю за оборотом наркотиков
- Отделенческая Поликлиника на ст. Москва-Курская

Больницы

- Городская больница № 6
- Московский НИИ глазных болезней им. Гельмгольца
- Психиатрическая больница № 3 имени В. А. Гиляровского

- Главный военный клинический госпиталь имени Н. Н. Бурденко
- Военный госпиталь № 574
- ГБУЗ "Городская клиническая онкологическая больница № 1 ДЗМ"

Материнство

- Московский областной научно-исследовательский институт акушерства и гинекологии
- Женская консультация № 6
- Родильный дом № 18
- Дом ребёнка № 13

Диспансеры

- Противотуберкулезный диспансер № 7, Московский городской научно-практический центр борьбы с туберкулёзом
- Психоневрологический диспансер № 15
- Московский областной наркологический диспансер
- Наркологический диспансер № 2

Культура

Библиотеки

В Басманном районе расположены десять библиотек, в том числе одна из старейших — Библиотека-читальня имени А. С. Пушкина.

Музеи

Музей Ю. В. Никулина, открытый 20 декабря 2006 года к 85-летию со дня рождения артиста

- Зверевский центр современного искусства
- Научно-мемориальный музей профессора Н. Е. Жуковского
- Государственный музей В. В. Маяковского
- Мемориальный музей-квартира А. М. Васнецова
- Музей почтовой связи и Московского почтамта
- Школьный музей имени Сергея Прокофьева
- Музей истории городского освещения «Огни Москвы»
- Усадьба Муравьёвых-Апостолов
- Музей уникальных кукол
- Дом-музей В. Л. Пушкина

Театры

- «Современник»
- Концептуальный театр Кирилла Ганина
- Музыкальный театр пластического балета «Новый балет», основан в 1992 году
- Московский государственный музыкальный театр фольклора «Русская песня»
- Московский драматический театр имени Н. В. Гоголя
- Московский государственный драматический театр «Сопричастность»
- Театр на Покровке под руководством Сергея Арцибашева
- Московский театр кукол
- Театр «Модерн»
- Театр «Амфион», открытый в 1998 году
- Театр «Кураж», открытый в 1998 году
- Театр «Экспромт»
- LA’Театр

Религия

Православие

Православные храмы Басманного района входят в Богоявленское благочиние, которое объединяет Басманный и Красносельский районы.

- Иоанно-Предтеченский монастырь
- Колокольня церкви Усекновения Главы Иоанна Предтечи в Казённой слободе, построена в 1772
- Храм Александра Невского при бывшей Покровской богадельне (Патриаршее подворье)

- Богоявленский собор в Елохове с крестильным храмом Василия Блаженного
- Введенская церковь в Барашах
- Церковь Святого Владимира в Старых Садех
- Храм Вознесения на Гороховом поле
- Храм Воскресения Словущего в Барашах
- Храм Гавриила архангела в Гавриловой патриаршей слободе (подворье Антиохийской православной церкви), построен в 1704—1707 годах
- Храм Великомученика Георгия Победоносца в Старых Лучниках
- Храм Апостола Иакова Зеведеева в Казённой слободе
- Храм Великомученицы Ирины в Покровском
- Церковь Космы и Дамиана на Маросейке
- Храм Никиты Мученика на Старой Басманной
- Храм Николая Чудотворца в Клённиках
- Церковь Николая Чудотворца в Подкопаях
- Храм Николая Чудотворца в Покровском
- Храм Апостолов Петра и Павла в Басманной слободе
- Храм Покрова Пресвятой Богородицы в Красном селе
- Храм Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове
- Храм Трёх Святителей на Кулишках
- Храм Троицы Живоначальной в Хохлах
- Храм Троицы Живоначальной на Грязех у Покровских ворот
- Храм Гавриила архангела и Феодора Стратилата в Антиохийском подворье, построен в 1782—1806 годах
- Церковь Александра Невского при бывшей Покровской мещанской богадельне, построена в 1858
- Церковь Апостолов Петра и Павла в здании военного госпиталя при больнице Бурденко, построена в 1798—1801 годах
- Церковь Димитрия Солунского в горехвостовском доме призрения комитета попечения о бедных вдовах и сиротах духовного звания, находится в усадьбе Тютчева, где располагается Детский фонд, церковь построена в 1832
- Церковь Иконы Богородицы «Целительница недужных» в больнице имени императора Александра III, построена в 1866
- Церковь Константина и Елены святых равноапостольных при Государственном университете по землеустройству, построена в 1873
- Церковь митрополитов Петра, Алексия, Ионы и Филиппа при училище на епархиальном свечном заводе, построена в 1899 году
- Церковь Преподобного Герасима «Иже на Иордане» при доме призрения имени Хлудовых в Сыромятниках, построена в 1888
- Церковь Троицы Живоначальной при Елизаветинском училище, построена в 1852
- Церковь Успения праведной Анны в Басманной больнице, построена в 1837
- Часовня Матроны святой блаженной старицы Московской на Курском вокзале, построена в 2002
- Церковь Флора и Лавра у Мясницких ворот, разрушена
- Ранее находилась церковь Успения Пресвятой Богородицы на Покровке, уничтожена при советской власти.
- Церковь Покрова Богородицы Покровско-Успенской старообрядческой общины, построена в 1908—1911 годах

Лютеранство

Единственный лютеранский собор в Басманном районе — Кафедральный собор Святых Петра и Павла.

Иудаизм

- Московская хоральная синагога
- Синагога на Чистых Прудах (Малый Харитоньевский пер, 10 ст 2)

Спорт

На территории района расположен стадион «Сокол» и «Металлург», работает Дом физкультуры «Труд», действующий с 1995 года. Здесь проходят занятия по различным видам единоборств, работают детские спортивные секции по борьбе, сдаются в аренду

спортивные залы для занятий спортом. В Басманном районе насчитывается более 25 спортивных площадок, четыре тренажерных зала, аэроклуб и ледовый каток[38].

Экономика

На 2017 год на территории Басманного района функционировало 1050 экономических объектов, в том числе 410 объектов торговли, 379 объектов общественного питания и 261 объект бытового обслуживания. В районе функционируют 50 аккредитованных предприятий для обслуживания лиц льготной категории, среди которых 12 предприятий торговли, 8 — общественного питания и 30 — бытового обслуживания. Также располагаются 147 нестационарных объекта круглогодичной мелкорозничной сети, в том числе 18 павильонов, 123 модульных объекта и 6 лотков. С 2013 года на территории района функционирует площадка для проведения ярмарки «выходного дня» (ул. Старокирочный пер,1/ 47)[43]

Промышленность

В Басманном районе не осталось крупных промышленных предприятий, они были вынесены за пределы города, а на их месте расположились офисы и музеи, например, Московский газовый завод. Оставшиеся производственные предприятия:

- Happyglinka (керамические изделия)
- Балакиревка
- Обувная фабрика «Заря свободы»
- Механический завод
- Мосазервинзавод
- Российская топливная компания
- «Фирма Сакта», филиал «Моспромстрой»
- «Экспоторг» (униформа, текстиль)

Недвижимость

Жилой фонд представляет собой сочетание исторической застройки и современных многоэтажных домов. Цены на однокомнатные квартиры в 2014 году начинались от 6 млн рублей. Средняя стоимость квадратного метра на рынке вторичного жилья составила 254—325 тыс. рублей. Средняя стоимость квадратного метра в офисных помещениях — 300 тыс.рублей[44]. Стоимость аренды однокомнатной квартиры начинается от 25 тыс. рублей в месяц, четырёхкомнатной — до 200 тыс. рублей[45]. В апреле 2016 года Басманный район занял первое место по стоимости новых элитных квартир — минимальная цена апартаментов начиналась от 128 млн рублей[46]. По данным апреля 2017 года Басманный район находился на седьмом месте в рейтинге дорогих районов Москвы в старых границах. В этому же году в список программы по сносу «хрущёвок» предварительно попало девять домов, в каждом из которых проводилось голосование жильцов[47].

Рисунок 3.1 Схема Басманного района[4]

3.2 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для целей данной оценки использовались следующие документы, представленные заказчиком (копии документов в приложении к отчету):

1. Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5015/2018-02023 от 22.10.2018г. на нежилое помещение общей площадью 238,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1, 1-й этаж, помещение III, комнаты 1, 1а, 2, 3, 5, 9–13, 13а, 14, 16-18. Кадастровый номер: 77:01:0001030:3203. Собственник ЗАО «МОДЕРНСТРОЙ».
2. Свидетельство о собственности реестр №8874 от 31.07.2000г.
3. Выписка из технического паспорта на здание (строение) находящееся по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1, составленный по состоянию на 17.01.2007г.
4. Экспликация помещения находящегося по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1, составленный по состоянию на 18.09.2006г.

Копии документов представлены: Приложение 4. Данные по оцениваемому объекту).

[4] Источник информации: https://yandex.ru/images

3.3 Краткая характеристика объекта оценки

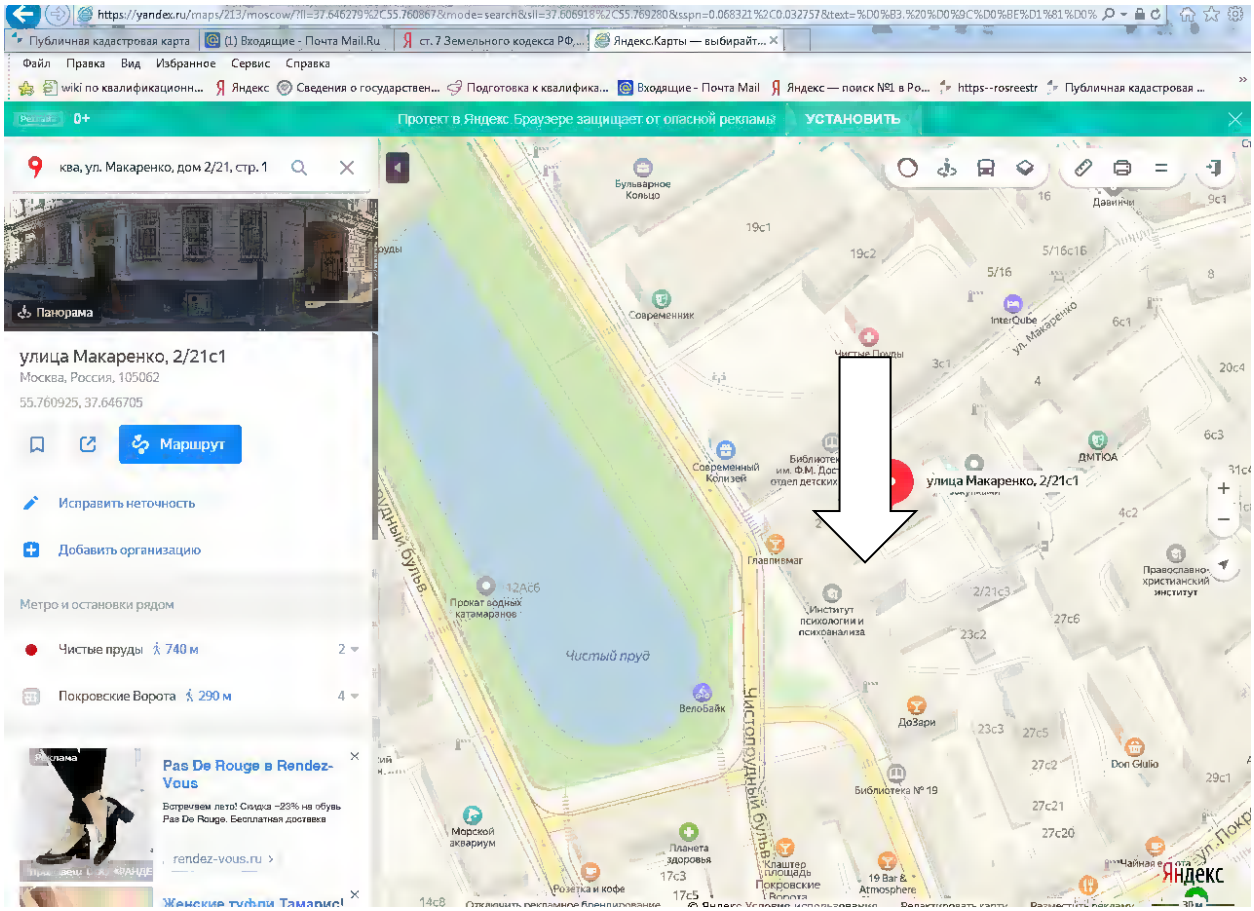


Рисунок 3.2 Схема расположения объекта оценки[5]

Характеристики объекта оценки приведены в таблице (Таблица 3.1).Подробное описание Объекта оценки произведено на основании информации, предоставленной Заказчиком. Общий вид здания и помещений проиллюстрирован фотографиями (Приложение 2. Фотографии объекта оценки).

Таблица 3.1. Краткая характеристика объекта оценки

Местонахождение объекта оценки	
Адрес местонахождения объекта оценки	г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1
Округ, муниципальный район г. Москвы	Центральный административный округ (ЦАО), муниципальный район «Басманный»
Транспортная доступность	Здание расположено между бульварным и Садовым кольцом. Здание жилое, построенное в 1810 году и отреставрированное. Фасад здания выходит на Чистопрудный бульвар. До ближайшей станции метро «Чистые пруды» пешком идти всего 9 минут. К зданию осуществляется транспортный доступ с Чистопрудного бульвара и улицы Макаренко.
Типичное использование окружения	Офисно - торговое, административное, жилое
Основной тип застройки окружения	Преобладание административных зон
Основной тип зданий окружения	Объект оценки расположен в зоне административной и жилой застройки, на улице Макаренко, Чистопрудный бульвар
Плотность (полнота) застройки	плотная застройка
Благоустройство территории	Здание не располагает прилегающей территорией
Наличие инженерной инфраструктуры	Приточно-вытяжная система вентиляции, Центральная система кондиционирования. Пожарная сигнализация и система пожаротушения
Описание здания, в котором находится объект оценки:	

[5] http://maps.yandex.ru

Местонахождение объекта оценки	
Функциональное назначение	Жилое
Тип здания	Отдельно стоящее жилое здание
Тип помещений	1 этаж нежилые помещения, 2-4 этаж жилые помещения
Текущее использование	По назначению
Год постройки	1810
Год реконструкции здания	Данных нет
Общая площадь (по внутреннему обмеру), м^2	5 954
Общая площадь подвала, м^2	-
Высота потолка, м	данных нет
Этажность	4
подвала:	1
Строительный объем, куб.м	Данных нет
Площадь застройки здания, м^2	2 067
Износ по данным БТИ, %	Данных нет
Инвентаризационная стоимость, руб.	1 536 200
Основные конструктивные элементы здания	
Фундамент	Сборный железобетонный
Материал стен	Кирпич
Перекрытия	Деревянные
Проемы дверные, оконные	Окна пластиковые, деревянные стеклопакеты
Полы	Керамическая плитка, ламинат
Кровля	Стальная по деревянным стропилам
Тип конструктивной системы	КС-2
Состояние оцениваемого объекта	Здание находятся в хорошем состоянии
Описание оцениваемого помещения:	
Адрес местонахождения объекта оценки	г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1, 1-й этаж, помещение III, комнаты 1, 1а, 2, 3, 5, 9–13, 13а
Собственник	ЗАО «МОДЕРНСТРОЙ»
Тип здания	Жилой дом
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое помещение
Текущее использование объекта оценки	Салон красоты
Класс офисного помещения	-
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	238,3
Этаж	1
Качество ремонта	Улучшенная отделка
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001030:3203
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Данные отсутствуют
Сведения об износе, устареваниях (Износ по данным БТИ, %)	Данные отсутствуют
Результаты осмотра объекта оценки	- фактическое состояние объекта оценки, соответствует характеристикам, указанным в технической документации;
	- наличие в зданиях и сооружениях иного имущества, демонтаж которого без нанесения ущерба объекту оценки невозможен, не выявлено.

Источник информации: данные Технического паспорта, расчеты Оценщика

3.4 Оцениваемое право

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности на нежилое помещение общей площадью 238,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1, 1-й этаж, помещение III, комнаты 1, 1а, 2, 3, 5, 9–13, 13а, 14, 16-18. Кадастровый номер: 77:01:0001030:3203.

Правообладателями оцениваемого объекта является: ЗАО «МОДЕРНСТРОЙ», подробная информация о собственнике объекта оценки представлена ниже

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	ЗАО «МОДЕРНСТРОЙ»
Место нахождения	212099, г. Москва, Новинский бул., д.1/2/ 115432, г. Москва, а/я 161
ОГРН и дата его присвоения	ОГРН 1027700080792 от 31.07.2002г.
ИНН/КПП	7704026047/ 770401001

Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

3.5 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека, договор № ЗФ-1697/5 от 17.07.2014 г. В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав.

3.6 Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Законодательно разрешенным использованием помещения, находящегося на 1 этаже жилого здания – расположенного в Басманном районе г.Москвы по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1 и подлежащего оценке, является использование под коммерческие цели (офисно – торгового назначения). Таким образом, оценка объекта будет проводиться из текущего разрешенного использования – помещение свободного назначения (офисно – торгового).

3.7 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

3.7.1 Обзор экономических показателей РФ по состоянию на апрель 2019 года[6]

Основные показатели:

- Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.
- В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.
- Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе-марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).
- Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.
- В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017-2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.
- Российский рубль в январе-апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.
- С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

6 Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_oktyabr/

Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе-марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г. в феврале и 0,6 % г/г в январе. Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей.

Деловая активность

1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе-марте (в среднем - 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 г. продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре-декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе-марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017
ВВП	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
** Оценка Минэкономразвития России.*

Внутренний спрос

В 1кв19 наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года.

После роста на 2,8 % г/г в 4кв18 (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1кв19 составил

1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные товары в 1кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1кв19 снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4кв18 и на 12,8 % в целом за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4кв18 (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1кв19 сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1кв19 достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь-март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, после прохождения в январе текущего года минимального с середины 2016 г. значения начал восстанавливаться (в апреле он составил 89,1 пункта с исключением сезонности). Наибольший вклад в увеличение индекса внес компонент, характеризующий ожидания населения (+4,5 п.п. в феврале-апреле).

	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0		0,5		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,2	1,4	1,5	2,1	1,6	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,3	-0,1	0,0		0,6		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	2,6	2,3	3,5	3,8	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,1	-0,1		0,3		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,3	2,7	0,8	2,5	1,9	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-0,6	0,6	-0,2		0,1		

Инвестиционная активность

После увеличения на 4,1 % г/г в 4кв18 объем строительных работ в 1кв19 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование - как российского, так и зарубежного производства - в январе-марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4кв18. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе-марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год). Позитивные тенденции наблюдались лишь в производстве стройматериалов, рост которого в январе-марте ускорился до 7,7 % г/г с 5,5 % г/г в 4кв18.

	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соотв. периоду предыдущего года					4,3	2,9	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						0,1	
Строительство							
% к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	-0,3	-0,1	-0,2	1,7		0,3	
Производство инвестговаров							
% к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,7	7,3	2,6	8,4	3,9	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	1,5	1,4	2,0	1,5		0,7	
Импорт инвестговаров из дальнего зарубежья							
% к соотв. периоду предыдущего года	-6,2	-6,3	-7,9	-4,2	4,4	-3,2	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	6,9	0,8	-0,5	2,4		-2,3	
Импорт инвестиционных товаров							
% к соотв. периоду предыдущего года			-8,8	-14,8	-14,4	-28,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			-3,2	12,5		5,1	
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соотв. периоду предыдущего года	-4,4	0,5	-8,5	-5,8	-6,7	-8,3	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	12,3	1,7	-1,4	0,4		2,1	

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В 1кв19 годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года.

Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности.

Сдерживающее влияние на динамику номинальных заработных плат в текущем году оказывали следующие факторы: переход от догоняющего роста в социальном секторе к поддерживающему соотношения, установленные Указом Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы; меньший, чем в прошлом году, рост минимальной оплаты труда; отсутствие индексации заработных плат прочим бюджетникам с 1 января (предполагается ее проведение с 1 октября). Кроме того, темпы потребительской инфляции по итогам I квартала текущего года были выше, чем в течение соответствующего периода прошлого года (5,2 % г/г и 2,3 % г/г соответственно), что отразилось на реальных темпах роста заработных плат.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум - 4,6 % SA от рабочей силы в 1кв19.

В 1кв19 наблюдалось снижение численности рабочей силы, которое происходило за счет как занятых, так и безработных. Сокращение численности занятого населения с исключением сезонного фактора в 1кв19 ускорилось и в абсолютном выражении составило -410,7 тыс. чел. SA за квартал после -129,6 тыс. чел. SA в 4кв18. Годовые темпы роста показателя перешли в отрицательную область после околонулевой динамики в 4кв18. Численность безработных в январе-марте продолжила снижение как в терминах последовательных приростов (-161,0 тыс. чел. SA в целом за квартал), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (-6,0 % г/г).

	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,0	0,0	1,1	6,8	4,1	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,5	0,8		0,3		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	5,2	5,2	6,1	9,9	8,1	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,4	0,5	0,2	0,6		1,7		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,3	-	-	-	0,1[3]	-1,9	-0,5	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	-	-	-	1,1[3]	-0,5	-0,7	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,4	-0,8	-1,3	-0,1	-0,3	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,7	75,5		76,0		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,1	-0,7	-1,0	0,3	-0,1	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,0	72,0	72,1	72,0		72,4		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-7,6	-4,0	-6,4	-7,8	-5,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,5		3,6		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	59,5	59,6	59,5		59,7		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,6	4,7/4,6	4,9/4,7	4,9/4,7	4,8/-	4,8/4,7	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.

Платежный баланс

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Импорт товаров и услуг продолжил сокращение в годовом выражении, начавшееся в середине прошлого года. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначного роста на протяжении 2017-2018 годов.

Экспорт товаров в 1кв19 снизился на 0,5 % г/г (до 101,2 млрд. долл. США) на фоне ухудшения динамики как нефтегазового, так и ненефтегазового компонента. Нефтегазовый экспорт в первые три месяца текущего года сократился на 1,1 % г/г после роста на 33,4 % г/г в 4кв18 и 35,2 % в целом за 2018 год, в первую очередь под влиянием ценового фактора. Средние цены на нефть марки «Юралс» в 1кв19 составили 63,2 долл. США за баррель по сравнению с 65,1 долл. США за баррель за аналогичный период прошлого года (-2,9 % г/г). При этом данные ФТС России за январь- февраль указывают на еще более существенное снижение экспортных цен на российскую нефть (¬6,1 % г/г). Это связано с тем, что часть контрактов на поставки в 1кв19 была заключена в конце 2018 года, когда цены на нефть опускались ниже 60 долл. США за баррель. Среднеконтрактные цены на нефтепродукты в начале 2019 г. также продемонстрировали снижение в годовом выражении (-3,1% г/г в январе-феврале, по данным ФТС России).

Вклад в снижение нефтегазового экспорта в 1кв19 также внесло снижение его физических объемов. По данным ФТС России, в январе-феврале физический объем экспорта нефти сократился на 1,2% г/г, нефтепродуктов - на 6,7 % г/г, естественного природного газа - на 2,7 % г/г. Вместе с тем рост физических объемов экспорта СПГ в первые два месяца 2019 г. ускорился до 79,2 % г/г после роста на 15,6 % г/г в 4кв18 благодаря запуску третьей линии завода «Ямал-СПГ» в декабре прошлого года.

	1кв19	2018	4кв18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
Счет текущих операций	**32,8**	**113,8**	**38,4**	**27,5**	**17,9**	**30,0**	**33,3**
Торговый баланс	**45,3**	**194,5**	**57,1**	**47,8**	**45,4**	**44,2**	**115,4**
Экспорт товаров	101,2	443,1	122,2	110,5	108,7	101,7	353,5
Импорт товаров	55,9	248,6	65,1	62,7	63,4	57,4	238,1
Баланс услуг	**-6,6**	**-29,9**	**-7,0**	**-8,8**	**-7,6**	**-6,5**	**-31,1**
Экспорт услуг	13,8	64,8	16,6	17,4	16,7	14,0	57,7
Импорт услуг	20,4	94,7	23,6	26,2	24,4	20,5	88,8
Баланс оплаты труда	-0,5	-3,0	-1,0	-0,8	-0,5	-0,7	-2,3
Баланс инвестиционных доходов	-3,5	-38,4	-8,0	-8,3	-17,7	-4,4	-39,8
Баланс ренты и вторичных доходов	-1,8	-9,2	-2,7	-2,4	-1,6	-2,6	-8,9
Счет операций с капиталом	0,0	-1,1	-0,7	0,0	-0,2	-0,2	-0,2
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	**32,9**	**112,7**	**37,7**	**27,5**	**17,7**	**29,8**	**33,1**
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	**15,0**	**77,1**	**31,1**	**24,2**	**9,3**	**12,4**	**12,6**
Сектор государственного управления и центральный банк	10,9	-9,0	-1,5	-2,9	-11,1	6,5	13,3
Частный сектор	-25,9	-68,1	-29,7	-21,3	1,8	-18,9	-25,9
Чистые ошибки и пропуски	**0,7**	**2,6**	**-4,0**	**1,7**	**2,9**	**1,9**	**2,2**
Изменение резервных активов*	**18,6**	**38,2**	**2,6**	**5,0**	**11,3**	**19,3**	**22,6**
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором ('+' - вывоз, '-' - ввоз)	**25,2**	**63,3**	**33,1**	**18,9**	**-4,8**	**16,1**	**25,2**

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
** '+' - рост, '-' - снижение*

Банковский сектор

В начале 2019 г. сохранялась тенденция к росту кредитных и депозитных ставок в ключевых сегментах банковского рынка.

После декабрьского повышения ключевой ставки Банком России в январе-феврале 2019 г. ставки по вкладам населения продолжили рост, который был более выражен в краткосрочном сегменте рынка. Средневзвешенные ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года в феврале достигли 6,15 % годовых (+0,53 п.п. к декабрю 2019 года), а ставки на срок более 1 года превысили уровень 7 % впервые с начала 2017 года (увеличение к декабрю 2019 года составило 0,19 п.п.).

Долгосрочные ставки по кредитам населению и нефинансовым организациям также демонстрировали тенденцию к росту (+0,6-0,7 п.п. в феврале по отношению к декабрю прошлого года). В частности, продолжился рост ставок на ипотечном рынке. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в марте достигла 10,41 % по сравнению с 9,66 % в декабре. В то же время процентные ставки по краткосрочным розничным кредитам продолжили снижение и в феврале обновили исторический минимум (15,54 % годовых).

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в феврале, марте и апреле ключевая ставка была сохранена на неизменном уровне 7,75 %.

Вместе с тем в пресс-релизах по итогам заседаний в феврале и марте отмечалось, что инфляция в первые месяцы 2019 г. складывалась ниже прогнозов Банка России. В апрельском пресс-релизе регулятор отметил, что инфляция прошла локальный пик в марте, и допустил снижение ключевой ставки уже во II-III кварталах 2019 года. В результате ожидаемая участниками рынка траектория ключевой ставки сместилась вниз.

Среднемесячная доходность ОФЗ на срок 10 лет снизилась до 8,28 % в апреле с 8,45 % в январе. Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет. Кроме того, начиная с последней декады марта начала снижаться и средняя максимальная ставка по розничным депозитам десяти крупнейших банков.

Корпоративные депозиты в начале 2019 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам февраля 2019 г. годовые темпы роста депозитов компаний ускорились до 10,8 % г/г (9,1 % г/г в декабре прошлого года) и по-прежнему существенно превышали рост вкладов населения (5,6 % г/г в феврале). Как и в 2018

г., расширение депозитной базы обеспечивалось преимущественно рублевыми депозитами.

	мар.18	фев.18	янв.18	4кв18	2017	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	10,00
Процентные ставки, % годовых						
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,9	9,9	9,3	9,0	10,7	13,0
По рублевым жилищным кредитам	10,4	10,2	9,9	9,5	10,9	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,0	6,9	6,7	5,8	6,9	8,4
Кредит экономике, % г/г*		10,3	9,7	10,1	0,4	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	24,0	24,6	23,7	24,3	12,2	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*		22,4	21,8	20,7	3,1	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*		5,2	4,5	5,4	-1,8	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	-3,4	14,4	14,2	27,9	34,2	26,7

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

Картина инфляции. Май 2019 года

В апреле 2019 г. годовая инфляция замедлилась до 5,17 % г/г после достижения пиковых значений в марте (5,25 % г/г). В терминах последовательных приростов потребительская инфляция в апреле продолжила замедление - до 0,29 % м/м по сравнению с 0,32 % м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора - 0,29 % м/м SA и 0,31 % м/м SA соответственно).

Темпы роста цен в группе продовольственных товаров замедлились до 0,43 % м/м с 0,53 % м/м в марте. В апреле наблюдалось снижение темпов роста цен как на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, так и на плодоовощную продукцию. За годовой период продовольственная инфляция сохраняется на повышенном уровне - 5,9 % г/г, как и месяцем ранее.

Темпы роста цен на непродовольственные товары в апреле снизились до 0,19 % м/м после 0,25 % м/м в марте, чему способствовало укрепление курса рубля (по оценке Минэкономразвития России, номинальный эффективный курс рубля укрепился на 4,2 % с начала года). В годовом выражении инфляция на непродовольственные товары замедлилась до 4,5 % г/г после 4,7 % г/г в марте из-за эффекта высокой базы апреля прошлого года. С исключением сезонного фактора рост цен в апреле замедлился до 0,22 % м/м SA с 0,26 % м/м SA месяцем ранее.

В апреле темпы роста цен на услуги незначительно ускорились - до 0,21 % м/м с 0,13 % м/м в марте. За годовой период темпы роста цен замедлились до 5,0 % г/г (5,1 % г/г в марте). С исключением сезонного фактора рост цен в апреле составил 0,30 % м/м SA после 0,29 % м/м SA в марте.

Монетарная1 инфляция в апреле продолжила замедляться - до 3,24 % м/м SAAR после 3,38 % м/м SAAR в марте, третий месяц подряд находясь на уровне ниже целевого ориентира Банка России. В годовом выражении монетарная инфляция в апреле составила 3,9 % г/г после 4,0 % г/г в марте.

По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам мая составит 0,3 % м/м. Годовые темпы инфляции будут находиться в диапазоне 5,0-5,1 % г/г.

	апр.19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	5,3	5,2	5,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,8	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,9	5,9	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,8	1,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,6	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,7	4,6	4,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,6	-	-	-
Услуги							

	апр.19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	2017	2016
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	5,1	5,1	5,0	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	1,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	1,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,6	4,4	4,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,0	3,9	3,8	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-	-

3.7.2 Обзор социально-экономической ситуации в Москве[7]

Таблица 3.2. Макроэкономика Московского региона за январь-март 2019 года

Показатель	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-март 2018 в % к январю-марту 2017
	март 2019	январь-март 2019	март 2019	январь-март 2019	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			99.0[1)]	105.5[1)]	120.3[1)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности:[2)]					
добыча полезных ископаемых	8545.0	21583.4	196.1	176.4	129.9
обрабатывающие производства	583244.5	1626555.8	102.1	109.2	115.4
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	73084.9	228558.2	78.7	93.0	108.6
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	53302.1	161125.0	77.5	92.7	107.7
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	18322.1	62238.0	81.4	92.6	110.5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12300.1	32841.9	140.6	130.7	104.9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг					

[7]Источник: - http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/

Показатель	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-март 2018 в % к январю-марту 2017
	март 2019	январь-март 2019	март 2019	январь-март 2019	
собственными силами по «чистым» видам деятельности:[2)]					
добыча полезных ископаемых	221132.4	550428.5	145.3	121.4	140.0
обрабатывающие производства	417990.8	1179722.0	93.3	96.9	112.8
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	70089.6	220924.8	77.6	91.9	108.9
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	42237.4	125774.8	74.8	90.3	106.8
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	26562.5	90062.8	82.2	93.1	111.8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11257.8	31517.4	123.1	117.1	102.8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	58418.0	162641.2	98.4[1)]	101.4[1)]	91.4[1)]
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2	349.7	1315.4	161.4	в 4.6 р.	88.7
Объем услуг предприятий транспорта[3)]	185199.7	557282.2	104.0[1)]	109.6[1)]	109.1[1)]
Объем услуг связи[3)]	63872.8	185045.2	96.3[1)]	100.4[1)]	105.2[1)]
Оборот розничной торговли, млн. рублей	417777.8	1181485.4	101.6[1)]	101.5[1)]	102.1[1)]
Оборот общественного питания, млн. рублей	15012.3	45356.5	110.6[1)]	110.1[1)]	110.0[1)]
Объем платных услуг населению, млн. руб.	139470.0	412626.1	100.4[1)]	101.9[1)]	104.6[1)]
Индекс потребительских цен, %	X	101.9[4)]	105.3	105.2	103.3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек [5)]	30.6	29.6	105.2	100.7	83.9[6)]
Начисленная средняя заработная плата одного работника[7)]					
номинальная, рублей	85370.0	82644.4	105.7	106.2	117.0[#)]
реальная	x	x	100.4	x	113.3[#)]
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8.3[8)]		…	-

1) В сопоставимой оценке.

2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

4) Март 2019 г. к декабрю 2018 г.

5) На конец периода.

6) Март 2018 г. к марту 2017 г.

7) По крупным, средним и малым предприятиям за январь-февраль 2019 г.

8) Утвержденные итоги за 2017 г.

#)Февраль 2018 г. к февралю 2017 г.

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за III квартал 2018 года составил к соответствующему периоду 2017 года 99.5% (III квартал 2017 года к III кварталу 2016 года – 103.1%).

Таблица 3.3. Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Российской Федерации, Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области, за январь-март 2019 года (в % к январю-марту 2018 года)

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	102.1	105.5	104.8	110.6
март 2019 г. к февралю 2019 г.	110.3	106.5	108.2	106.0
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	94.4	в 4.6 р.	39.8	65.5
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах), млрд. руб.	101.8	101.5	102.1	105.0
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	101.0	101.9	100.6	98.7
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
март 2019 г. к декабрю 2018 г.	101.8	101.9	101.9	101.8
март 2019 г. к февралю 2019 г.	100.3	100.3	100.3	100.3
Индекс цен производителей промышленных товаров				
март 2019 г. к декабрю 2018 г.	98.9	98.6	101.5	101.9
март 2019 г. к февралю 2019 г.	100.9	100.3	100.7	99.9
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
март 2019 г. к декабрю 2018 г.	101.6	101.0	101.5	100.5
март 2019 г. к февралю 2019 г.	100.6	100.4	100.3	101.2
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
март 2019 г. к декабрю 2018 г.	101.7	99.0	101.4	99.8
март 2019 г. к февралю 2019 г.	100.6	99.9	100.2	101.9
Среднемесячная заработная плата (январь-февраль 2019 г. к январю-февралю 2018 г.)	105.8	106.2	99.7	107.6
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец марта 2019 г. к концу февраля 2019 г.	102.6	101.9	98.8	102.8
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в марте 2019 г.	1.1	0.4	0.4	0.5

3.8 Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 1 квартала 2019 года[8]

Основные выводы

- По итогам I квартала 2019 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей составил 27,5 тыс. кв.м.
- Доля вакантных площадей на конец I квартала 2019 г. достигла уровня 11,5% в офисах класса А и 8,7% в офисах класса В, что суммарно составляет около 1,54 млн кв.м.
- Рост средних запрашиваемых ставок аренды составил в офисах класса А 0,8% - до 24 415 руб./м2/год, в офисах класса В 5,5% - до 15 682 руб./м2/год.

[8] Источник информации: https://www.knightfrank.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.aspx?search-id=0ede47ae-fc27-4bf2-8eae-2eef639b892f&report-id=597&rank=1

Основные показатели. Динамика*

		1 кв. 2019	4 кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 415	16 388
в том числе:	Класс А	4 226	4 226
	Класс В	12 189	12 162
Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м²		27,5 ▼	37**
в том числе:	Класс А	–	–
	Класс В	27,5 ▼	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2019 г., тыс. м²		180 ▲	174**
Доля свободных площадей, %	Класс А	11,5 ▼	12,5
	Класс В	8,7 ▼	9,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 415 ▲	25 204
	Класс В	15 682 ▲	14 867
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год	Класс А	6 800 ▶	6 800
	Класс В	4 580 ▶	4 580

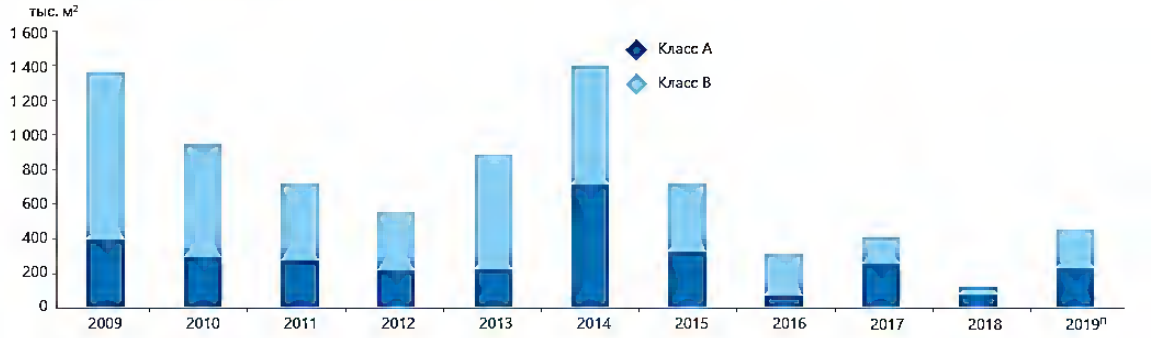
* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2018 г.

** Значение по итогам I квартала 2018

*** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение

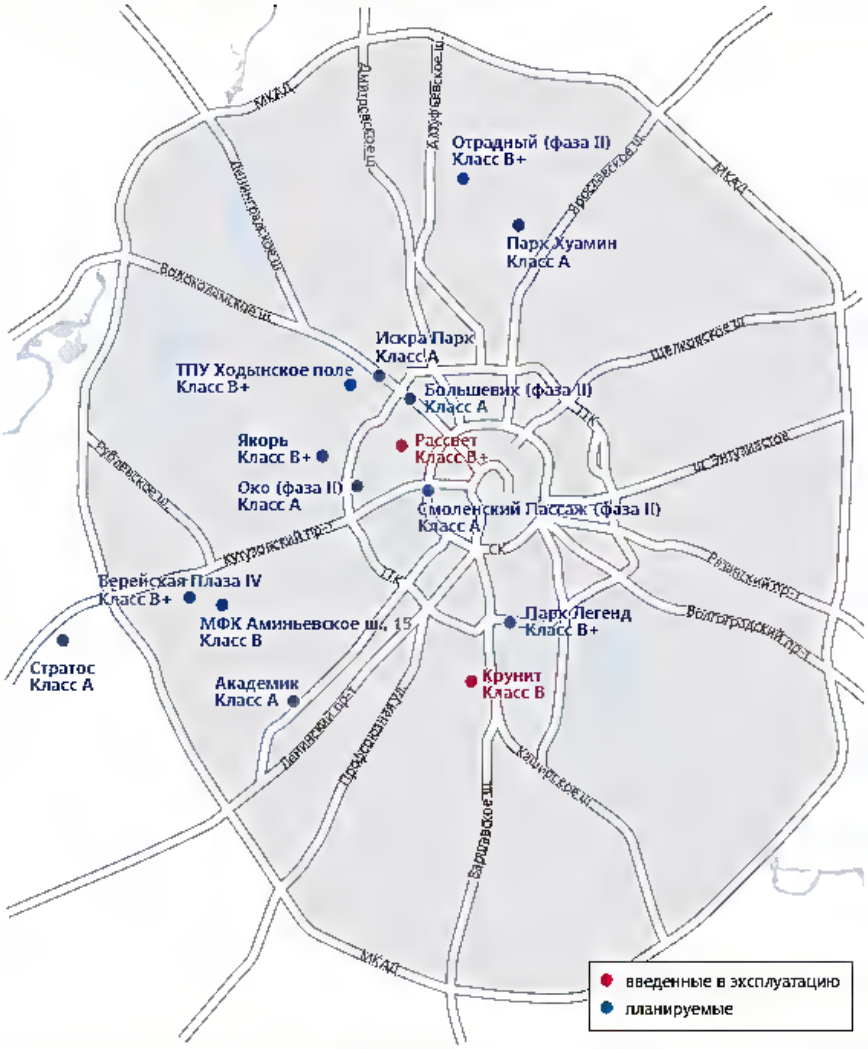
По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн м2, из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% - класса В.

В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м2 качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. м2 качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. м2, доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. м2.

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. - до 8,7%, или 1 060 тыс. м2 в абсолютных значениях.

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2019 г.* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019 г.



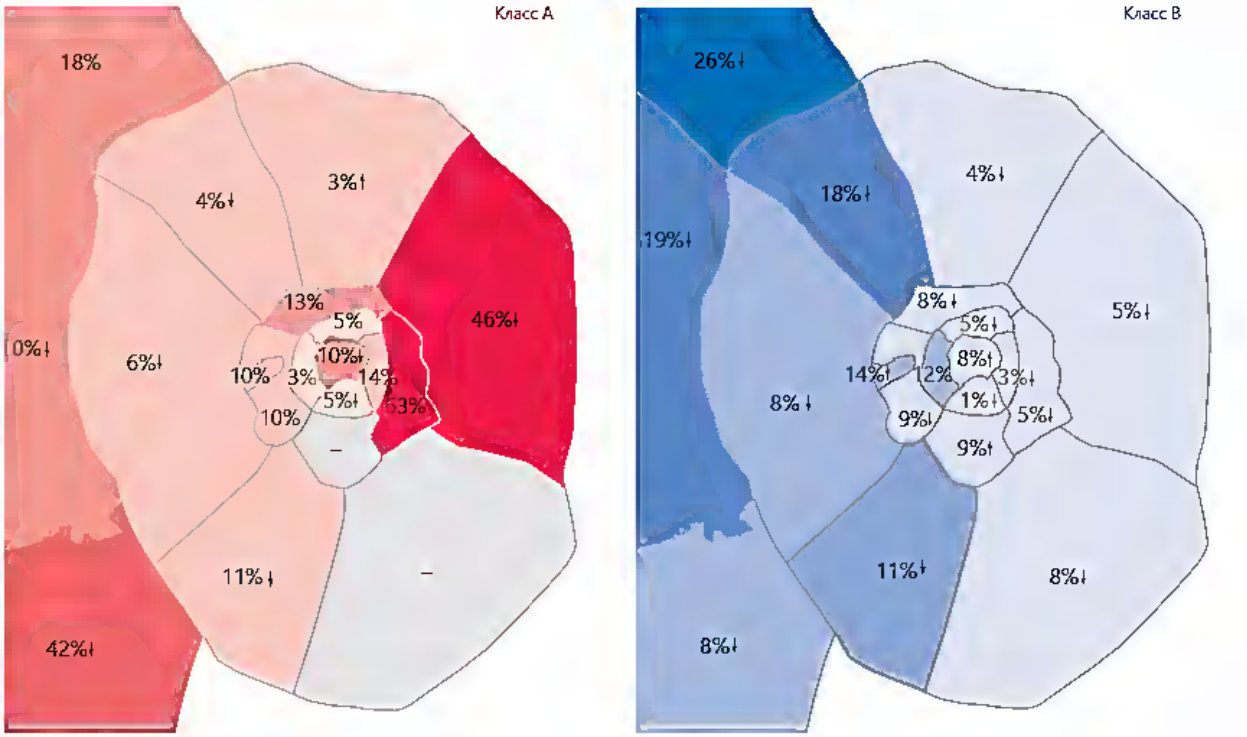
* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2018 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей

Источник: Knight Frank Research, 2019

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Совокупный объем свободных площадей в офисах классов А и В составляет 1,54 млн м2. До конца 2019 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В. При этом, благодаря заявленному к вводу объему новых качественных объектов, не ожидается значительных сокращений доли вакантных площадей по сравнению с 2018 г., когда этот показатель за год сократился в офисах класса А - на 4,6 п. п., в офисах класса В - почти на 2 п. п.

В I квартале 2019 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло следующим образом:

- В том числе благодаря уходу с рынка крупных офисных блоков в БЦ «Seven One» (4 тыс. м2) и БЦ «Квадрум» (13 тыс. м2) на 4 п. п. сократилась доля вакантных площадей в офисах класса В в районе ТТК-МКАД Север, составив по итогам I квартала 2019 г. 8,9%, или 27 тыс. м2.
- На западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Верейская Плаза III», БЦ «Дорохов», БЦ «Гранд Сетунь» доля вакантных

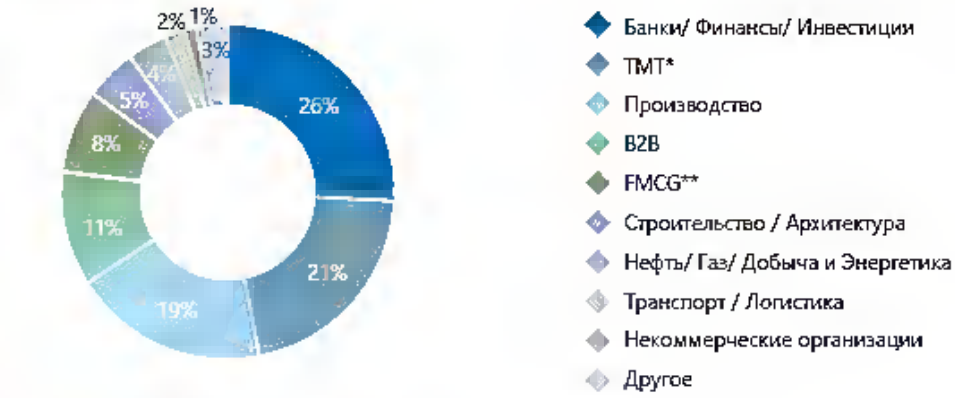
площадей в офисах класса В снизилась на 3 п. п. и составила 12,8%, или 80,8 тыс. м2.

Спрос

В I квартале 2019 г. сохранился высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, отмеченный в течение 2018 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 180 тыс. м2, что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. м2.

Так как текущее состояние рынка качественной офисной недвижимости можно в целом охарактеризовать как стабильное, то показатели I квартала 2019 года в целом соответствуют показателям 2018 г., а в частности - показателям I квартала 2018 г. Например, доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 68%, что практически равно аналогичному показателю за I квартал 2018 г. - 66%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2019

В отличие от последних 2-3 лет, когда компании, имеющие государственное участие, были среди основных арендаторов офисных площадей, в I квартале 2019 г. компании данного профиля не отличались активностью на рынке: менее 1% от всего объема сделок. Лидером являются компании из финансового и банковского сектора, чья доля в общем объеме сделок по итогам I квартала составила 26%. Значительное влияние на данное лидерство оказала крупнейшая сделка по итогам первых трех месяцев 2019 г. - аренда «Росбанком» 15,5 тыс. м2 в БЦ «ОКО II». По-прежнему активны на рынке компании из сектора Технологии/ Медиа/Телекоммуникации, чья доля составила 21%.

В I квартале 2019 г. выросла по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. доля сделок по новой аренде в районе МКАД. Однако I квартал исторически является менее активным по сравнению с другими в течение года, т. е. количество сделок в данный период меньше. Поэтому из-за ограниченной выборки делать вывод о росте спроса на офисные центры за пределами МКАД нельзя. Районом, который по-прежнему пользуется наибольшим спросом среди арендаторов, является район вблизи ТТК: по итогам I квартала 2019 г. здесь заключено почти 50% всех сделок новой аренды.

В I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. незначительно вырос спрос на офисные блоки площадью более 5 000 м2. Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла 11%, то сейчас она выросла до 13%. Данные цифры частично подтверждают отмечаемую аналитиками Knight Frank тенденцию на консолидацию многими крупными компаниями своих офисных площадей. Спрос на офисные блоки площадью менее 1 000 м2 (49% от всего объема сделок) и площадью 1 000¬5 000 м2 (39% от всего объема сделок) в целом не изменился по сравнению с I кварталом 2018 г., что также говорит о стабильности рынка.

В I квартале 2019 г. на 23% по сравнению с I кварталом 2018 г. снизился средний размер сделки.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания

Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

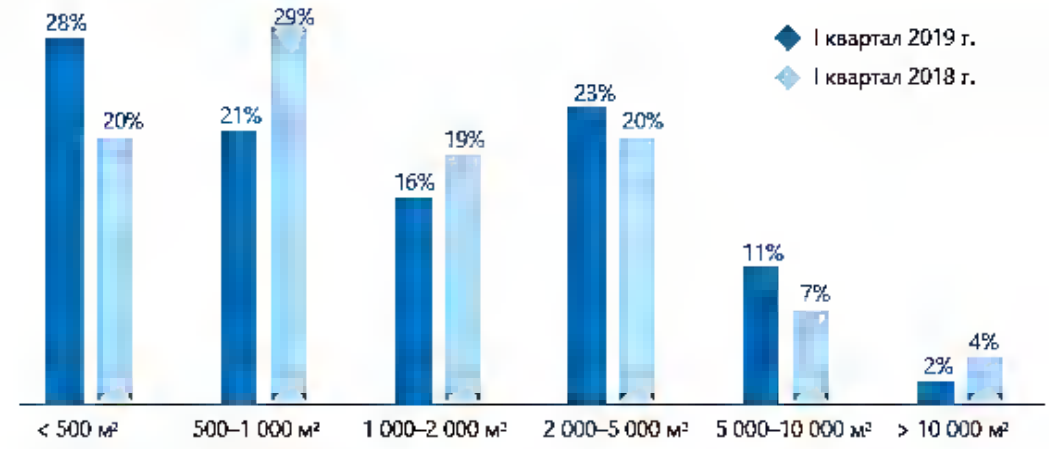
В I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. По итогам I квартала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса А выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./м2/год. В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошел в основном за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в Москве достигла значения 15 682 руб./м2/год.

В I квартале 2019 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы:

- Благодаря повышению цен в БЦ iCUBE и появлению дорогих блоков в БЦ «Принципал Плаза» на юго-западе между ТТК и МКАД ставка выросла на 12% и составляет 16,3 тыс. руб./м2/год.

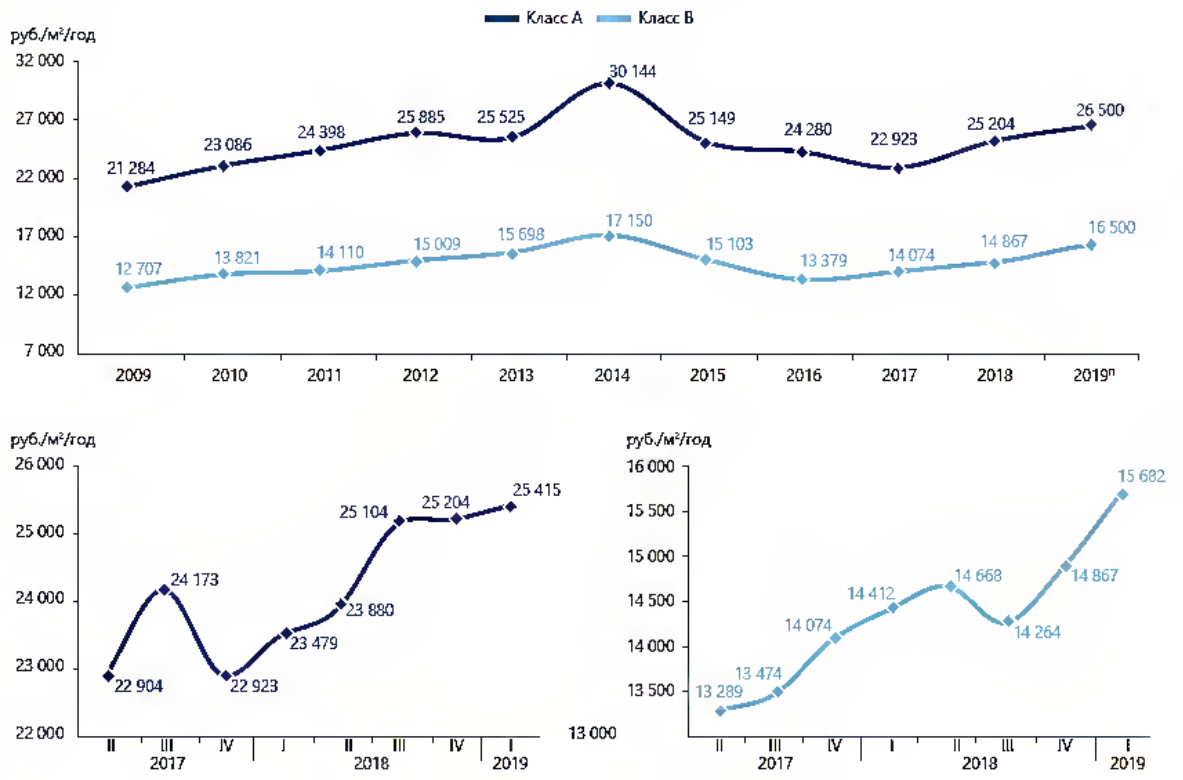
- В Белорусском деловом районе несколько деловых центров повысили ставки аренды («Большевик», White Stone, «ВТБ Арена Парк»), в результате чего средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в данном районе выросла на 6% - до 29 тыс. руб./м2/год.
- На востоке ТТК, благодаря повышению ставок аренды в БЦ «Демидов Двор», появлению более дорогих по сравнению с окружением офисных блоков в БЦ "Туполев Плаза I", средневзвешенная ставка аренды на офисы класса В выросла на 17% и составляет 19,8 тыс. руб./м2/год.
- На 16% выросли ставки на западе ТТК благодаря увеличению ставок в БЦ "Грузинка 30", появлению новых более дорогих блоков в БЦ "Звенигородский". По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная ставка аренды в данном районе составляет 25,5 тыс. руб./м2/год.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



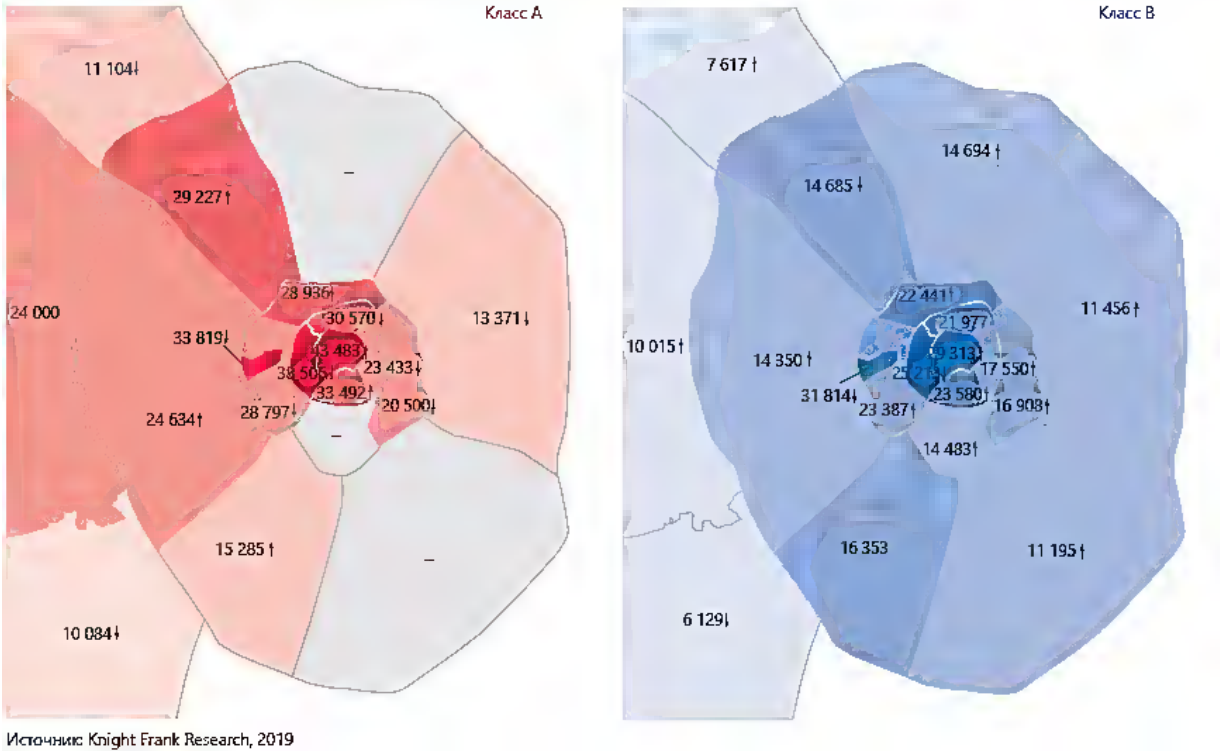
Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2019

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2019

Прочие коммерческие условия в договорах и в переговорных процессах в I квартале 2019 г. не претерпели изменений по сравнению с 2018 г. Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5-7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве

договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только с крупными и/или уникальными для конкретного бизнес-центра клиентами.

Собственники офисных площадей стараются избегать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии

Прогноз

В 2019 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м2. В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 г., являются БЦ «Искра-Парк» (GLA - 56 тыс. м2), БЦ «Верейская Плаза IV» (GLA - 50 тыс. м2), БЦ «Академик» (GLA - 47 тыс. м2), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA - 30 тыс. м2), БЦ «Большевик» (фаза II) (GLA - 25 тыс. м2), БЦ «Смоленский Пассаж» (Фаза II) (GLA - 11 тыс. м2).

Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Например, бизнес-центр «Алкон II» и «Алкон III» после нескольких лет приостановки возобновил активное строительство. Планируется строительство новых офисных небоскребов в районе «Москва-Сити».

Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей продолжит снижение - до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В. Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600-650 тыс. м2.

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./м2/год, а в офисах класса В - до 16,5 тыс. руб./м2/год.

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м²	Класс В , руб./м²	Особняк , руб./м²	ПСН** , руб./м²
Бульварное кольцо	–	375 000	354 519	405 881
Садовое кольцо	265 909	187 214	302 822	682 199
ТТК	282 542	131 355	193 240	241 312
ТТК-МКАД	213 340	117 551	186 467	171 593
За МКАД	208 843	111 587	–	96 406
Итого	**252 248**	**128 555**	**265 468**	**210 127**

* Без учета НДС (20%). Цена рассчитана для объектов, введённых в эксплуатацию.

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

В связи с тем, что в базу данных компании Knight Frank были добавлены новые объекты, данные по ценам продажи могут отличаться от цен за прошлые периоды. В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100-400 м2 в бизнес-центрах класса А.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	43 483		10,2		29 313		7,7	
Садовое кольцо	СК Юг	985	33 492	31 767	4,9	5,7	23 580	23 163	1,2	5,3
	СК Запад	546	38 506		2,8		25 213		11,7	
	СК Север	665	30 570		4,9		21 977		4,9	
	СК Восток	407	23 433		14,0		17 550		3,2	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	31 237	–	11,2	14 483	19 783	9,4	8,3
	ТТК Запад	797	28 797		9,5		23 387		8,5	
	ТТК Север	975	28 936		13,3		22 441		7,5	
	ТТК Восток	1 121	20 500		62,7		16 908		5,0	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 153	33 819		10,1		31 814		14,3	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 003	–	23 010	–	9,6	14 694	13 816	3,8	8,1
	ТТК–МКАД Северо–Запад	741	29 227		4,5		14 685		18,3	
	ТТК–МКАД Запад	1 997	24 634		5,7		14 350		7,8	
	ТТК–МКАД Юг	1 421	–		–		16 353		10,6	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	591	15 285		11,0		11 195		8,3	
	ТТК–МКАД Восток	992	13 371		45,9		11 456		4,8	
За МКАД	Химки	266	11 104	12 900	18,4	34,6	7 617	8 863	25,7	18,6
	Запад	435	24 000		18,7		20 015		19,1	
	Новая Москва	345	10 084							
Итого		**16 414**	**25 415**		**11,5**		**15 682**		**8,7**	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос - это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 252 248 руб./м2, в офисах класса В - 128 555 руб./м2, в особняках - 265 468 руб./м2. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 210 127 руб./м2.

3.8.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Ниже приведен мониторинг локального рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.

Таблица 3.4. Предложение к продаже объектов помещений свободного назначения

Место расположения	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Фурманный пер., 2/7С1**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, ул. Чаплыгина, 15С5**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Чистопрудный бул., 12К4**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Большой Козловский пер., 3**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Сретенский бул., 6/1С1**	**ЦАО, р-он Мещанский, м. Кузнецкий мост**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, Большой Козловский пер., 11С1**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные вотрота, Садовая-Черногрязская ул., 16-18С1**
Удаленность от метро	9 м.п.	11 м.п.	8 м.п.	9 м.п.	5 м.п.	6 м.п.	3 м.п.	6 м.п.
Права на помещения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Назначение помещений	псн	псн	псн	псн	псн	псн	псн	псн
Расположение относительной "красной линии"	внутри квартала	внутри квартала	1 линия	внутри квартала	Офисные помещения класса В	Офисные помещения класса В	внутри квартала	1 линия
Этаж расположения	1	1	1	2	2	2,3	1	1,2
Площадь объекта, кв.м.	203,1	70	60	168,0	195,0	241,5	129,0	138
Наличие парковки	спонтанная	спонтанная	спонтанная	спонтанная	спонтанная	спонтанная	спонтанная	спонтанная
Цена предложения с НДС, руб.	59 500 000	25 000 000	29 999 000	50 000 000	65 000 000	51 999 999	45 000 000	45 000 000
Цена предложения с НДС, руб/кв.м	292 959	357 143	499 983	297 619	333 333	215 321	348 837	326 087
Наличие коммуникаций (включая отопление) и дополнительных улучшений	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество

Место расположения	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Фурманный пер., 2/7С1**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, ул. Чаплыгина, 15С5**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Чистопрудный бул., 12К4**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Большой Козловский пер., 3**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Сретенский бул., 6/1С1**	**ЦАО, р-он Мещанский, м. Кузнецкий мост**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, Большой Козловский пер., 11С1**	**ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные вотрота, Садовая-Черногрязская ул., 16-18С1**
Дата предложения	июн.19	июн.19	июн.19	июн.19	июн.19	июл.19	июн.19	июн.19
Контакты	Телефон: +7 (926) 880-54-34	Телефон: тел.: +7 916 214 00 09	Телефон: +7-926-770-48-54	Телефон: тел.: +7 (915) 312-57-33	Телефон: тел.: +7 (985) 766-06-45	Телефон: тел.: +7 (916) 121-44-88	Телефон: +7 (495) 540 55 07	Телефон: +7 (926) 217-81-27
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/148141313/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203330677/	https://www.cian.ru/sale/commercial/193144333/	https://www.cian.ru/sale/commercial/208779526/	https://www.cian.ru/sale/commercial/197407375/	https://www.cian.ru/sale/commercial/197407375/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177758650/	https://www.cian.ru/sale/commercial/206431872/

Примечание: Объявления по объектам-аналогам актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено принт-скринами или источниками, актуальными на дату оценки. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по классу, местоположению и типу здания.

На основании данных таблицы выше, можно сделать следующие выводы, что значение стоимостей за объекты, аналогичные оцениваемому, с учетом НДС, составят:

Таблица 3.5. Диапазон цен предложения объектов офисного назначения в районе объекта оценки

Площадь, кв. м	Класс	Минимальная стоимость продажи 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная стоимость продажи 1 кв. м, руб. с НДС
60-241,5	B	215 321	499 983

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

Цены предложений за объекты офисно - торгового (псн) назначения, составляет – 215 321 – 499 983 руб./кв. м с учетом НДС. Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида: места и линии расположения, состояния, отделки, этажа расположения и пр. факторов.

Таблица 3.6. Предложение к аренде объектов офисного назначения

Место расположения	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Большой Козловский пер., 10, с.1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, ул. Покровка, 20/1С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Чистопрудный бул., 23С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, Садовая-Черногрязская ул., 16-18С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, ул. Земляной Вал, 1/4С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, Садовая-Черногрязская ул., 16-18С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, Садовая-Черногрязская ул., 13/3	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, ул. Машкова, 26С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, ул. Покровка, 41	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, ул. Машкова, 26С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Кривоколенный пер., 9С1
Удаленность от метро	10 м.п.	12 м.п.	9 м.п.	6 м.п.	12 м.п.	6 м.п.	9 м.п.	9 м.п.	12 м.п.	9 м.п.	5 м.п.
Расположение относительной "красной линии"	внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	внутри квартала
Этаж расположения	1	1	1	1	1	1,2	1	1	1	1	1
Информация о наличии дополнительных платежей в ставке аренды	усн, эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи включены	усн, эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены	усн, эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены	усн, эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи включены, УСН	усн, эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены, УСН	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи включены, УСН	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены	усн, эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи включены	усн, эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены
Тип помещения	псн	псн	псн	псн	псн	псн	псн	псн	псн	псн	псн
Фактическое состояние	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, требуется косметический ремонт	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка
Площадь объекта, кв.м.	76,0	265,0	90,00	138,1	30,0	138,0	183,4	116,3	90,00	116,3	184,0
Цена предложения с НДС, руб/кв.м	-	-	36 000	-	26 040	-	30 000	-	39 996	-	-
Цена предложения без НДС, руб/кв.м	39 468	31 704	30 000	30 330	21 700	30 435	25 000	30 000	33 330	30 000	39 100

Место расположения	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Большой Козловский пер., 10, с.1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, ул. Покровка, 20/1С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Чистопрудный бул., 23С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, Садовая-Черногрязская ул., 16-18С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, ул. Земляной Вал, 1/4С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, Садовая-Черногрязская ул., 16-18С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, Садовая-Черногрязская ул., 13/3	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, ул. Машкова, 26С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, ул. Покровка, 41	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворота, ул. Машкова, 26С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Кривоколенный пер., 9С1
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/208996758/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207751728/	https://www.cian.ru/rent/commercial/211079450/	https://www.cian.ru/rent/commercial/208445406/	https://www.cian.ru/rent/commercial/174939709/	https://www.cian.ru/rent/commercial/208102329/	https://www.cian.ru/rent/commercial/204567178/	https://www.cian.ru/rent/commercial/187202820/	https://www.cian.ru/rent/commercial/203093367/	https://www.cian.ru/rent/commercial/187202820/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207376145/
Дата предложения	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь

Примечание: Объявления по объектам-аналогам актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено принт-скринами или источниками, актуальными на дату оценки. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по классу.

На основании данных таблицы выше, можно сделать следующие выводы, что значение арендных ставок за объекты, аналогичные оцениваемому, с учетом НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей составят:

Таблица 3.7. Диапазон арендных ставок на объекты офисного назначения в районе объекта оценки

Площадь, кв. м	Класс	Минимальная ставка аренды за 1 кв. м в год, руб. с НДС	Максимальная ставка аренды за 1 кв. м в год, руб. с НДС
76-265	В	21 700	39 468

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

Уровень арендной ставки за объекты офисно - торгового (псн) назначения, составляет – 21 700 – 39 468 руб./кв. м/год с учетом НДС. Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида – места и линии расположения, состояния, отделки и пр. факторов.

3.8.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке офисных помещений

В общем случае к основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость офисных помещений, относятся:

1. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга).

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу офисного помещения, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др.

Таблица 3.8. Корректировки на уторгование (разница в цене сделки и стоимости предложения при купле-продаже объектов недвижимости), %[9]

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

2. Вид права и наличие обременений.

Наличие обременений и ограничений, налагаемых на право собственности, всегда сказывается на стоимости объекта недвижимости. Определенное сочетание обременений и ограничений может вообще свести рыночную стоимость к нулю. Однако в настоящем отчете оценщик производит расчет рыночной стоимости в предположении отсутствия каких-либо ограничений или обременений.

3. Условия финансирования.

Купля-продажа объектов недвижимости в рамках действующего в РФ законодательства может производиться как единовременной оплатой цены сделки, с привлечением ипотечных кредитов, в рассрочку и т. д. Рассрочки платежа в большинстве случаев налагают некоторое увеличение стоимости каждого последующего платежа, как правило, с учетом банковских процентов по депозитам. Однако в настоящем отчете оценщик производит расчет рыночной стоимости в предположении единовременной полной оплаты цены сделки, что не предполагает каких-либо изменений в стоимости помещения.

4. Условия продажи (чистота сделки).

Чистота титула крайне важна при совершении сделки купли-продажи. Если имеются какие-либо сомнения в чистоте сделки, то это приводит к рискам потери права собственности частично, либо полностью. Такие риски также влияют на цену сделки в

[9] «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 168. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России скидки на торг. Активный рынок.

сторону её уменьшения. Однако в настоящем отчете оценщик производит расчет рыночной стоимости в предположении 100% чистоты титула оцениваемой собственности, что не предполагает каких-либо изменений в её стоимости.

5. Дата предложения.

При рассмотрении цен продаж или оферт объектов-аналогов, которые подбираются оценщиками, крайне важно определить дату продажи и или дату начала рыночной экспозиции оферты. За определенное время с момента даты продажи или начала рыночной экспозиции возможны изменения рынка, спроса и предложения, которые влияют на рыночную стоимость как в сторону её увеличения, так и в сторону уменьшения.

6. Местоположение.

Фактор местоположения подразделяется на следующие категории:

- расположение (удаленность) относительно центра города.

Это наиболее значимый фактор: стоимость офисных помещений, расположенных в периферийных районах города, может значительно отличаться от офисных помещений, расположенных в центре города. Расположение также влияет и на арендную ставку офисных помещений.

Таблица 3.9. Ставки аренды в зависимости от местоположения (без НДС и операционных расходов)

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	43 483		10,2		29 313		7,7	
Садовое кольцо	СК Юг	985	33 492	31 767	4,9	5,7	23 580	23 163	1,2	5,3
	СК Запад	546	38 506		2,8		25 213		11,7	
	СК Север	665	30 570		4,9		21 977		4,9	
	СК Восток	407	23 433		14,0		17 550		3,2	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	31 237	–	11,2	14 483	19 783	9,4	8,3
	ТТК Запад	797	28 797		9,5		23 387		8,5	
	ТТК Север	975	28 936		13,3		22 441		7,5	
	ТТК Восток	1 121	20 500		62,7		16 908		5,0	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 153	33 819		10,1		31 814		14,3	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 003	–	23 010	–	9,6	14 694	13 816	3,8	8,1
	ТТК–МКАД Северо–Запад	741	29 227		4,5		14 685		18,3	
	ТТК–МКАД Запад	1 997	24 634		5,7		14 350		7,8	
	ТТК–МКАД Юг	1 421	–		–		16 353		10,6	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	591	15 285		11,0		11 195		8,3	
	ТТК–МКАД Восток	992	13 371		45,9		11 456		4,8	
За МКАД	Химки	266	11 104	12 900	18,4	34,6	7 617	8 863	25,7	18,6
	Запад	435	24 000		18,7		20 015		19,1	
	Новая Москва	345	10 084							
Итого		16 414	25 415		11,5		15 682		8,7	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

- удаленность от ближайшей станции метрополитена.

Транспортная доступность - один из важнейших факторов, влияющих на цену предложения объектов коммерческой недвижимости. Улучшение транспортной

инфраструктуры не только повышает ликвидность коммерческих объектов, но и увеличивает их стоимость, что напрямую связано с высоким пешеходным трафиком в месте расположения станций метрополитена и его снижением по мере удаления от станций метрополитена.

Таблица 3.10. Зависимость цены предложения и ставки аренды объектов недвижимости от удаленности от станций метрополитена

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на пешеходный трафик для цен и арендных ставок для объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва

Таблица 71

Цены				
Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

Таблица 72

Арендные ставки					
Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,18	1,34	1,50	1,56
5-10 минут пешком	0,85	1,00	1,13	1,27	1,32
10-15 минут пешком	0,75	0,88	1,00	1,12	1,16
15-20 минут пешком	0,67	0,79	0,90	1,00	1,04
20-30 минут пешком	0,64	0,76	0,86	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 71, 72. Корректирующие коэффициенты на пешеходный трафик для цен и арендных ставок для объектов офисно – торгового назначения в г.Москва.

7. Конструктивные особенности объекта.

Этот фактор подразделяется на следующие категории:

- расположение объекта в здании (подземный этаж, наземный этаж).

Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, расположенные на 1-х этажах.

Таблица 3.11. Зависимость цены предложения/арендной ставки объектов недвижимости от этажа

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 110

- тип объекта (отдельно стоящее здание или встроенное помещение).

Отдельно стоящее здание дает определенные преимущества собственникам: возможность использования прилегающей территории, повышение безопасности и возможность дальнейшего роста для компаний. Поэтому на рынке стоимость отдельно стоящих зданий выше встроенных офисных помещений.

В связи с тем, что в настоящем отчете ни в сравнительном подходе, ни в доходном подходе данная корректировка не применяется, оценщиком принято решение не раскрывать полностью диапазоны значений по данному фактору.

- площадь объекта.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть при прочих равных условиях цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Арендная ставка объектов недвижимости также зависит от площади самих объектов, то есть при прочих равных условиях арендная ставка единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Таблица 3.12. Зависимость цены предложения и ставки аренды объектов недвижимости от площади

Таблица 9б

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 100

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 96, 100

- наличие отдельного входа у объекта.

Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, имеющие отдельный вход с улицы.

В связи с тем, что в настоящем отчете ни в сравнительном подходе, ни в доходном подходе данная корректировка не применяется, оценщиком принято решение не раскрывать полностью диапазоны значений по данному фактору.

8. Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений.

Состояние/уровень отделки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость.

Таблица 3.13. Зависимость цены предложения и ставки аренды объектов недвижимости от состояния/уровня отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

Группы офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки		0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09		0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16		0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	

Таблица 144

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки		0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10		0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16		0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 143, 144

9. Прочие факторы.

- обеспеченность инженерными коммуникациями и системами.

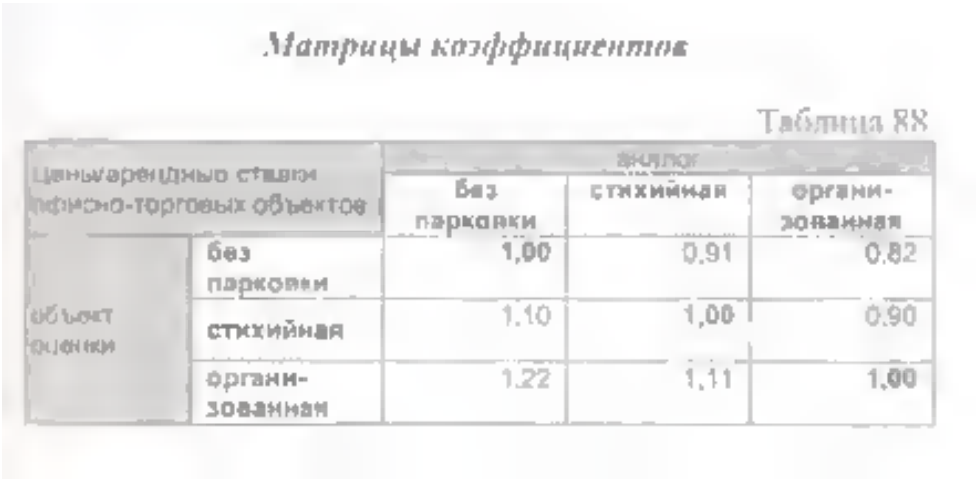
Современные здания офисного назначения требуют наличия систем управления зданием, которые предназначены для централизованного управления инженерным оборудованием, управления климатом в помещениях, управления пожарной безопасностью и управления безопасностью. В связи с этим отсутствие необходимых инженерных систем может служить фактором, значительно снижающим стоимость объекта.

- наличие парковки.

Выгодное расположение качественных офисных объектов (в центре города, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта и метро) связано с проблемой наличия свободных парковочных мест для сотрудников и гостей бизнес-центров (офисных зданий). Для качественных объектов недвижимого имущества офисного сегмента коммерческой недвижимости наличие подземного паркинга или наземной парковки является одним из обязательных условий.

Отсутствие парковки может служить понижающим фактором.

Таблица 3.14. Зависимость цены предложения объектов недвижимости от наличия парковки



Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Источник:«Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 88

3.8.3 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта исследования были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта исследования по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

3.8.4 Основные выводы по сегменту рынка объекта оценки

- Оцениваемый объект относится к классу В.
- Цены предложений за объекты офисно - торгового (псн) назначения, составляет – 215 321 – 499 983 руб./кв. м с учетом НДС. Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида: места и линии расположения, состояния, отделки, этажа расположения и пр. факторов.

Уровень арендной ставки за объекты офисно - торгового (псн) назначения, составляет – 21 700 – 39 468 руб./кв. м/год с учетом НДС. Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида: места и линии расположения, состояния, отделки и пр. факторов.

3.9 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражается какие либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление регистрации) сделки купли – продажи.

На практике рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 3.15. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующем включением ее, как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависти, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

1. эластичность спроса на данный вид имущества;
2. состояние имущества;
3. соответствие современным технологиям;
4. местоположение.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества расположены в центре г.Москвы. Представляют собой нежилые помещения свободного назначения расположенные на 1 этаже жилого здания, оснащенные всеми видами необходимых коммуникаций. Объекты характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью.

Средний срок экспозиции объектов данного сегмента составляет (согласно справочнику СРК_2019 под редакцией Яскевича Е.Е., таблица 69, стр. 111-112) от 4 до 8 месяцев для офисного объекта, от 4 до 7 месяцев для торгового объекта. Среднее значение для офисно – торговых объектов составит 5,8 месяцев.

Копия источника информации представлена ниже.

Таблица 3.16. Среднерыночные сроки ликвидности для объектов недвижимости на территории РФ

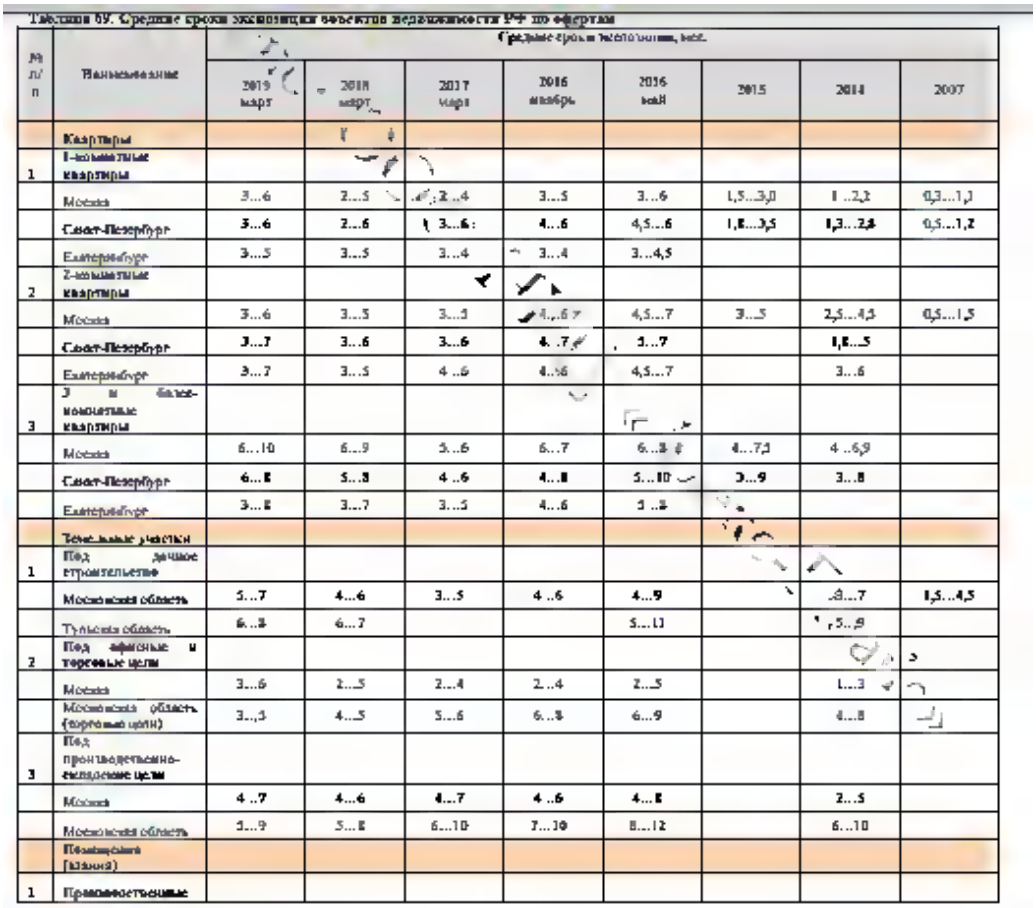


Таблица 69. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по секторам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2019 март	2018 март	2017 март	2016 декабрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры								
1	1-комнатные квартиры								
	Москва	3…6	2…5	2…4	3…5	3…6	1,5…3,0	1…2,2	0,3…1,1
	Санкт-Петербург	3…6	2…6	3…6	4…6	4,5…6	1,8…3,5	1,3…2,8	0,5…1,2
	Екатеринбург	3…5	3…5	3…4	3…4	3…4,5			
2	2-комнатные квартиры								
	Москва	3…6	3…5	3…5	4…6	4,5…7	3…5	2,5…4,5	0,5…1,5
	Санкт-Петербург	3…7	3…6	3…6	4…7	5…7		1,8…5	
	Екатеринбург	3…7	3…5	4…6	4…6	4,5…7		3…6	
3	3 и более-комнатные квартиры								
	Москва	6…10	6…9	5…6	6…7	6…8	4…7,5	4…6,9	
	Санкт-Петербург	6…8	5…8	4…6	4…8	5…10	3…9	3…8	
	Екатеринбург	3…8	3…7	3…5	4…6	5…8			
	Земельные участки								
1	Под дачное строительство								
	Московская область	5…7	4…6	3…5	4…6	4…9		4…7	1,5…4,5
	Тульская область	6…8	6…7			5…11		5…9	
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	3…6	2…5	2…4	2…4	2…5		1…3	
	Московская область (торговый цент)	3…5	4…5	5…6	6…8	6…9		4…8	
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	4…7	4…6	4…7	4…6	4…8		2…5	
	Московская область	5…9	5…8	6…10	7…10	8…12		6…10	
	Помещения (офисы)								
1	Правомочественные								

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
	Иркутск	5…8	5…8	6…8		5…9			3…9,9
	Киров	5…8	6…9			4,5…5,1			6,1…10,8
	Москва	5…8	5…7	6…9	6…9	6…12	6…10	5…11	0,8…5,5
	Московская область (10-40 км от МКАД)	8…11	7…10	6…9	8…10	8…12	5…10	6…12	0,9…4,4
	Санкт-Петербург	7…9	6…8	5…9	5…8	6…10			
2	Торговые								
	Иркутск	4…6	4…5	3…5	4…6	4…8	2…3		0,7…1,7
	Киров	4…7	3…6	4…5	4…5	4…7			2…4
	Москва	4…7	3…6	3…7	4…8	4,5…9	3,5…8	2…7	0,3…4,8
	Московская область (10-40 км от МКАД)	5…9	5…8	4…7	5…8	5…9	2…8	1…6	0,9…2,8
3	Офисные								
	Москва	4…8	4…7	4…6	4…8	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км от МКАД)	6…9	7…9	7…11	8…10	8…11		6…12	
	Иркутск	-	-	-	3…5	4…6			
	Санкт-Петербург	5…7	4…8	4…7	5…8	7…10			
4	Гостиницы								
	Москва	8…10	7…9	7…8	7…8	7…9		9…14	
	Московская область (10-40 км от МКАД)	9…11	8…10	7…9	9…11	9…12		8…16	

Подробный анализ рынка недвижимости представлен в разделе 3.8 настоящего отчета. Исходя из вышеизложенного, можно предположить, что 5,8 месяцев для офисно - торгового объекта.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, ликвидность объекта оценки определена как средняя. В связи этим Оценщик приводит в разделе Расчет ликвидационной стоимости (7.2).

4 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основании анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО № 1).

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1). Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки (ст. 14 № 135-ФЗ).

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом (п. 27 ФСО № 7).

4.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и ин-формации о рынке объекта оценки (п. 14 ФСО № 1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (абз. «а» п. 22 ФСО № 7);

- 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, ценнобразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (абз. «б» п. 22 ФСО № 7);

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке (абз. «в» п. 22 ФСО № 7);

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (абз. «г» п. 22 ФСО № 7);

- 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 (абз. «д» п. 22 ФСО № 7);

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (абз. «ж» п. 22 ФСО № 7).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО № 1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО № 1).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (абз. «а» п. 23 ФСО № 7);

- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моде-лям (абз. «б» п. 23 ФСО № 7);

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (абз. «в» п. 22 ФСО № 7);

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (абз. «г» п. 22 ФСО № 7);

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (абз. «г» п. 22 ФСО № 7);

- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (абз. «ж» п. 22 ФСО № 7).

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 (п. 18 ФСО № 1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО № 1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (п. 20 ФСО № 1).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (абз. «а» п. 24 ФСО № 7);

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (абз. «б» п. 24 ФСО № 7);

- затратный подход рекомендуется к использованию при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (абз. «в» п. 24 ФСО № 7);

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как

незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования (абз. «д» п. 24 ФСО № 7).

В рамках настоящего отчета об оценке были использованы подходы к оценке и методы внутри каждого подхода, приведенные в следующей таблице ниже:

Подход	Метод	Обоснование применения/отказа
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж.	Наличие рыночной информации для расчетов.
Доходный подход	Метод прямой капитализации.	Для применения данного метода необходимы данные о сделках аренды объектов, сопоставимых с Объектом Оценки. Рынок коммерческой недвижимости Москвы достаточно развит, в результате анализа рынка коммерческой недвижимости оценщикам удалось выявить достаточное количество предложений по аренде помещений в зданиях, сопоставимых с оцениваемым объектом. Поэтому оценщики сочли возможным применение метода прямой капитализации в составе доходного подхода в рамках данного Отчета.
Затратный подход	Не применялся	Объект оценки является встроенным помещением. Оценщик не располагает технической документацией по первичному объекту – зданию, а также по земельному участку, относимому к зданию.

5 Определение рыночной стоимости объекта оценки

5.1 Сравнительный подход

Для определения рыночной стоимости путем сравнения продаж необходимо отобрать и проанализировать рыночные данные о сделках купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. В качестве аналогичного объекта, или объекта сравнения, следует рассматривать объект недвижимости, наилучшее и наиболее эффективное использование которого аналогично наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта оценки.

Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Методы сравнения продаж наиболее эффективны в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли - продажи сопоставимых с оцениваемым объектом.

Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Характерными особенностями на текущий период являются: достаточное количество сделок с аналогичными объекту оценки. При этом доступ к информации о заключенных сделках ограничен. Информация об объектах-аналогах получена из листингов, публикуемых на Web-сайтах агентств недвижимости, а также уточнялась в ходе телефонных бесед с агентами (дополнительная информация по объектам аналогам представлена в Приложении 3. ≪Фотографии объявлений (копии интернет-страниц)≫. Поэтому применение сравнительного подхода является оправданным.

Метод сравнения продаж для оценки объекта недвижимости предполагает следующую последовательность действий:

1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;

5) расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Методы корректировки цен по независимым элементам сравнения можно разделить на количественные и качественные. Специалисты в области оценки недвижимости выделяют большое число количественных и качественных методов, с учетом особенностей объектов оценки и аналогов, предлагая различные модификации этих методов.

Среди наиболее распространенных количественных методов можно выделить следующие:

- метод парного сравнения продаж (предполагает наличие информации по полностью идентичным друг другу объектам, отличающимся только по одному параметру);
- регрессионные и статистические методы (состоят в формализации зависимостей между ценами объектов и их характеристик);
- метод валового рентного мультипликатора (расчет цены объекта через соотношение продажной цены к потенциальному доходу по аналогичным объектам).

Среди качественных методов выделяют:

- технику качественного сравнения (путем кодировки факторов и прочих подобных действий);

- квалиметрические методы (данная техника реализуется путем анализа рыночных данных и экспертных оценок);

- метод построения иерархической структуры свойств объекта (вывод интегрального коэффициента качества объекта и расчет стоимости объекта оценки через расчетное сопоставление с интегральными коэффициентами качества аналогов);

- экспертные методы.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объектов оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объектов оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами.

Аналоги объектов оценки имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки/предложения.

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объектов оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объектов недвижимости;
- физические характеристики объектов недвижимости;
- экономические характеристики объектов недвижимости;
- характер использования объектов недвижимости.

Корректировки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

5.1.1 Выбор объектов-аналогов

Объект оценки представляет собой нежилые помещения расположенные на 1 этаже жилого дома.

В результате анализа рынка бизнес центров Москвы Оценщиком было выявлено 4 предложения, наиболее схожие с оцениваемым объектом. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

За единицу сравнения принята цена за 1 кв. м. общей площади, учитывая сложившуюся деловую практику в отношении реализации недвижимости.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения.

Для оцениваемого объекта недвижимости в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведен расчет стоимости 1 кв. м. общей площади с НДС.

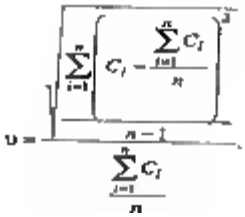
Таблица 5.1. Характеристики объектов сравнения

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Место расположения	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Фурманный пер., 2/7С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, ул. Чаплыгина, 15С5	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Чистопрудный бул., 12К4	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Большой Козловский пер., 3
Удаленность от метро	9 м.п.	11 м.п.	8 м.п.	9 м.п.
Характеристика	Продается помещение свободного назначения на первом этаже жилого дома с отдельным входом с Фурманного переулка. Рассрочка платежа на часть суммы по 159-ФЗ. В пешей доступности от метро Чистые пруды и Красные ворота. Смешанная планировка. Окна по периметру помещения.Выделенная эл. мощность 15 квт. Высота потолков - 3,6 метра. Хороший ремонт. Придомовая территория. Год постройки - 2000 год (инсталляция конца 19 века). Идеально подойдет под клинику, стоматологию, салон красоты и т.д.	Продается помещение 70 кв.м. под небольшой медицинский центр или стоматологию.Планировка предусматривает ресепшн - 12.2 кв.м., 3 кабинета - 18 кв.м.. 14.3 кв.м.,11 кв.м., сан.узел, хоз.помещение 3 кв.м. и кухню. В помещении выполнен качественный ремонт.Вход со двора.Есть условия для парковки машин.При покупке помещения есть возможность рассрочки платежа на 4 года.Помещение может быть использовано под шоу рум, образовательный ценрт, кабинет психолога и т.д.	Назначение: офис, магазин, интернет магазин, зоомагазин, детский магазин, парикмахерская, салон красоты, фотостудия, зоотовары, нотариальная контора, фото студия, клиентский офис, банк, ателье одежды, кондитерская, цветы, аптека, цех, бытовые услуги, другое, ломбард, букмекерская контора, стоматология, массажный салон, обмен валюты, свободное назначение, рабочий кабинет, турагенство, ювелирный Очень интересное и перспективное помещение, сейчас офис но можно довести до ума и пустить толковых арендаторов, схему знаю и она 100% рабочая, лично проверял. Реальному покупателю в бонус схема(могу даже помочь воплотить) Аренда может достигать от 350 до 500 тысяч месяц. Новое помещение, ремонт только закончили, все подготовлено под офис или просто для спокойной деятельности. Отдельный вход не маловажный плюс, помещение состоит из трех комнат но почти все проходные, туалет + кухня. Прекрасный вид на пруды, пешая доступность несколько метро.	Сделан евро ремонт под медицинскую клинику
Права на помещения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Назначение помещений	псн	псн	псн	псн
Расположение относительной "красной линии"	внутри квартала	внутри квартала	1 линия	внутри квартала

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	1	1	1	2
Площадь объекта, кв.м.	203,1	70	60	168,0
Наличие парковки	спонтанная	спонтанная	спонтанная	спонтанная
Цена предложения с НДС, руб.	59 500 000	25 000 000	29 999 000	50 000 000
Цена предложения с НДС, руб/кв.м	292 959	357 143	499 983	297 619
Наличие коммуникаций (включая отопление) и дополнительных улучшений	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество	водопровод - городской, канализация - централизованная, центральное отопление, горячая вода, электричество
Дата предложения	июн.19	июн.19	июн.19	июн.19
Контакты	Телефон: +7 (926) 880-54-34	Телефон: тел.: +7 916 214 00 09	Телефон: +7-926-770-48-54	Телефон: тел.: +7 (915) 312-57-33
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/148141313/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203330677/	https://www.cian.ru/sale/commercial/193144333/	https://www.cian.ru/sale/commercial/208779526/

Источник информации: данные интернет - сайтов

Однородность выборки определяется коэффициентом вариации, который рассчитывается по формуле представленной ниже:



Выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33. Если он имеет значение более 0,33, следует провести анализ полученной выборочной совокупности с целью проверки, правильности подбора объектов для выборки (см. Таблица 5.2).

Таблица 5.2. Проверка нормальности распределения данных

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение удельной стоимости, руб.	√σ2	96 565
Среднее значение удельной стоимости,руб./кв.м	Сср	361 926
Коэффициент вариации, %	√σ2/Сср100%	27%

В нашей выборке коэффициент вариации равен 27% что свидетельствует о ее однородности и правильности подбора объектов-аналогов.

Поэтому, в расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости включены все объекты-аналоги.

Далее приведены обоснование и расчет корректировок.

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости отчуждаются на праве собственности (владения, распоряжения, пользования).

Корректировка на условия финансирования

Так как одним из критериев отбора аналогов единого объекта недвижимости являлись равные условия финансирования объектов, соответствующие рыночным условиям (безналичный платеж без отсрочки платежа), корректировка по данному параметру не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Рекомендуемые значения скидки на уторговывание приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. Корректировки на уторгование (разница в цене сделки и стоимости предложения при купле-продаже объектов недвижимости), %[10]

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости помещений свободного назначения г. Москвы и с учетом выше представленной таблицы, для цен продажи коммерческой недвижимости: офисно – торговые объекты свободного назначения и схожие типы объектов недвижимости корректировка на торг может составлять от 9,9 до 10,8%. Оценщиком применяется средняя скидка на уторгование в размере -10,3%.

Корректировка на время предложения

Следует отметить, что информация по найденным объектам-аналогам соответствует июню 2019 г., что не требует проведения анализа на возможное изменение цен, произошедшее в период до даты определения стоимости. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Различная удаленность до ближайшей станции метро.

Транспортная доступность для большого потока потребителей - один из важнейших факторов, влияющих на цену предложения объектов коммерческой недвижимости. Улучшение транспортной инфраструктуры не только повышает ликвидность коммерческих объектов, но и увеличивает их стоимость, что напрямую связано с высоким пешеходным трафиком в месте расположения станций метрополитена и его снижением по мере удаления от станций метрополитена.

Корректировка рассчитывалась на основании «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и

[10] Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 168, Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России скидки на торг. Активный рынок.

сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Таблица 71.

Таблица 5.4 Корректирующие коэффициенты на пешеходный трафик для цен и арендных ставок для объектов офисно – торгового назначения в г.Москва

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на пешеходный трафик для цен и арендных ставок для объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва

Таблица 71

	Цены			
Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

Расчет осуществлен по следующему алгоритму:

Определено расстояние от объекта оценки и объектов аналогов до ближайшего метро.

По таблице (Таблица 5.4) определена корректировка.

Расчет поправки представлен в таблице ниже.

Таблица 5.5 Расчет поправки на удаленность от метро для коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды
Удаленность от метро	9 м.п.	9 м.п.	11 м.п.	8 м.п.	9 м.п.
Корректировка		0	24	0	0

Корректировка на место расположения относительно «красной линии»

При расчете данной корректировки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе;
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей (подъездные дороги).

Таблица 5.6. Расположение относительно «красной линии»[11]

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Объект оценки и объект аналог №3 находятся на красной линии, корректировка на местоположения не вводится. Объекты аналоги №№№1,2,4 находятся внутри квартала, величина корректировки составит 20%.

Корректировка на этаж расположения

Действие этой корректировки обусловлено удобством пользования изолированным помещением расположенного на первом этаже или втором этаже, как для собственников, так и для их клиентов. Расположение на первом этаже обеспечивает более легкий доступ клиентов компании-собственника.

Корректирующие коэффициенты применяемые для цен предложений в зависимости от этажа расположения представлены в таблице ниже.

Таблица 5.7 Корректирующие коэффициенты для цен предложений в зависимости от этажа расположения в здании[12]

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

[11] «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для сравнительного подхода. таблица 82, Границы расширенного интервала для элемента расположение относительно «красной линии».

[12] Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 110, Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России расположения встроенного помещения в здании.

Введения корректировок на этаж расположения для объектов – аналогов №№№1,2,3 не требуется, т.к. оцениваемое помещение и объекты – аналоги расположены на 1 этаже. Величина корректировки для объекта – аналога №4 составит 15% (т.к. объект – аналог расположен на 2 этаже)

Корректировка на площадь

Как правило, стоимость 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Площадь объектов оценки составляет: 238,3 м^2, площади объектов-аналогов варьируются в диапазоне от 60 до 203,1 м^2.

Корректирующие коэффициенты применяемые для цен предложений в зависимости от общей площади объектов представлены в таблице ниже.

Таблица 5.8 Корректирующие коэффициенты на цены предложений в зависимости от площади[13]

Таблица 9б

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Величина корректировки для объектов – аналогов №№1,4 составит 0%, тк.к площадь объекта оценки и объектов – аналогов находится в диапазоне 100 – 250 кв.м. Величина корректировки для объектов – аналогов №№2,3 составит -8%, тк.к площадь объектов – аналогов находится в диапазоне 50 – 100 кв.м.

Корректировка на состояние объекта

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии имеют отделку с применением современных качественных отделочных материалов, следовательно, корректировка по данному фактору не вводится.

Обоснование расчёта весовых коэффициентов: применив математический способ, рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок объектов-аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S1...n|+1)}{1/(|S1|+1)+1/(|S2|+1)+...+1/(|Sn|+1)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент,

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

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-го аналога.

[13] Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 103, Зависимость цены предложения и ставки аренды объектов недвижимости от площади.

5.1.2 Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа

Корректировки, описанные выше, влияющие на стоимость недвижимости, приведены, в случае необходимости, в расчетной таблице (Таблица 5.9).

Таблица 5.9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения 1 кв.м объекта сравнения без учета НДС, руб/кв.м		292 959	297 619	416 653	248 016
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		292 959	297 619	416 653	248 016
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		292 959	297 619	416 653	248 016
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		292 959	297 619	416 653	248 016
На уторгование		есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-10,3	-10,3	-10,3	-10,3
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		262 784	266 964	373 738	222 470
На время предложения	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		262 784	266 964	373 738	222 470
На место расположения	г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Фурманный пер., 2/7С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, ул. Чаплыгина, 15С5	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Чистопрудный бул., 12К4	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Большой Козловский пер., 3
Ближайшая станция метро	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды
Удаленность от метро	9 м.п.	9 м.п.	11 м.п.	8 м.п.	9 м.п.
Корректировка, %		0	24	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		262 784	331 036	373 738	222 470
Расположение относительной "красной линии"	1 линия	внутри квартала	внутри квартала	1 линия	внутри квартала
Корректировка,		20	20	0	20

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
%					
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		315 341	397 243	373 738	266 964
На этаж расположения, кв.м	1	1	1	1	2
Корректировка, %		0	0	0	15
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		315 341	397 243	373 738	307 009
На площадь объекта, кв.м	238,30	203,10	70,00	60,00	168,00
Корректировка, %		0	-8	-8	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		315 341	365 463	343 839	307 009
Состояние	Рабочее/ отделка с применением современных качественных отделочных материалов	Рабочее/ отделка с применением современных качественных отделочных материалов	Рабочее/ отделка с применением современных качественных отделочных материалов	Рабочее/ отделка с применением современных качественных отделочных материалов	Рабочее/ отделка с применением современных качественных отделочных материалов
Корректировка, руб./ кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		315 341	365 463	343 839	307 009
Наличие парковки	спонтанная	спонтанная	спонтанная	спонтанная	спонтанная
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		315 341	365 463	343 839	307 009
Общая валовая коррекция,%		30,30	62,30	18,30	45,30
		3,30%	1,61%	5,46%	2,21%
Весовой коэффициент, %		0,26	0,13	0,43	0,18
Рыночная стоимость 1 м2 объекта оценки (без учета НДС), руб/кв.м	332 657				
Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	79 272 163				
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	95 126 596				

Источник информации: расчеты оценщика

5.2 Доходный подход

Порядок расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость объекта недвижимости была рассчитана с методом прямой капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$\text{РС} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{k}}$$, где:

$РС$ – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации включает в себя следующие этапы:

1. Определение размера рыночного уровня ставок арендной платы и условий аренды;
2. Определение потенциального валового дохода;
3. Определение действительного валового дохода;
4. Определение операционных расходов;
5. Определение чистого операционного дохода;
6. Определение ставки капитализации;
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Определение размера рыночного уровня ставок арендной платы и условий аренды

Арендная ставка для отобранных объектов-аналогов включает в себя оплату коммунальных и эксплуатационных расходов.

В рамках доходного подхода оценивается встроенное нежилое помещение общей площадью 238,3 кв. м.

Расчет рыночной ставки арендной платы для оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

5.2.1 Определение ставки арендной платы

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа арендных ставок.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемыми и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемыми. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендных платежей для объекта оценки.

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность аналогов по аренде объектов недвижимости производственного назначения. Критерии отбора аналогов:

1. Дата экспозиции аналога максимально приближена к дате оценки;
2. Равное местоположение объекта оценки и объектов аналогов;
3. Равное назначение объекта оценки и объектов аналогов;
4. Равное состояние объекта оценки и объектов аналогов;
5. Сходная площадь объекта оценки и объектов аналогов.

Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные по объектам-аналогам представлены в таблице (Таблица 5.10). В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади.

Однородность выборки определяется коэффициентом вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}\left(C_i - \frac{\sum_{i=1}^{n} C_i}{n}\right)^2}{n-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^{n} C_i}{n}}$$

Выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33. Если он имеет значение более 0,33, следует провести анализ полученной выборочной совокупности с целью проверки, правильности подбора объектов для выборки.

Таблица 5.10 Цена предложения в аренду

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Место расположения	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Большой Козловский пер., 10, с.1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, ул. Покровка, 20/1С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Чистопрудный бул., 23С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворта, Садовая-Черногрязская ул., 16-18С1
Удаленность от метро	10 м.п.	12 м.п.	9 м.п.	6 м.п.
Характеристика	В долгосрочную аренду предлагается помещение свободного назначения, расположенное на первой линии. Два входа: один с Большого Козловского переулка, второй - со двора. Электромощность 15кВт, возможно увеличение. В помещении несколько мокрых точке, имеется собственная вытяжка. Состояние за выездом арендатора. Ранее располагалось отделение банка. Возможна перепланировка. Большие рекламные возможности. Прямая аренда. Юридический адрес предоставляется. Помещение свободно и готово к въезду. Идеально подойдет под офис, шоурум, банк, кафе, ресторан, общепит, бар, стоматологию, салон красоты и другие виды деятельности.	Сдаётся в аренду, помещение свободного назначения, на длительный срок, под абсолютно любой вид деятельности. Развитая инфраструктура. На первой линии. Общая площадь 265 кв.м. Электроэнергия 40 КВт, с потенциалом подключением до 150 КВт. Естественная вентиляция. Местное кондиционирование. Центральное отопление. Сигнализация. 2 собственных входа с улицы и 1 вход со двора(с возможностью разгрузи). Есть место для парковки машин. Центральные коммуникации, санузел.	Назначение: салон красоты, аптека, бар, офис Сдается помещение свободного назначения в центре Москвы общей площадью 90 кв.м. в пешей доступности от нескольких станций метро (Китай-Город, Чистые пруды) - 7 минут пешком. Один из самых оживленных районов Москвы, постоянный поток пешеходов и автомобилистов. Очень развитая инфраструктура. Вокруг бизнес центры, рестораны, кафе, бутики, магазины и пр. Помещение идеально подойдет под шоурум, интернет магазин, салон красоты, тату салон, бар, обучающие курсы, кафе, студию звукозаписи, фото студию и другие виды деятельности.	Сдается помещение свободного назначения 138,1 м2. 1-й и 2-й этаж сталинского дома. На первом этаже 100 м2, зальная планировка, хороший ремонт, отдельный вход с улицы, есть выход во двор, мощность 16 кВа. Можно использовать под магазин, шоу-рум, аптеку, салон красоты, офис и т.д. Возможен долгосрочный договор. Без комиссии.
Расположение относительной "красной линии"	внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия
Этаж расположения	1	1	1	1
Информация о наличии дополнительных платежей в ставке аренды	усн, эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи включены	усн, эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены	усн, эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены
Тип помещения	псн	псн	псн	псн
Фактическое состояние	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка
Площадь	76,0	265,0	90,00	138,1

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
объекта, кв.м.				
Цена предложения с НДС, руб/кв.м	-	-	36 000	-
Цена предложения без НДС, руб/кв.м	39 468	31 704	30 000	30 330
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/208996758/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207751728/	https://www.cian.ru/rent/commercial/211079450/	https://www.cian.ru/rent/commercial/208445406/
Дата предложения	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь

Источник информации: данные интернет-сайтов

В нашей выборке коэффициент вариации равен 24% что свидетельствует о ее однородности и правильности подбора объектов-аналогов.

Таблица 5.11 Проверка однородности выборки аналогов

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Среднее значение ставки аренды, руб./м^2	√σ2	32 876
Стандартное отклонение удельной стоимости, руб.	Сср	6 315
Коэффициент вариации, %	√σ2/Сср100%	19%

Введение корректировок

Оценщик учитывал в расчетах следующие виды корректировок:
- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия аренды (чистота сделки);
- на уторговывание;
- на время предложения;
- на площадь;
- на место расположения
- на состояние объекта.

Обоснование и расчет корректировок приведен ниже.

Передаваемые права

Как правило, передаваемый состав прав непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. По подобранным объектам-аналогам, как и объекту оценки в рамках данного расчета передается право аренды, в связи с этим корректировка по данной строке сравнения не применяется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды (чистота сделки)

Все ставки аренды аналогов приводились к единой базе – «с учетом НДС, с учетом эксплуатационных платежей, без учета коммунальных платежей.

Для определения величины операционных расходов Оценщик использовал данные из анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 1 квартала 2019 г. и Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», №270.

Таблица 5.12 Основные показатели рынка коммерческой недвижимости

Основные показатели. Динамика*

		1 кв. 2019	4 кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 415	16 388
в том числе:	Класс А	4 226	4 226
	Класс В	12 189	12 162
Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м²		27,5 ▼	37**
в том числе:	Класс А	–	–
	Класс В	27,5 ▼	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2019 г., тыс. м²		180 ▲	174**
Доля свободных площадей, %	Класс А	11,5 ▼	12,5
	Класс В	8,7 ▼	9,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 415 ▲	25 204
	Класс В	15 682 ▲	14 867
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год	Класс А	6 800 ▶	6 800
	Класс В	4 580 ▶	4 580

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2018 г.
** Значение по итогам I квартала 2018
*** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Источник: Knight Frank Research, 2019

Согласно представленной выше таблицы величина операционных расходов для офисной недвижимости класса В составляет 4 580 руб. /кв. м с учетом НДС.

Доля коммунальных платежей в общей структуре операционных расходов составляет 31% («RWAY», №270, стр. 63).

Таблица 5.13 Состав операционных расходов для офисной недвижимости

Доля статьи расходов в общей величине OPEX[2]	БЦ класса «А»	БЦ класса «В»	БЦ класса «С»
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	**20–25%**	**19–24%**	**18–23%**
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	5–7%	4–6,5%	5,5–6,5%
Обеспечение пожарной безопасности	1–2%	1–2%	1–2%
Текущий ремонт	1–4%	1–3%	1,5–2,5%
Уборка мест общего пользования	4%	3–4%	2–4%
Уборка прилегающей территории	0%	0%	0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	3%	3%	2–3%
Вывоз мусора	1%	1%	1%
Охрана	2%	2%	1,5–2%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	3%	3%	3%
Расходы на содержание (FM УК)	**6–7,5%**	**6,5–7,5%**	**6–7%**
Коммунальные платежи	**33%**	**31%**	**39%**
Реклама, маркетинг (marketing fee)	**1%**	**1%**	**0%**
Юридические услуги	**1%**	**1%**	**0%**
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	**31–36%**	**34–37%**	**31–33%**
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	16–19%	17–20%	16–19%
Уборка мест общего пользовани	2%	3%	2%
Уборка прилегающей территории	1%	1%	1%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга, служба приема посетителей, доп.сервисы)	4%	4%	4%
Охрана	8–10%	8–10%	8–11%
Итого OPEX:	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Таблица 5.14 Расчет величины расходов, включенных в арендную ставку

Наименование	Характеристика
Величина операционных расходов для офисной недвижимости класса В в 2019 году, руб.	4 580
Доля коммунальных платежей в структуре операционных расходов	31%
Величина коммунальных расходов, руб.	1 420
Доля эксплуатационных платежей в структуре операционных расходов	69%
Величина эксплуатационных платежей в структуре операционных расходов, руб.	3 160

Источник информации: расчеты Оценщиков

Таблица 5.15 Расчет величины корректировок на наличие дополнительных платежей в ставке арендной платы

Наименование корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав арендной ставки	усн, эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи включены	усн, эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены	усн, эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены
Корректировка на наличие дополнительных платежей	-1 420	0	3 160	3 160

Источник информации: расчеты Оценщиков

Корректировка на торг

Данная корректировка подразумевает изменение стоимости аренды объекта недвижимого имущества в зависимости от условий аренды, которые являются рыночными. Реальные сделки по аренде объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Для цен аренды коммерческой недвижимости: офисно – торговые объекты свободного назначения и схожие типы объектов недвижимости в Москве корректировка на торг может составлять от 8,6 до 9,7%. Применяется средняя скидка на уторговывание в размере 9,2% (см. Таблица 3.8).

Корректировка на время предложения

Предложение о сдаче в аренду отобранных объектов-аналогов – июню 2019г., т.е. в период проведения оценки объекта. В этой связи, корректировка на время продажи принимается равной 0% по всем объектам-аналогам.

Корректировка на место расположения

Определено расстояние от объекта оценки и объектов аналогов до ближайшего метро.

По таблице (*Таблица 3.10*), п. 3.8.2 определена корректировка.

Расчет поправки представлен в таблице ниже.

Таблица 5.16 Расчет поправки на удаленность от метро для коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды	м.Чистые пруды	м.Красные ворота
Удаленность от метро	9 м.п.	10 м.п.	12 м.п.	9 м.п.	6 м.п.
Корректировка		0	13	0	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. таблица 71, 72. Корректирующие коэффициенты на пешеходный трафик для цен и арендных ставок для объектов офисно – торгового назначения в г.Москва.

Корректировка на этаж расположения

Действие этой корректировки обусловлено удобством пользования изолированным помещением расположенного на первом этаже или втором этаже, как для собственников, так и для их клиентов. Расположение на первом этаже обеспечивает более легкий доступ клиентов компании-собственника. Расположение помещения в цокольном этаже или подвале уменьшает стоимость аренды помещения по сравнению с помещениями, расположенными в надземных этажах здания.

По таблице (Таблица 3.11. Зависимость цены предложения/арендной ставки объектов недвижимости от этажа), п. 3.8.2 определена корректировка.

Введения корректировок на этаж расположения для объектов – аналогов не требуется, т.к. оцениваемое помещение и объекты – аналоги расположены на 1 этаже.

Корректировка на арендуемую площадь объекта

Как правило, ставка аренды 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Объект оценки имеет общую площадь 238,3 м^2, площади объектов-аналогов варьируются в диапазоне от 76 до 265 м^2. Корректирующие коэффициенты применяемые для арендной ставки в зависимости от общей площади объектов представлены в таблице ниже.

Таблица 5.17 Корректирующие коэффициенты на арендные ставки в зависимости от площади[14]

Таблица 100

г. Москва (арендные ставки)

Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Величина корректировки для объектов – аналогов №№1,3 составит -9% ((0,91-1)*100), т.к. их площадь находится в диапазоне 50-100 кв.м; величина корректировки для объекта – аналога №2 составит -8% ((1,08-1)*100), т.к. его площадь находится в диапазоне 250-500 кв.м.

Корректировка на состояние

Объект оценки и объекты - аналоги находится в рабочем состоянии и имеют отделку с применением качественных отделочных материалов, следовательно, введения корректировки не требуется.

Обоснование расчёта весовых коэффициентов: применив математический способ, рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок объектов-аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S1...n|+1)}{1/(|S1|+1)+1/(|S2|+1)+...+1/(|Sn|+1)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент,

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

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-го аналога.

Расчет стоимости годовой арендной платы оцениваемых объектов офисного назначения без НДС, без коммунальных расходов, выполнен в таблице ниже.

Таблица 5.18. Расчет стоимости годовой арендной платы

Наименование корректировки	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ставка арендной платы без НДС, руб/кв.м в год		39 468	31 704	30 000	30 330
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		39 468	31 704	30 000	30 330
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0	0	0	0

[14] «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для сравнительного подхода. таблица 104, Матрицы коэффициентов.

Наименование корректировки	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб. кв. м		39 468	31 704	30 000	30 330
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,2	-9,2	-9,2	-9,2
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		35 837	28 787	27 240	27 540
Условия аренды		усн, эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи включены	усн, эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены	усн, эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены
Корректировка, руб.		-1 420	0	3 160	3 160
Корректировка, %		-4	0	12	11
Скорректированная цена, руб./ кв. м		34 417	28 787	30 400	30 700
На время предложения	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь	2019, июнь
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		34 417	28 787	30 400	30 700
На место расположение	г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Большой Козловский пер., 10, с.1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, ул. Покровка, 20/1С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Чистые пруды, Чистопрудный бул., 23С1	ЦАО, г. Москва, р-н Басманный, м. Красные ворта, Садовая-Черногрязская ул., 16-18С1
Удаленность от метро	9 м.п	10 м.п.	12 м.п.	9 м.п.	6 м.п.
Корректировка, %		0,00	13,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		34 417	32 530	30 400	30 700
Расположение относительной "красной линии"	1 линия	внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка, %		20,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		41 300	32 530	30 400	30 700
На арендуемую площадь, куб.м	238,30	76,00	265,00	90,00	138,10
Корректировка, %		-9,00	8,00	-9,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		37 583	35 132	27 664	30 700
На этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		37 583	35 132	27 664	30 700
На состояние	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка	рабочее состояние, улучшенная отделка
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		37 583	35 132	27 664	30 700
Общая валовая коррекция,%		42,16	30,20	29,80	20,67
		2,37%	3,31%	3,36%	4,84%
Весовой коэффициент, %	1	0,17	0,24	0,24	0,35
Скорректированная ставка арендной платы (без НДС), руб/кв.м в год		32 200			

Источник информации: расчеты оценщика

Таким образом, средняя арендная ставка для офисных помещений, принимаемая к расчету, составит без НДС и без коммунальных расходов: 32 200 руб/м^2 в год.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендных платежей.

ПВД рассчитывается по формуле:

ПВД = АС× S **,** где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

АС –ставка арендной платы за 1 кв. м в год;

S – арендопригодная площадь.

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице расчета рыночной стоимости доходным подходом настоящего Отчета.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход (*ДВД*) - это потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы:

ДВД = ПВД – Потери + прочие доходы,

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

$К_п = 1 – (1 – К_{нд}) × (1 – К_{пп})$,

где: $К_п$ - общий коэффициент потерь;

$К_{нд}$ – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

$К_{пп}$ - коэффициент потери при сборе арендных платежей.

Прочие доходы – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату.

Потери от недоиспользования площадей (недозагрузки) отражают количество площадей, которые временно не заняты арендаторами и не приносят доход. Они рассчитываются либо по рыночным данным, либо исходя из ретроспективной и текущей ситуации в отношении оцениваемого объекта. При этом, важное значение имеет количество имеющихся договоров аренды, их сроки, частота перезаключения договоров, а также величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего.

Таблица 5.19. Процент недозагрузки при сдаче в аренду по данным Knight Frank Research

Основные показатели. Динамика*			
		1 кв. 2019	4 кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 415	16 388
в том числе:	Класс А	4 226	4 226
	Класс В	12 189	12 162
Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м²		27,5 ▼	37**
в том числе:	Класс А	–	–
	Класс В	27,5 ▼	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2019 г., тыс. м²		180 ▲	174**
Доля свободных площадей, %	Класс А	11,5 ▼	12,5
	Класс В	8,7 ▼	9,3

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	43 483		10,2		29 313		7,7	
Садовое кольцо	СК Юг	985	33 492	31 767	4,9	5,7	23 580	23 163	1,2	5,3
	СК Запад	546	38 506		2,8		25 213		11,7	
	СК Север	665	30 570		4,9		21 977		4,9	
	СК Восток	407	23 433		14,0		17 550		3,2	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	31 237	–	11,2	14 483	19 783	9,4	8,3
	ТТК Запад	797	28 797		9,5		23 387		8,5	
	ТТК Север	975	28 936		13,3		22 441		7,5	
	ТТК Восток	1 121	20 500		62,7		16 908		5,0	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 153	33 819		10,1		31 814		14,3	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 003	–	23 010	–	9,6	14 694	13 816	3,8	8,1
	ТТК–МКАД Северо–Запад	741	29 227		4,5		14 685		18,3	
	ТТК–МКАД Запад	1 997	24 634		5,7		14 350		7,8	
	ТТК–МКАД Юг	1 421	–		–		16 353		10,6	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	591	15 285		11,0		11 195		8,3	
	ТТК–МКАД Восток	992	13 371		45,9		11 456		4,8	
За МКАД	Химки	266	11 104	12 900	18,4	34,6	7 617	8 863	25,7	18,6
	Запад	435	24 000		18,7		20 015		19,1	
	Новая Москва	345	10 084							
Итого		16 414	25 415		11,5		15 682		8,7	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

Величина недозагрузки для офисов класса В, расположенных между Бульварным и Садовым кольцом составляет в среднем 5,3%-7,7%. Среднее значение составляет **6,5%**.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход – это ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода текущих операционных расходов и расходов на замещение, до выплаты сумм по обслуживанию кредита.

ЧОД = ДВД – (ОР + РЗ), где:

ЧОД – чистый операционный доход;

ДВД – действительный валовой доход;

ОР – операционный расходы;

РЗ – расходы на замещение.

Операционные расходы

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

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);

- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Величина операционных расходов для офисно – торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов недвижимости в процентах от потенциального валового дохода составит 17,9%[15] (коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и ПВД).

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

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Рисунок 5.1Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода (ПВД), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Расчет операционных расходов приведен в таблице расчета рыночной стоимости доходным подходом настоящего Отчета.

[15] Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода (ПВД), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, таблица 13

Определение ставки капитализации

Таблица 78. Диапазоны коэффициентов капитализация для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,9…9,5	8,0…9,1	7,4…11,1
2	Торговые помещения	9,2…11,8	10,5…11,3	11,0…14,3
3	Производственные помещения	9,6…11,9	10,6…12,5	11,8…13,4

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.

Рисунок 5.2

Величина ставки капитализации для офисно – торговых объектов недвижимости согласно данным «Справочник СРК_2019 под редакцией Яскевича Е.Е.,Диапазон коэффициентов капитализации для Москвы таблица 78, стр. 122. находится в диапазоне: офисные помещения класса В от 8,0-9,1%; торговые помещения класса В от 10,5-11,3%. Таким образом, учитывая, что объект находится в центральной части города принимается средняя величина ставки капитализации на уровне 9,25% ((8%+10,5%)/2), отражающую уровень риска владения Объектом Оценки.

5.2.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 5.20. Расчет рыночной стоимости объекта оценки расположенного по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1 доходным подходом

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Общая площадь объекта оценки	кв.м	238,3
Реально сдаваемая в аренду площадь	кв.м	238,3
Коэффициент аренды $К_{ар}$		1,0
Годовая арендная ставка	руб. /кв. м	32 200
Норма амортизационных отчислений		1,00
ПВД	руб.	7 673 228
Коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей, Кнд	%	6,5
Величина недозагрузки, или недоиспользования площадей, Кнд	руб.	498 760
Коэффициент потери при сборе арендных платежей, Кпп	%	0,0
Величина потери при сборе арендных платежей, Кпп	руб.	0
Операционные расходы	%	17,9
Операционные расходы	руб.	1 373 508
ДВД		
Чистый операционный доход	руб.	5 800 960
Ставка капитализации	%	9,25
Рыночная стоимость, без НДС	руб.	62 713 086
Рыночная стоимость, руб. с НДС	руб.	75 255 704

6 Согласование результатов

Согласование - это процесс, в ходе которого для получения окончательной величины рыночной стоимости объекта недвижимости выносятся определенные суждения о применимости каждого подхода и метода в его рамках, достоверности примененных данных и т. д.

Рынки недвижимости, особенно в России, не являются совершенными. Спрос и предложение часто не находятся в равновесии, информация о продажах или о динамике будущих денежных потоков не является полной и достоверной, а также ряд других подобных факторов затрудняющих определение наиболее вероятной рыночной стоимости объекта недвижимости. Поэтому в методике оценки существует три подхода к определению стоимости объекта недвижимости - затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Проверка существенности расхождения результатов

В ФСО №1 содержится требование по включению в отчет об оценке для каждого подхода (метода) интервалов (диапазонов) стоимости для целей принятия решения относительно того, является ли расхождение результатов оценки существенным или несущественным:

«П. 25. 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)».

Интервал точности определения рыночной стоимости определялся на основании сборника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находится стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7); Часть 1; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; Нижний Новгород 2015; Научный руководитель проекта Лейфер Л.А..Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, определённая в данном Отчёте рассчитаны в таблице ниже:

Принцип принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения результатов оценки:

Расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределнности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются.

Расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

Введем обозначения:

1.**a, (amax, a min)** - оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом

Дельта a= (amax - a min)/2 - полуширина интервала неопределенности для первой оценки.

2.**b, [bmax ,bmin]** - оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.

Дельта b= (bmax-bmin)/2 - полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

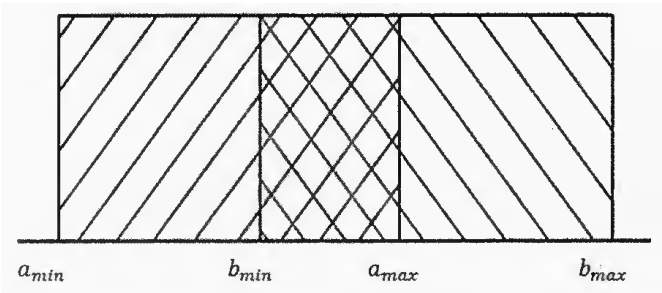


Рис. 1. Расхождение между результатами двух оценок следует признать не существенным.

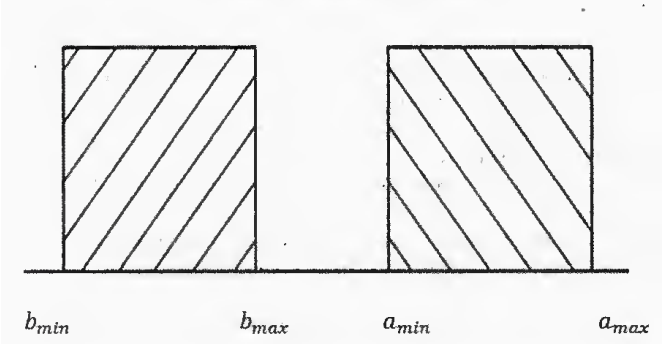


Рис. 2. Расхождение между результатами двух оценок следует признать существенным.

Рисунок 6.1.

Активный рынок

Таблица 1

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складские объекты	10,0	9	11
Помещения в бизнес-центрах	9,5	9	10
Универсальные офисно-торговые объекты	10,0	9	11
Квартиры	5,5	5	6
Жилые дома и коттеджи	8,5	8	9
Земельные участки под индустриальную застройку	11,0	10	12
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,0	10	12
Земельные участки под ИЖС	8,5	8	9

Активный рынок

Таблица 3

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококлассные производственно-складские объекты	14,0	13	15
Низкоклассные производственно-складские объекты	14,0	13	15
Бизнес-центры класса А, В	13,0	12	14
Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	14,0	13	15
Квартиры	13,0	11	15
Жилые дома и коттеджи	16,0	14	18
Земельные участки под индустриальную застройку	17,5	16	19

Рисунок 6.2., Рисунок 6.3. Величины неопределенности для сравнительного и доходного подходов

Таблица 6.1. Результаты оценки и интервалы значений для каждого из подходов

Подход к оценке	Результат оценки, руб.	Интервал неопределенности расчета	Минимальное значение результата оценки, руб.	Максимальное значение результата оценки, руб.
Сравнительный	79 272 163	9,50%	71 741 308	86 803 019
Доходный	62 713 086	13,00%	54 560 385	70 865 788

Интервалы пересеклись, расхождение между оценками следует признать несущественным.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости и определение границ ее возможного интервала

Введем обозначения:

c, [cmax , c min] -оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

Дс = (c max - a min)/2 - полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$c = k_a a + k_b b, (1)$$

где:

– $к_a$ $к_b$ — весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию: **$к_a$ + k_b = 1**.

– **c** - итоговая величина справедливой стоимости руб.;

В зависимости от того, какими выбраны весовые коэффициенты, согласованная оценка может иметь различную точность. Используя известные правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовыхкоэффициентов принять:

$$k_a = \frac{\Delta_b^2}{\Delta_a^2+\Delta_b^2} \quad (2)$$

$$k_b = \frac{\Delta_a^2}{\Delta_a^2+\Delta_b^2} \quad (3)$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta_c = \Delta_a\sqrt{k_a} \quad (4)$$

$$\Delta_c = \Delta_b\sqrt{k_b} \quad (5)$$

Используя величину согласованной оценки, рассчитанную по формуле (1) с коэффициентами (2) и (3), и значение полуширины интервала неопределенности (4) или (5), рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{min} = c - \Delta_c \quad (6)$$

$$c_{max} = c + \Delta_c \quad (7)$$

Значения полуширины интервала неопределенности для сравнительного подхода составит 10%, значения полуширины интервала неопределенности для доходного подхода составит 13% (согласно Рисункам 6.2 и 6.3 настоящего Отчета).

Так как каждый из трех подходов – затратный, сравнительный, доходный имеет свои, четко определенные области применения, определяемые, как правило, уровнем сложности объекта и объемом информации о нем, применение одного из подходов не означает отрицание всех других. Наоборот, сочетание различных подходов к оценке позволяет многосторонне и качественно отразить стоимость объекта оценки, используя нижний и верхний уровень цены, варьируя ее в зависимости от фазы жизненного цикла объекта оценки.

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов: метод математического взвешивания; метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени и дает более или менее достоверные результаты.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная от результатов, полученных доходным и сравнительным подходами.

Доходный подход наиболее применим к оценке коммерческой недвижимости, потому, что дает реальное представление о доходах, которые можно получить, используя недвижимость. Недостаток подхода заключается в том, что он основывается на прогнозных данных. Поэтому при оценке доходным подходом возникают вопросы, связанные с недостоверностью или неопределенностью данных, касающихся текущей, а тем более будущей доходности, субъективностью при расчете ставки дисконтирования. Данные обстоятельства несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом. В связи с вышесказанным, Оценщик присвоил данному подходу весовой коэффициент 0,45.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов, прежде всего, таких как спрос и предложение. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. Оценщик присвоил данному подходу наибольший весовой коэффициент 0,55.

Результаты согласования рыночной стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 6.2. Рыночная стоимость объекта оценки полученная различными подходами с результатом о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Наименование подхода	Результат оценки, руб.	Полуширина интервала неопределенности для результата подхода	Весовой коэффициент для подхода	Согласованная стоимость оценки, руб.
Сравнительный	79 272 163	7 530 855	0,55	71 821 000
Доходный	62 713 086	8 152 701	0,45	

В виду вероятностной природы рынка и неизбежного субъективного компонента в процессе оценки не представляется возможным получить точное значение рыночной стоимости. Поэтому процесс определения величины стоимости (процесс оценки) можно считать законченным, если определено не только значение оценки, но и указаны характеристики точности (неопределенности) этого результата.

В связи с этим в Федеральный стандарт ФСО №7 включен пункт:

«П.30. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Подобный пункт включен в Федеральный стандарт ФСО №1, (в редакции утвержденный Приказом №297 Минэкономразвития России от 20 мая 2015г.)

«П. 26. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В ФСО №1 также содержится новое требование по включению в отчет об оценке для каждого подхода (метода) интервалов (диапазонов) стоимости для целей принятия решения относительно того, является ли расхождение результатов оценки существенным или несущественным:

«П. 25. 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)».

Интервал точности определения рыночной стоимости определялся на основании сборника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находится стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7); Часть 1; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; Нижний Новгород 2015; Научный руководитель проекта Лейфер Л.А.. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, определённая в данном Отчёте рассчитаны в таблице ниже:

Таблица 6.3. Расчет границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки

Наименование подхода	Согласованная стоимость оценки без учета НДС, руб.	Границы интервалов
Сравнительный	71 821 000	**от**
		66 352 002
Доходный		**до**
		77 289 998

Таблица 6.4. Рыночная стоимость оцениваемого нежилого помещения общей площадью 238,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Макаренко, дом 2/21, стр. 1, 1-й этаж, помещение III, комнаты 1, 1а, 2, 3, 5, 9–13, 13а, 14, 16-18. Кадастровый номер: 77:01:0001030:3203

Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	71 821 000
Рыночная стоимость с НДС (20%), руб.	86 185 200

7 Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемые объекты будут реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объектов.

Однако, в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объектов залога.

7.1 Метод расчета ликвидационной стоимости объекта оценки

Метод расчета ликвидационной стоимости объекта оценки учитывает два фактора:

- фактор стоимости денег во времени;
- фактор эластичности спроса по цене.

По сути, учет влияния первого фактора, стоимости денег во времени, позволяет отразить специфику денежного измерителя, в то время как учет второго фактора, эластичности спроса по цене, позволяет отразить специфику самого объекта оценки.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на сформулированном принципе безубыточной реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта, в меньшем объеме, но ранее.

Сущность этого принципа можно продемонстрировать с помощью рисунка (рисунок 20), который отражает следующее. Продавец, стремящийся получить в результате реализации объекта сумму, соответствующую его рыночной стоимости (Ср), может получить ее за счет двух составляющих:

- суммы, соответствующей ликвидационной стоимости объекта (Сл);
- дохода, полученного за период t от размещения суммы, соответствующей ликвидационной стоимости объекта (Сл).

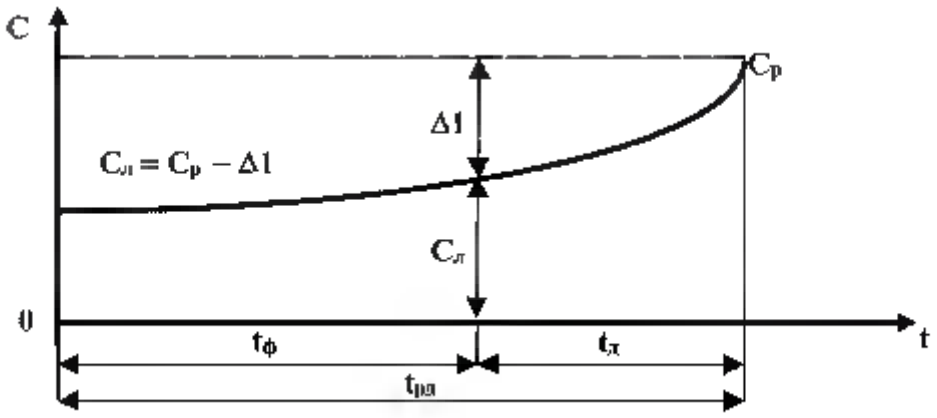


Рисунок 7.1. Графическое представление «принципа безубыточной реализации объекта по цене ниже его рыночной стоимости

где:

C – стоимость;

t – время;

$C_р$ – рыночная стоимость объекта оценки;

$C_л$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( ) его реализации;

$t_{рд}$ – разумно долгий период экспозиции объекта оценки;

$t_ф$ – фиксированный период экспозиции объекта оценки;

$t_д$ – период дисконтирования;

ΔI – разница между величиной ликвидационной (Сл) и рыночной (Ср) стоимости объекта оценки.

Таким образом, величину **ΔI** можно считать равной доходу, полученному за период t от размещения суммы, соответствующей ликвидационной стоимости объекта (Сл).

Доход от размещения суммы, соответствующей ликвидационной стоимости (Сл) объекта, для случая начисления сложных процентов рассчитывается по формуле ниже:

$$\Delta 1 = C_л \times \left((1 + i/m)^{t_д \times m} - 1\right). \qquad \textbf{(П.8.1)}$$

Подставив величину А1, выраженную формулой (П.3.3), в формулу на рисунке, получим выражение следующего вида:

$$C_р = C_л \times \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_д \times m}. \qquad \textbf{(П.8.2)}$$

Тогда формула для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, учитывающая фактор стоимости денег во времени, будет иметь следующий вид:

$$C_л = \frac{C_р}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_д \times m}}, \qquad \textbf{(П.8.3)}$$

где:

$C_л$ - ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (1ф) его экспозиции (ден. ед.);

$t_д$ - продолжительность периода дисконтирования (лет);

m - количество периодов начисления процентов в течение года;

i - годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь).

Величина **$t_д$** , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_Д = t_{РД} - t_Ф \qquad \textbf{(П.8.4)}$$

При расчете величины ликвидационной стоимости объекта оценки возникает проблема выбора годовой ставки дисконта. Ее выбор зависит от потенциального варианта размещения денежных средств, с целью компенсации потерь, возникающих при реализации объекта оценки по цене, которая ниже его рыночной стоимости, но ранее.

Рассматривая проблему выбора годовой ставки дисконта при определении ликвидационной стоимости объекта залога, необходимо учитывать специфику банка как кредитно-финансового учреждения. Так как кредитование является одной из важнейших функций банка, то, по-видимому, наиболее вероятным способом размещения денежных средств является предоставление их в кредит. Таким образом, представляется целесообразным использовать при определении величины ликвидационной стоимости объекта залога в качестве годовой ставки дисконта годовую процентную ставку по кредитам.

В других случаях определения величины ликвидационной стоимости объектов, например, в случае определения величины ликвидационной стоимости активов ликвидируемых предприятий, в качестве годовой ставки дисконта можно использовать годовую процентную ставку по депозитам.

Фактор эластичности спроса по цене.

Для учета влияния фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки целесообразно рассмотреть реализацию объекта как

процесс.

Объект предлагается к реализации по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости, когда существует необходимость сократить период его экспозиции на рынке до продолжительности меньшей, чем продолжительность разумно долгого периода его экспозиции.

Можно допустить, что существует определенный экономический механизм, обеспечивающий сокращение периода экспозиции объекта при понижении его цены. Понимание функционирования этого механизма позволит обнаружить влияние фактора эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта.

Представляется целесообразным условно выделить несколько этапов функционирования вышеупомянутого экономического механизма:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, при прочих равных условиях, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса на реализуемый объект, при прочих равных условиях, как правило, увеличивает вероятность его скорейшей реализации, то есть сокращает период экспозиции объекта на рынке.

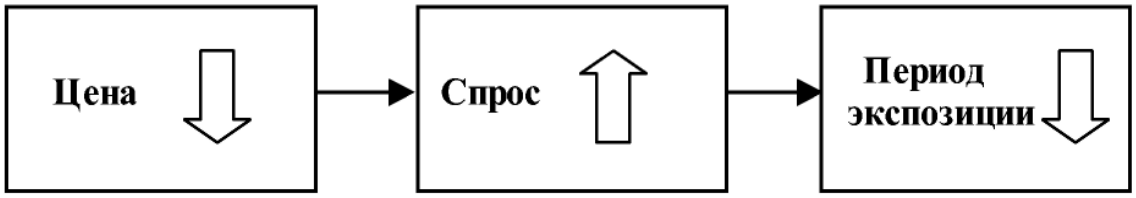


Рисунок 7.2. Направление взаимосвязи экономических параметров

Однако, для того чтобы использовать полученные данные на практике для определения ликвидационной стоимости объекта, необходимо знать не только направление взаимосвязи таких экономических параметров как цена, спрос, период экспозиции, но и тесноту этой взаимосвязи.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров можно оценивать при помощи коэффициентов эластичности. Эти коэффициенты демонстрируют «чувствительность» одних экономических параметров к изменениям других экономических параметров.

Причем, чем выше теснота взаимосвязи таких экономических параметров как цена, спрос, период экспозиции, тем незначительнее, при прочих равных условиях, продавцу нужно снижать цену объекта, чтобы реализовать его в более короткий срок. Следовательно, чем выше значения соответствующих коэффициентов эластичности, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости данного объекта будет отличаться от величины его рыночной стоимости.

Конкретизируя изложенное выше, можно выразить тесноту взаимосвязи цены объекта и величины спроса на него. Тесноту этой взаимосвязи отражает коэффициент эластичности спроса по цене. Как известно, этот коэффициент показывает на сколько процентов изменится величина спроса на объект при изменении цены данного объекта на один процент.

Для вычисления значения коэффициента эластичности спроса по цене можно использовать следующую формулу:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} : \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1}, \qquad \textbf{(П.8.5)}$$

где:

E_D - коэффициент эластичности спроса по цене;
Q_1 - исходная величина спроса на объект;
Q_2 - итоговая величина спроса на объект;
P_1 - исходная цена объекта;

P_2 - итоговая цена объекта.

С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до <1.

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

- абсолютно неэластичный - | ED | = 0, когда величина спроса не изменяется при изменении цены;

- неэластичный - 0 < ED < 1, когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;

- с единичной эластичностью - ED | = 1, когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;

- эластичный - | ED > 1, когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;

- абсолютно эластичный - ED = оо, когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

Следует отметить, что абсолютно эластичный и абсолютно неэластичный спрос практически невозможно встретить в реальных экономических условиях.

Рассмотрев основные аспекты эластичности спроса по цене, перейдем непосредственно к рассмотрению влияния этого фактора на ликвидационную стоимость объекта оценки и возможности его учета в методе определения ликвидационной стоимости объекта оценки.

Изложенное ранее позволяет сформулировать следующее утверждение: **чем больше значение коэффициента эластичности спроса по цене, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости объекта отличается от величины его рыночной стоимости**.

В этой связи, представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объектов оценки путем введения в формулу для ее расчета (П.8.3) поправочного коэффициента К:

$$C_л = \frac{C_р}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_д \times m}} \times K_э, \qquad \textbf{(П.8.6)}$$

где:

Кэ - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Значение поправочного коэффициента Кэ должно определенным образом зависеть от величины коэффициента эластичности спроса по цене. Причем с учетом того, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости и всегда больше нуля, можно утверждать, что поправочный коэффициент Кэ может принимать любые значения в диапазоне (0;1):

$$\mathbf{0<K_э<1} \qquad \textbf{(П.8.7)}$$

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэот величины коэффициента эластичности спроса по цене |ED| следующим выражением:

$$K_э = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}, \qquad \textbf{(П.8.8)}$$

где:
th - гиперболический тангенс; e = 2,71828 (const).

Как известно, значение функции гиперболического тангенса при больших положительных значениях аргумента приближается к единице, оставаясь все время меньше единицы.

Зависимость, выраженную формулой (П.8.8), можно проиллюстрировать графически (рисунок 8.3).

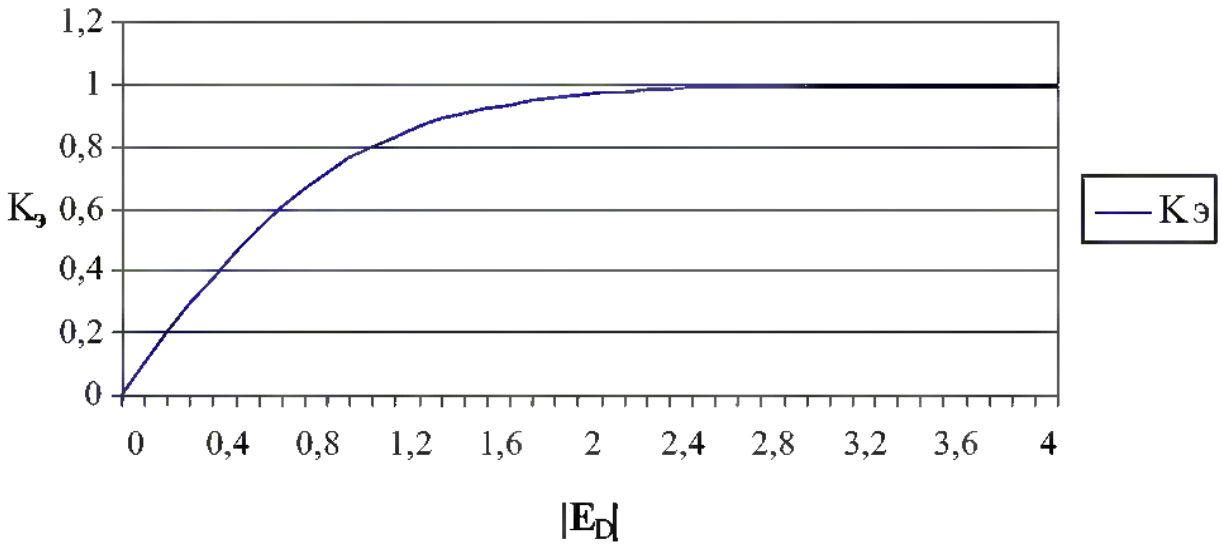


Рисунок 7.3. Графическое представление взаимосвязи поправочного коэффициента Кэ и коэффициента эластичности спроса по цене ed

Основываясь на изложенном выше, можно ассоциировать диапазоны значений коэффициента эластичности спроса по цене, соответствующие наиболее часто встречающимся в реальных экономических отношениях типам спроса, с конкретными численными значениями поправочного коэффициента Кэ (таблица 8.1).

Таблица 7.1.Значения поправочного коэффициента Кэ

Тип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене ed	Значение поправочного коэффициента Кэ
Неэластичный	0<|ed|<1	(0; 0,80)
С единичной эластичностью	|ed|=1	0,84
Эластичный	|ed|>1	(0,80; 1)

Использование поправочного коэффициента **$К_э$,** учитывающего эластичность спроса по цене, в формуле для определения ликвидационной стоимости объекта оценки (п.8.6) позволит повысить точность расчетов и степень достоверности результатов оценки.

Учет дополнительных факторов

Предложенный метод определения ликвидационной стоимости объектов оценки имеет широкую сферу применения, что обуславливает его практическую значимость и предъявляет определенные требования к точности результатов оценки,

получаемых при его использовании. Это обуславливает необходимость дальнейшего развития предложенного метода как в направлении совершенствования учета уже известных факторов, оказывающих влияние на величину ликвидационной стоимости объекта оценки, так и в направлении выявления и учета новых.

С учетом вышеизложенного, представляется целесообразным модифицировать формулу (п.8.6) для расчета ликвидационной стоимости объекта залога и представить ее в следующем виде:

$$C_л = \frac{C_р}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_д \times m}} \times K_з \times \prod k, \qquad \textbf{(П.8.9)}$$

где:

Пk - произведение значений коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки.

7.2 Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества

Средний срок экспозиции оцениваемого имущества на открытом рынке составит 6 месяцев для офисного объекта. (согласно справочнику СРК-2019 под редакцией Яскевича Е.Е., разделу 1.13, таблица 69). Ссылка на источник приведена на стр. 63 настоящего Отчета.

Ликвидационная стоимость отражает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При расчете ликвидационной стоимости срок экспозиции равен 3 месяца.

Таким образом, расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества, выполнен в соответствии с вышеуказанной методикой в таблице (*Таблица 7.3*).

Таблица 7.2. Средневзвешенные процентные ставки по депозитам, нефинансовых организаций в рублях (Бюллетень ЦБ РФ № 3, март 2019 г.)

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения											Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2018 год																			
январь	2,43	3,15	5,47	4,87	5,93	5,78	5,53	5,72	6,73	5,33	6,66	6,06	6,66	6,73	6,94	6,10	6,61	7,06	6,65
февраль	2,76	3,36	5,11	5,02	5,83	5,57	5,42	5,57	6,41	5,32	6,37	5,91	6,50	6,55	6,53	5,95	6,32	6,91	6,38
март	2,33	3,00	5,13	5,03	5,83	5,62	5,43	5,59	6,25	4,97	6,21	5,97	6,25	6,27	6,55	5,99	6,32	5,49	6,30
апрель	2,80	3,52	4,95	4,46	5,46	5,68	5,29	5,39	5,88	4,71	5,84	5,75	6,14	6,21	6,44	5,77	5,68	4,53	5,67
май	3,03	3,64	4,90	4,32	5,60	5,72	5,39	5,46	6,02	4,85	5,98	5,76	6,19	6,30	6,47	5,79	6,28	6,08	6,28
июнь	2,94	3,54	4,85	4,39	5,51	5,22	5,10	5,20	5,72	4,78	5,69	5,78	6,30	6,47	6,42	5,81	5,96	6,65	5,99
июль	3,66	3,97	4,80	4,39	5,44	5,09	5,04	5,13	5,76	5,14	5,73	5,85	6,31	6,27	6,27	5,88	6,33	5,20	6,30
август	4,18	4,31	4,74	4,40	5,25	5,13	4,98	5,04	5,74	4,88	5,70	5,94	6,46	6,51	6,60	5,97	7,18	7,29	7,18
сентябрь	4,17	4,26	4,35	4,59	5,21	5,52	5,14	5,21	6,05	5,17	6,02	6,18	6,89	7,03	7,05	6,21	6,08	6,62	6,09
октябрь	3,69	4,13	4,57	4,69	5,51	6,06	5,54	5,66	6,57	5,89	6,56	6,36	7,26	7,48	7,32	6,41	6,02	6,54	6,03
ноябрь	4,24	4,62	4,90	5,01	5,87	6,36	5,89	5,98	6,77	6,07	6,75	6,42	7,22	7,66	7,44	6,47	6,92	6,91	6,92
декабрь	5,35	5,09	4,70	5,14	5,83	5,80	5,62	5,64	6,87	5,84	6,83	6,49	7,20	7,68	7,92	6,54	6,67	7,78	6,69
2019 год																			
январь	4,62	4,80	4,99	5,18	6,72	5,90	6,02	6,10	6,94	6,09	6,91	6,47			7,43	6,52	6,62	7,14	6,62

Таблица 7.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Алгоритм расчета	Значение
1	Рыночная стоимость объекта залога, руб., без НДС	стр. 60	71 821 000
2	Годовая процентная ставка (годовая		7,43

№ п/п	Наименование	Алгоритм расчета	Значение
	процентная ставка по кредитам, установленная ЦБ РФ) (**i**), %		
3	Разумно долгий период экспозиции объекта залога (**$t_{рд}$**), лет		0,48
4	Фиксированный период экспозиции объекта залога (**$t_{ф}$**), лет		0
5	Количество периодов начисления процентов в течение года (**m**)		12
6	Коэффициент эластичности спроса по цене (**e_d**)		1
7	Значение поправочного коэффициента (**$K_э$**) из табл.		0,84
8	Ликвидационная стоимость объекта залога на дату оценки (**$C_л$**), без НДС, руб.	Формула (П.8.6)	58 207 987
9	Ликвидационная стоимость объекта залога на дату оценки (**$C_л$**), с НДС, руб.		69 849 584

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки составляет:

Без учета НДС: 58 207 987 руб.

(Пятьдесят восемь миллионов двести семь тысяч девятьсот восемьдесят семь рублей).

с учетом НДС: 69 849 584 руб.

(Шестьдесят девять миллионов восемьсот сорок девять тысяч пятьсот восемьдесят четыре рубля).

8 Использованные материалы нормативного характера

- Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
- Методические рекомендации по определению рыночная стоимости земельных участков утвержденные Минимуществом РФ от 07.03.2002г. №568-р.
- Земельный кодекс РФ (в редакции, действующей на дату оценки)
- Методические рекомендации по оценке участков земли для девелопмента. - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005.
- «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика» 2003 г.
- «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011
- «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
- «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
- «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
- «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
- «Внесение направляющих корректировок при оценке оборудования» Анатолий Ковалев, Валентина Быкова. –http://www.appraiser.ru/info/method/metlO.htm.
- «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости» Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. «Вопросы оценки» - №2, 2004. – с. 2-15.
- «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" (СРК-2019) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
- Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
- Сайты Интернета http://www.cian.ru, https://fortexgroup.ru, https://multilisting.su.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение 1. Данные оценщика

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)
Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Петровой Ольги Алексеевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Петрова Ольга Алексеевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «02» февраля 2009 г. за регистрационным номером 005353

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04 апреля 2018 г.
Дата составления выписки 04 апреля 2018 г.

Исполнительный директор (подпись) С.Д. Заякин

М.П.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Петрова Ольга Алексеевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4616 № 291845, выдан 24.08.2016г.
ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Ногинск

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 02 » февраля 2009г., регистрационный № 005353

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

Выдано « 27 » июня 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0024091

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 50

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 345165

Настоящий диплом выдан Петровой Ольге Алексеевне

в том, что он(а) с 1 сентября 200X по 16 марта 200X г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки "Оценка внешнеэкономических предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 16 марта 200X удостоверяет право (соответствие квалификации) Петровой Ольги Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки внешнеэкономических предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии В. Козлов

Город Москва 200X

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Петровой Ольге Алексеевне

в том, что он(а) с 09 июня 2008 по 30 июня 2008 повышал(а) свою квалификацию в (по) Государственном университете по землеустройству

по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Основные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

Выполнил(а) итоговую работу на тему нет

Ректор (проректор) [подпись]

Секретарь [подпись]

Город Москва 2008 год

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Учетно-бланочный номер 30

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Петровой Анне Алексеевне

в том, что он(а) с "01" марта 2005 г. по 08 апреля 2005 повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском международном институте эконометрики, информатики, финансов и права по программе "Оценочная деятельность"

в объеме 104 часа

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва 2005

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005381-1 «16» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Петровой Ольге Алексеевне

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

от «16» марта 2018 г № 55

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

003359-KA1

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005353 от «07» сентября 2018 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005353 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Петрова Ольга Алексеевна**
Паспортные данные: Сер. 4616 №291845 выдан ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Ногинск (код подразделения - 500-097) 24.08.2016
Адрес регистрации: 142408, Московская область, г. Ногинск, ул. Московская, д. 1, кв./оф. 32

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахователь 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахователем 1 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 требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» января 2019 года** по **«30» июня 2020 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахователями 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.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Петрова Ольга Алексеевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахователя 1: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 5798243/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)

СПАО «ИНГОССТРАХ» ... Ingosstrakh For insurance documents № 33 INGOSSTRAKH INSURANCE COMPANY

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С 08205/776/70154/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08205/776/70154/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик ООО «Независимый консалтинговый центр «Алекс-Прайс»

Адрес регистрации: 127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, этаж 3, каб. I, ком. 2.

Объект страхования: *не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: ***30 000 000.00 (Тридцать миллионов) рублей*** *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай*: **30 000 000.00 (Тридцать миллионов) рублей***

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

Франшиза: по договору не предусмотрена

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

*Договор страхования вступает в силу с **00 часов 00 минут "25" ноября 2018г. и действует по 23 часа 59 минут "24" ноября 2019 г.** включительно.*

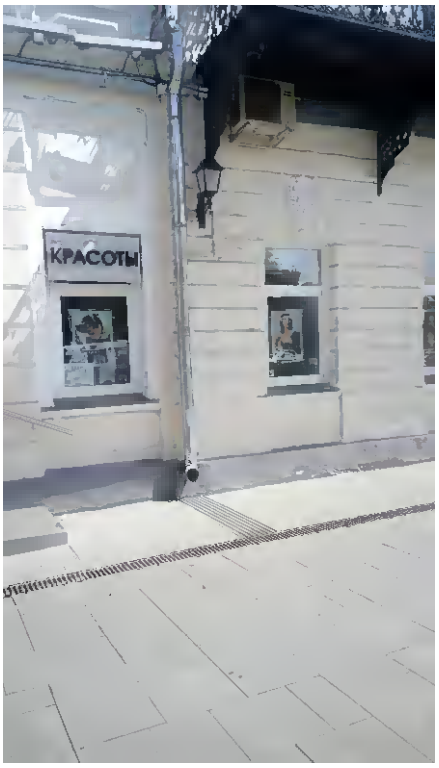
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «25»ноября 2014 г. по «24»ноября 2017 г в сумме 10 000 000.00 (Десять миллионов) рублей ; с «25» ноября 2017г. по «24»ноября 2019 г. в сумме 30 000 000.00(Тридцать миллионов) рублей.

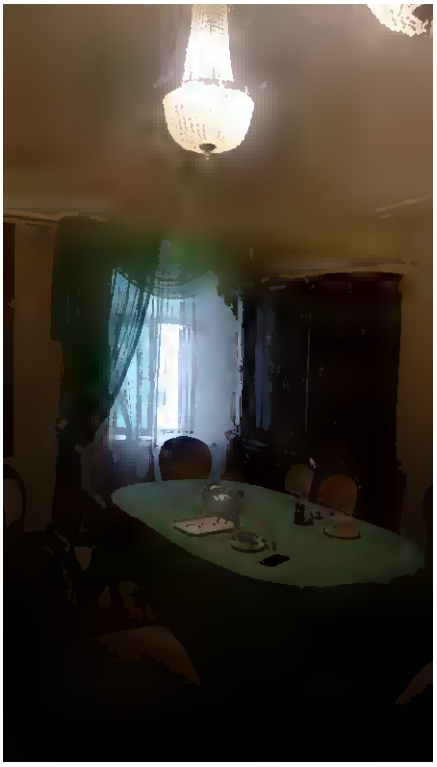
Страховщик:
Ф.И.О.Ларина Ю.Н.
На основании доверенности 5840/16 от 10.08.2016г.

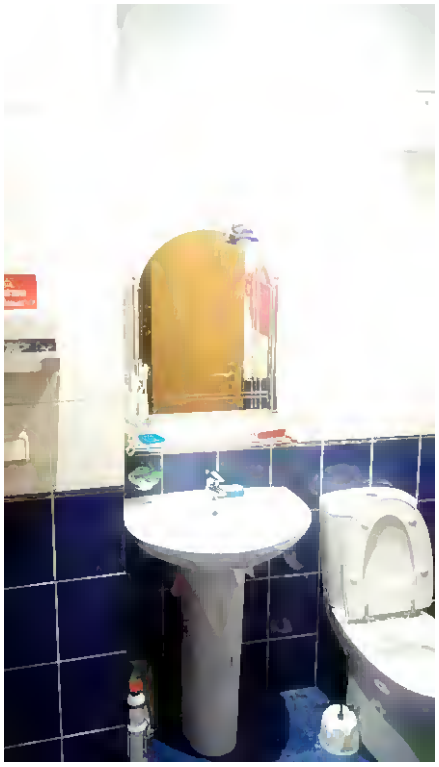
Страхователь:
Ген. директор Розанов А.В.

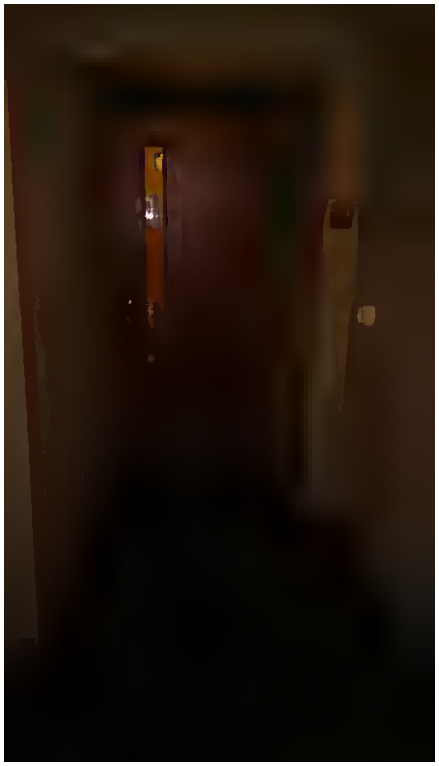
Место и дата выдачи полиса: *г. Москва 15.ноября 2018г.*

Приложение 2. Фотографии объекта оценки

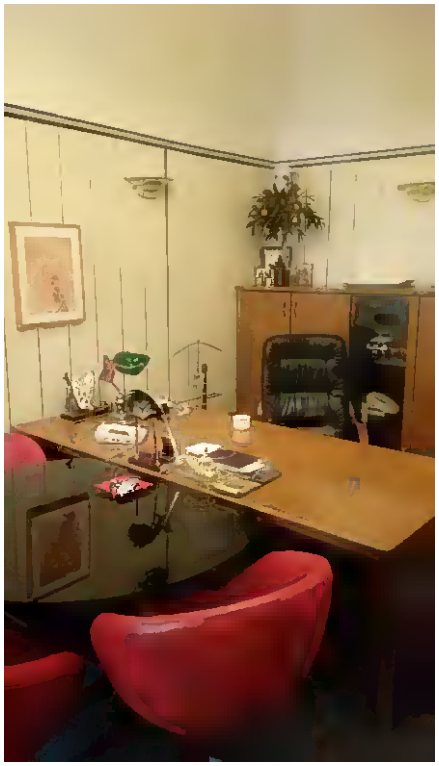


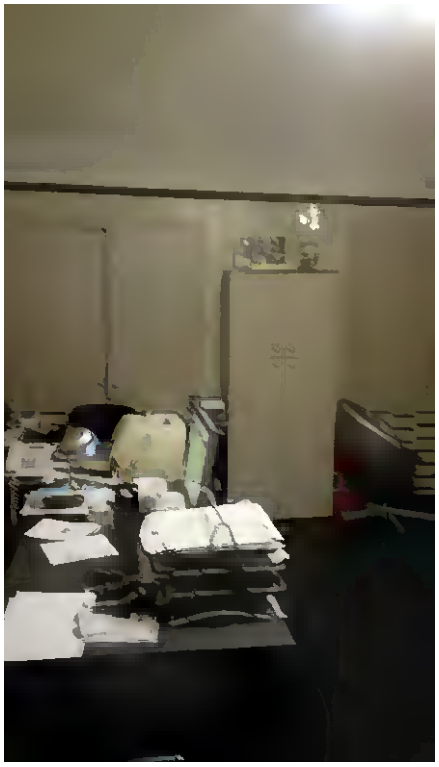




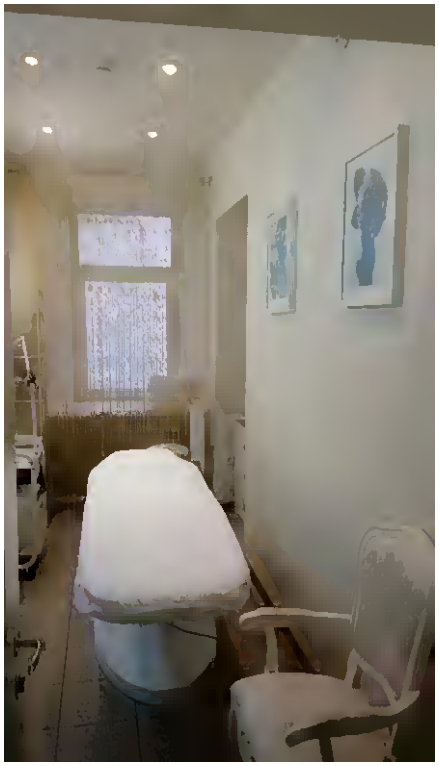


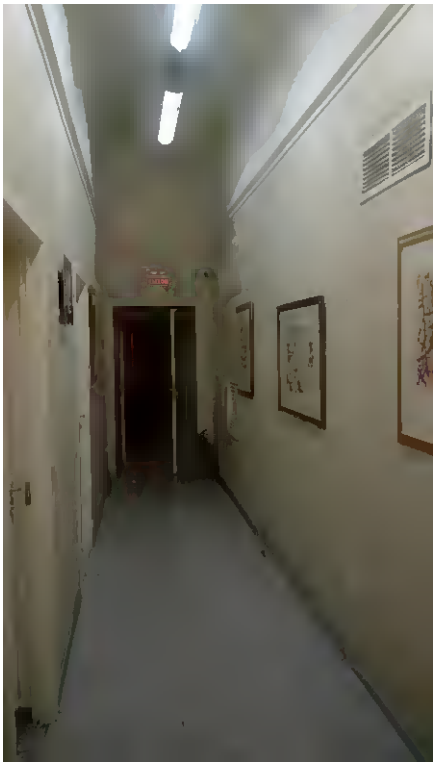
ВЫХОД

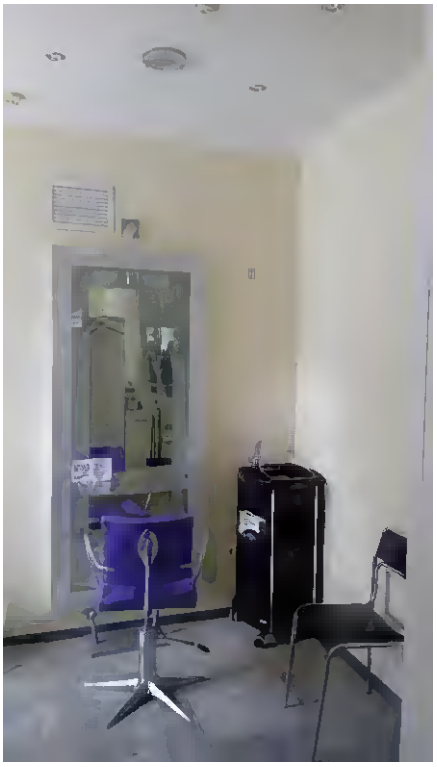


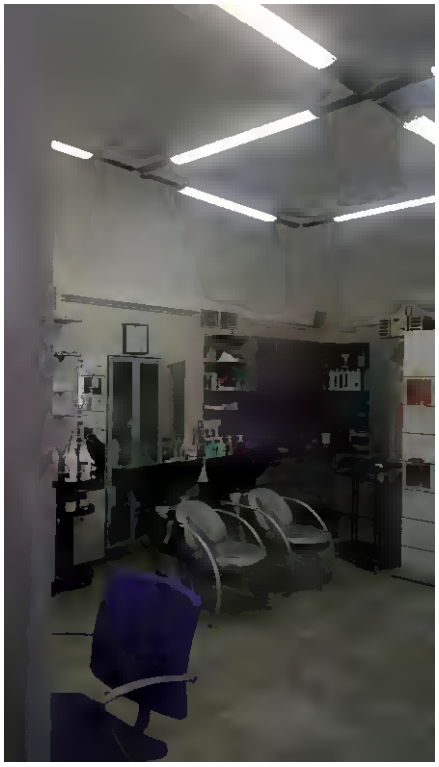


КАБИНЕТ
КОСМЕТОЛОГИИ



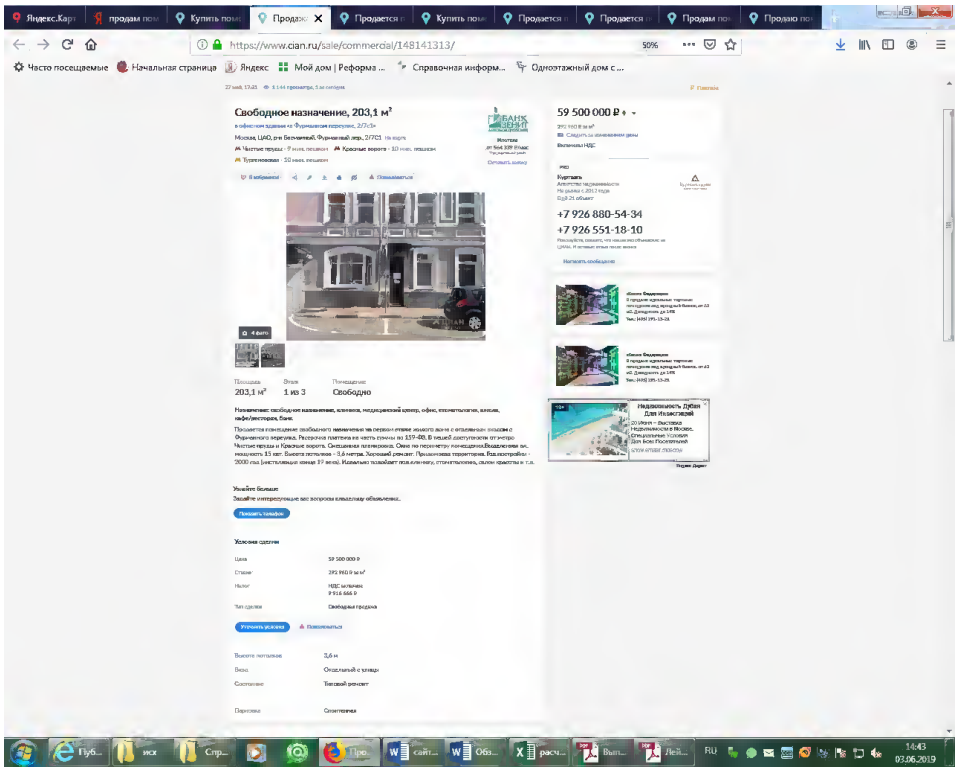




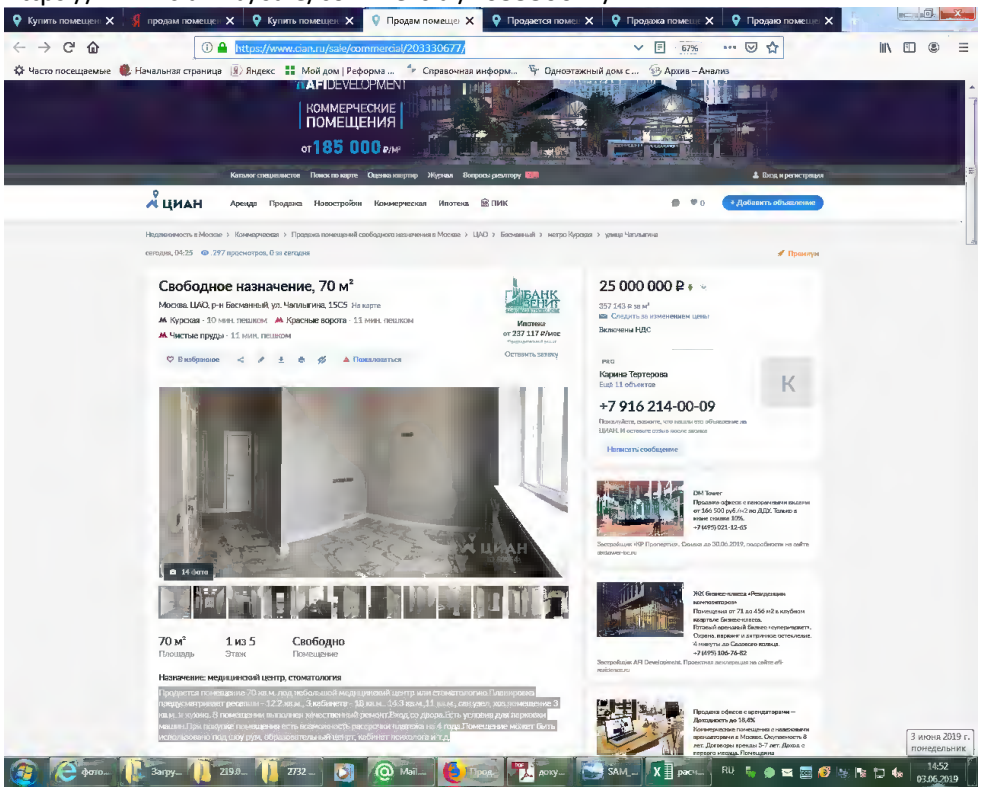


Приложение 3. Фотографии объявлений

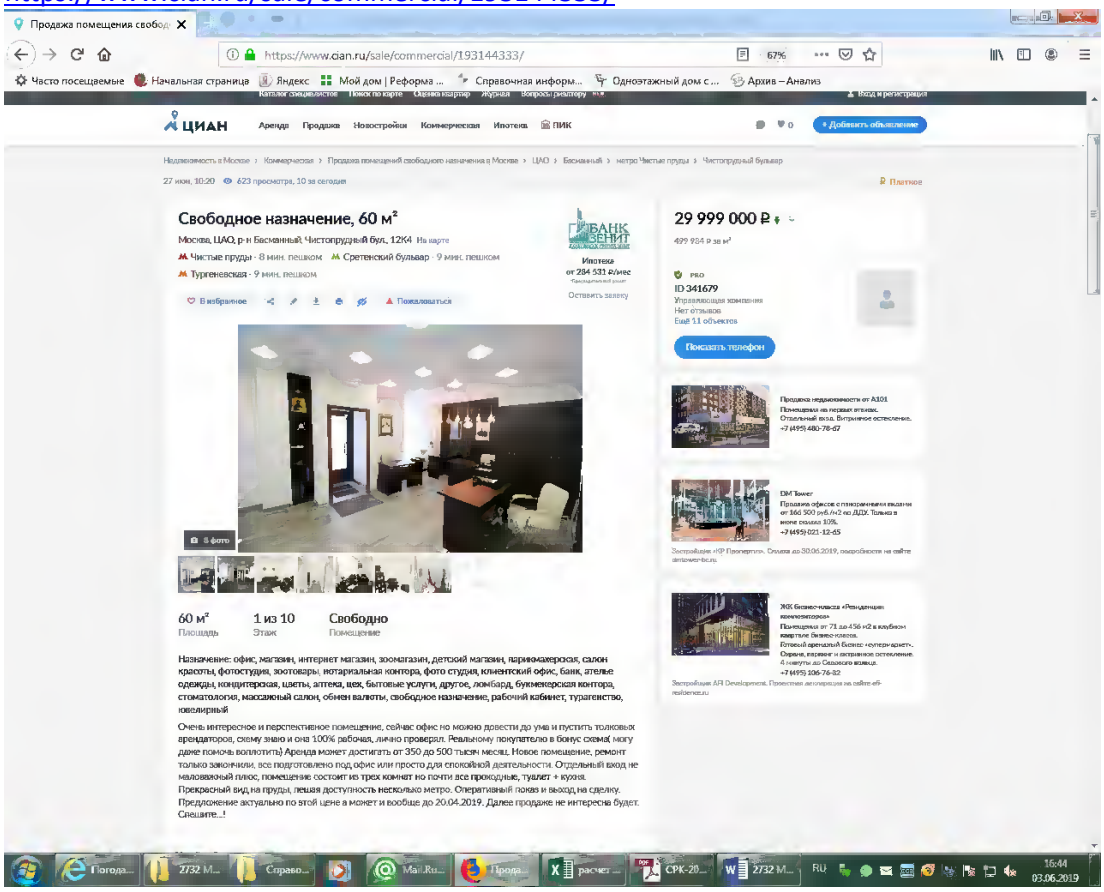
https://www.cian.ru/sale/commercial/148141313/



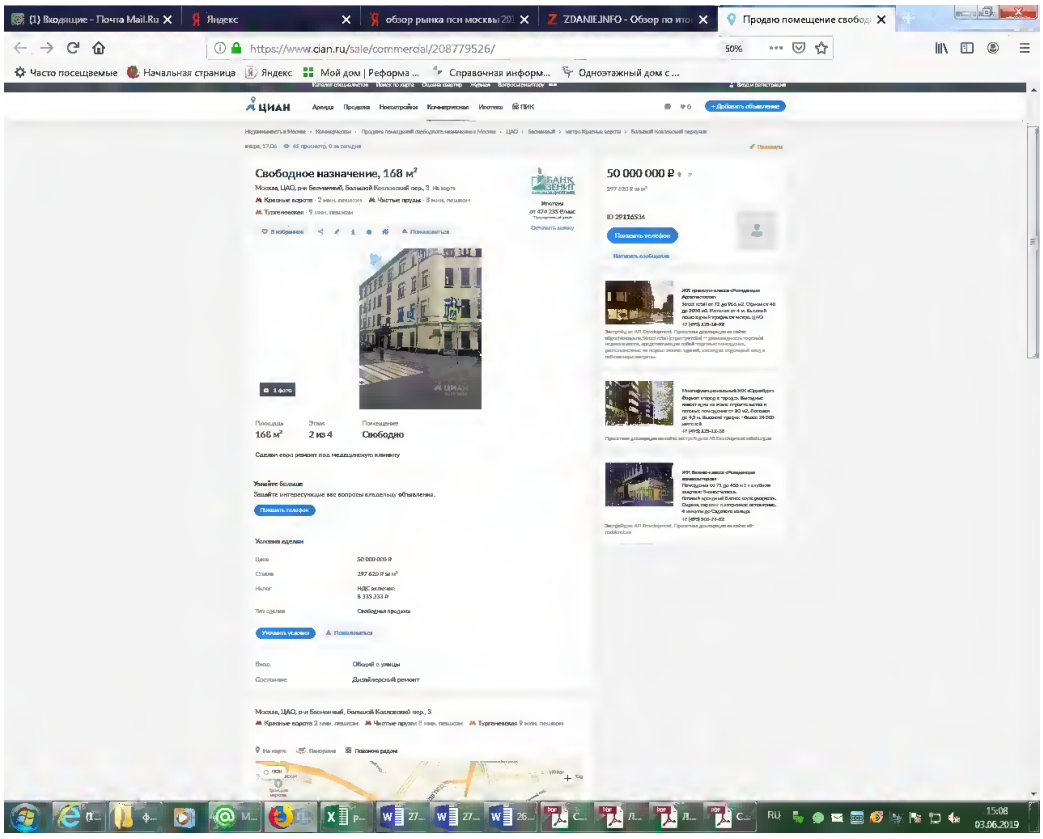
https://www.cian.ru/sale/commercial/203330677/



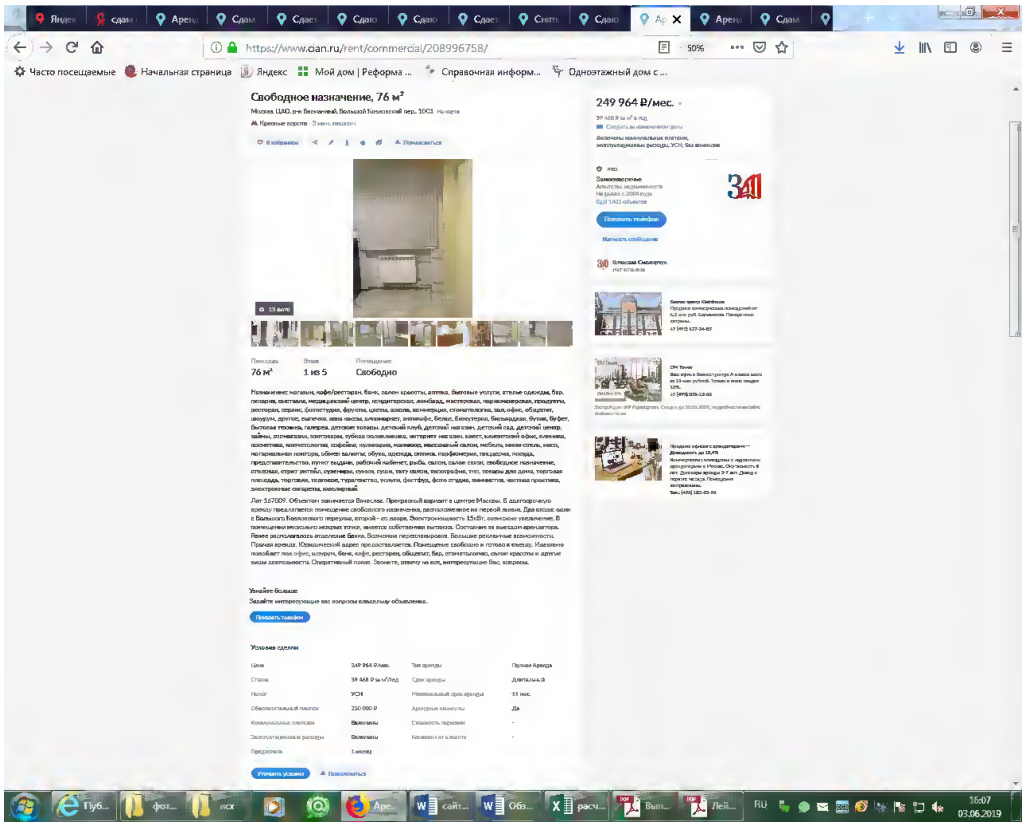
https://www.cian.ru/sale/commercial/193144333/



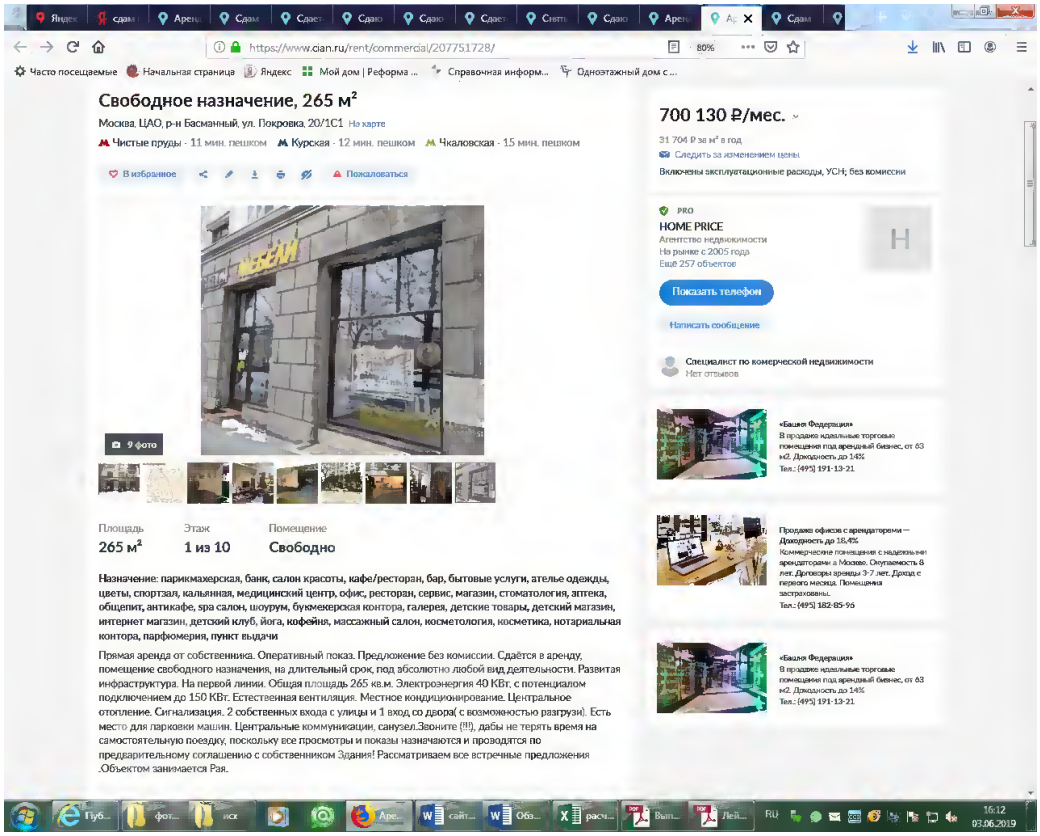
https://www.cian.ru/sale/commercial/208779526/



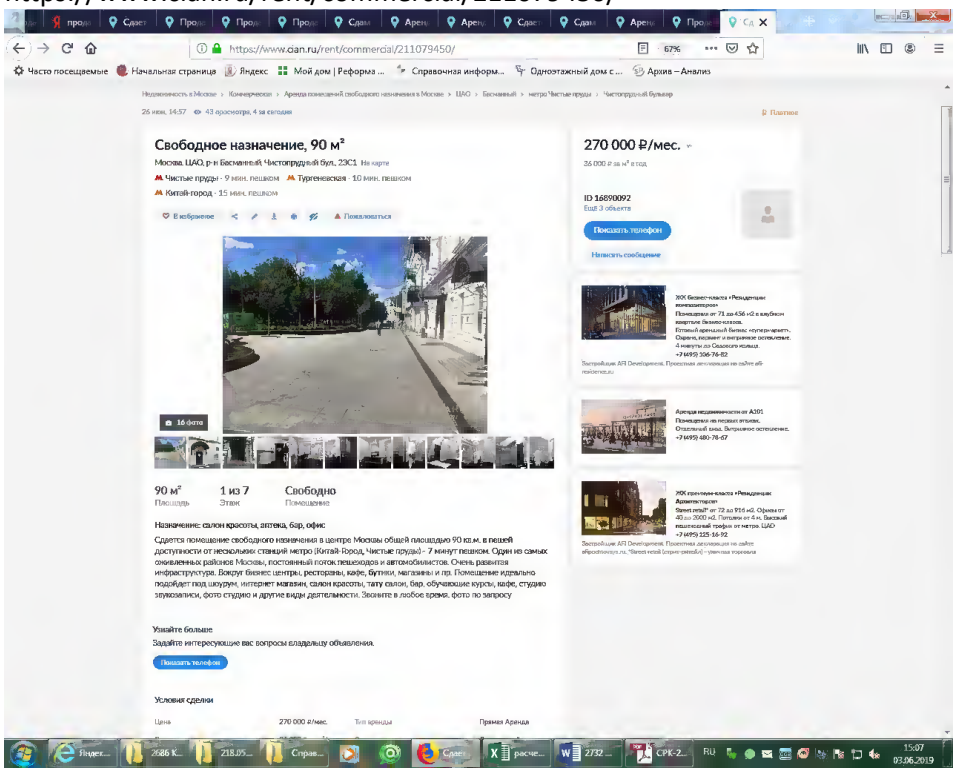
https://www.cian.ru/rent/commercial/208996758/



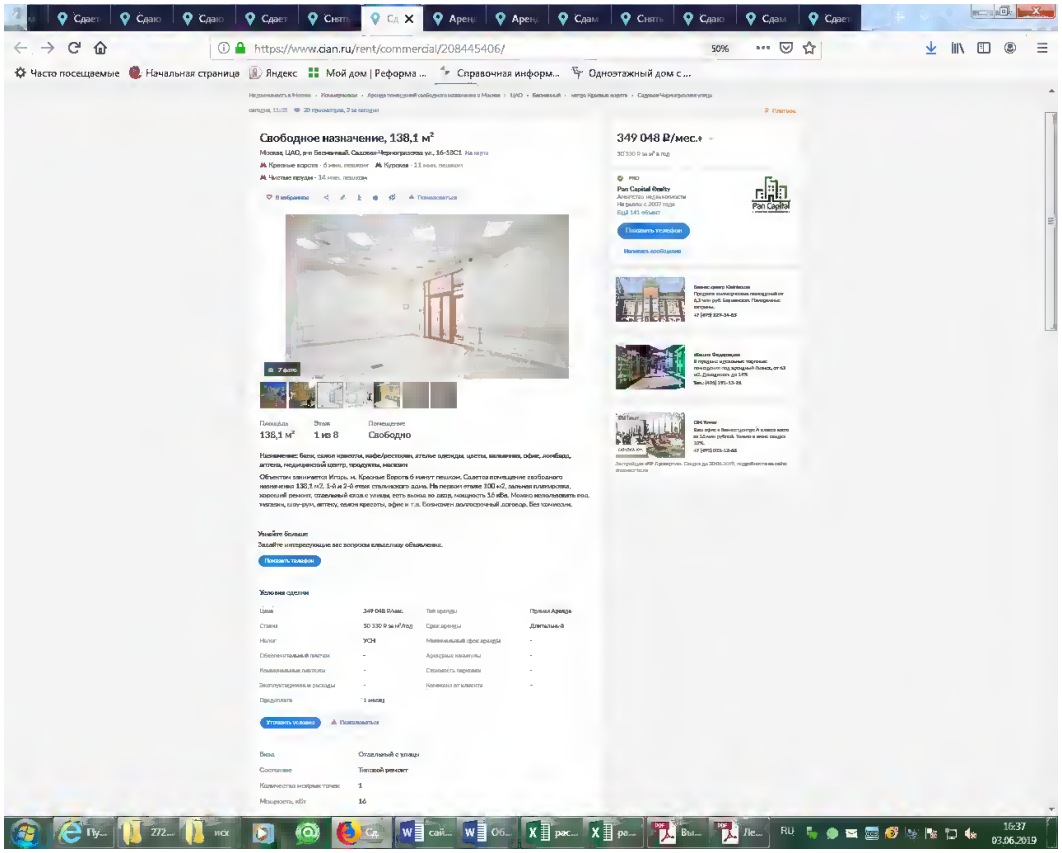
https://www.cian.ru/rent/commercial/207751728/



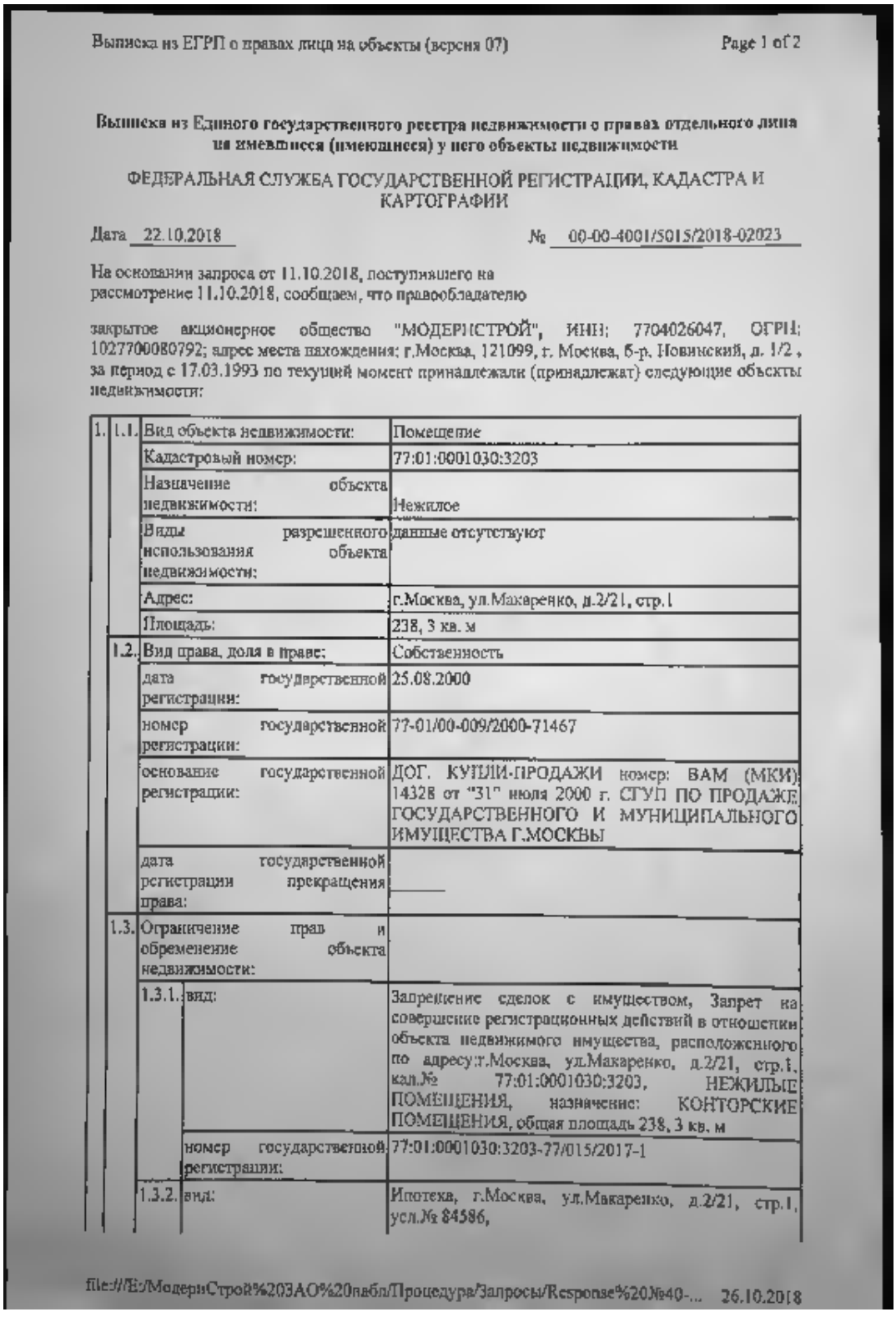
https://www.cian.ru/rent/commercial/211079450/



https://www.cian.ru/rent/commercial/208445406/



Приложение 4. Данные по оцениваемому объекту



Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07) Page 1 of 2

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 22.10.2018 № 00-00-4001/5015/2018-02023

На основании запроса от 11.10.2018, поступившего на рассмотрение 11.10.2018, сообщаем, что правообладателю

закрытое акционерное общество "МОДЕРНСТРОЙ", ИНН: 7704026047, ОГРН: 1027700080792; адрес места нахождения: г.Москва, 121099, г. Москва, б-р. Новинский, д. 1/2 , за период с 17.03.1993 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001030:3203
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Макаренко, д.2/21, стр.1
		Площадь:	238, 3 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.08.2000
		номер государственной регистрации:	77-01/00-009/2000-71467
		основание государственной регистрации:	ДОГ. КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: ВАМ (МКИ) 14328 от "31" июля 2000 г. СГУП ПО ПРОДАЖЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА Г.МОСКВЫ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу:г.Москва, ул.Макаренко, д.2/21, стр.1, кад.№ 77:01:0001030:3203, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: КОНТОРСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ, общая площадь 238, 3 кв. м
		номер государственной регистрации:	77:01:0001030:3203-77/015/2017-1
		1.3.2. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Макаренко, д.2/21, стр.1, усл.№ 84586,

file:///E:/МодернСтрой%203АО%20табл/Процедура/Запросы/Response%20№40-... 26.10.2018

		этаж 1, помещение 3 - комнаты 1, 1А, 2, 3, 5, с 9 по 13, 13А, 14, с 16 по 18
	номер государственной регистрации:	77-77-05/064/2012-923
1.3.3.	вид:	Ипотека, этаж 1, помещение 3 - комнаты 1, 1А, 2, 3, 5, с 9 по 13, 13А, 14, с 16 по 18
	номер государственной регистрации:	77-77-11/088/2012-373
1.3.4.	вид:	Ипотека, этаж 1, помещение 3 - комнаты 1, 1А, 2, 3, 5, с 9 по 13, 13А, 14, с 16 по 18
	номер государственной регистрации:	77-77-11/009/2014-430
2.	Получатель выписки:	Юшкевич Леонид Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – МоскваРеспублика АдыгеяРеспублика БашкортостанРеспублика БурятияРеспублика АлтайРеспублика ДагестанРеспублика ИнгушетияКабардино-Балкарская РеспубликаРеспублика КалмыкияКарачаево-Черкесская РеспубликаРеспублика КарелияРеспублика КомиРеспублика Марий ЭлРеспублика МордовияРеспублика Саха (Якутия)Республика Северная ОсетияРеспублика ТатарстанРеспублика ТываУдмуртская РеспубликаРеспублика ХакасияЧеченская РеспубликаЧувашская РеспубликаАлтайский крайКраснодарский крайКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОПриморский крайСтавропольский крайХабаровский крайАмурская областьАрхангельская область и Ненецкий АОАстраханская областьБелгородская областьБрянская областьВладимирская областьВолгоградская областьВологодская областьВоронежская областьИвановская областьИркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АОКалининградская областьКалужская областьКамчатский край и Корякский АОКемеровская областьКировская областьКостромская областьКурганская областьКурская областьЛенинградская областьЛипецкая областьМагаданская область и Чукотский АОМосковская областьМурманская областьНижегородская областьНовгородская областьНовосибирская областьОмская областьОренбургская областьОрловская областьПензенская областьПермский крайПсковская областьРостовская областьРязанская областьСамарская областьСаратовская областьСахалинская областьСвердловская областьСмоленская областьТамбовская областьТверская областьТомская областьТульская областьТюменская областьУльяновская областьЧелябинская областьЗабайкальский край и Агинский Бурятский АОЯрославская областьСанкт-ПетербургЕврейская А.обл.Ханты-Мансийский АОЯмало-Ненецкий АОРеспублика КрымСевастополь).

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

Ведущий инженер (должность уполномоченного лица) _____ (подпись, М.П.) Коренкова Евгения Викторовна (Ф.И.О.)

Приложение 1
К постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 299/3 Литер -
по состоянию на 17.01.2007 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00013653			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		ул. Макаренко			
Дом	2/21	Корп. -	-	Строение	1
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		5953,6	Количество квартир		23
Кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		647,6	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		631,2	Год постройки		1810
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		4
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		16,4	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1536,2
Площадь застройки (кв.м.)		2067	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		2768,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		1864,6 -

-5-

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ДЕЗ ТУ "Басманное"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	69,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	69,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Курочкина
Наталия Игоревна
Заместитель начальника
ТБТИ Центральное

Начальник ТБТИ Владимирова М.К. 13.03.2007 Подпись

Исполнитель Бокарева Л.И. 13.03.2007 Подпись

Руководитель группы регистрации строений и сооружений
Нестерова Т.Н.

ПРАВИТЕЛЬСТВО г.МОСКВЫ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестр No 8874

от 31.07.2000

к договору купли-продажи No ВАМ(МКИ)14328 от 31.07.2000

Собственник: юридическое(физическое) лицо

Закрытое акционерное общество
"МодернСтрой"

Юридический адрес:

121099 г.Москва, Новинский бульвар, дом 1/2

Реквизиты:

ИНН 7704026047 АКБ "Межрегиональный инвестиционный банк" г. Москва р/с 40702810500000004717 к/с 30101810500000000721

Объект собственности:

помещение

По адресу:

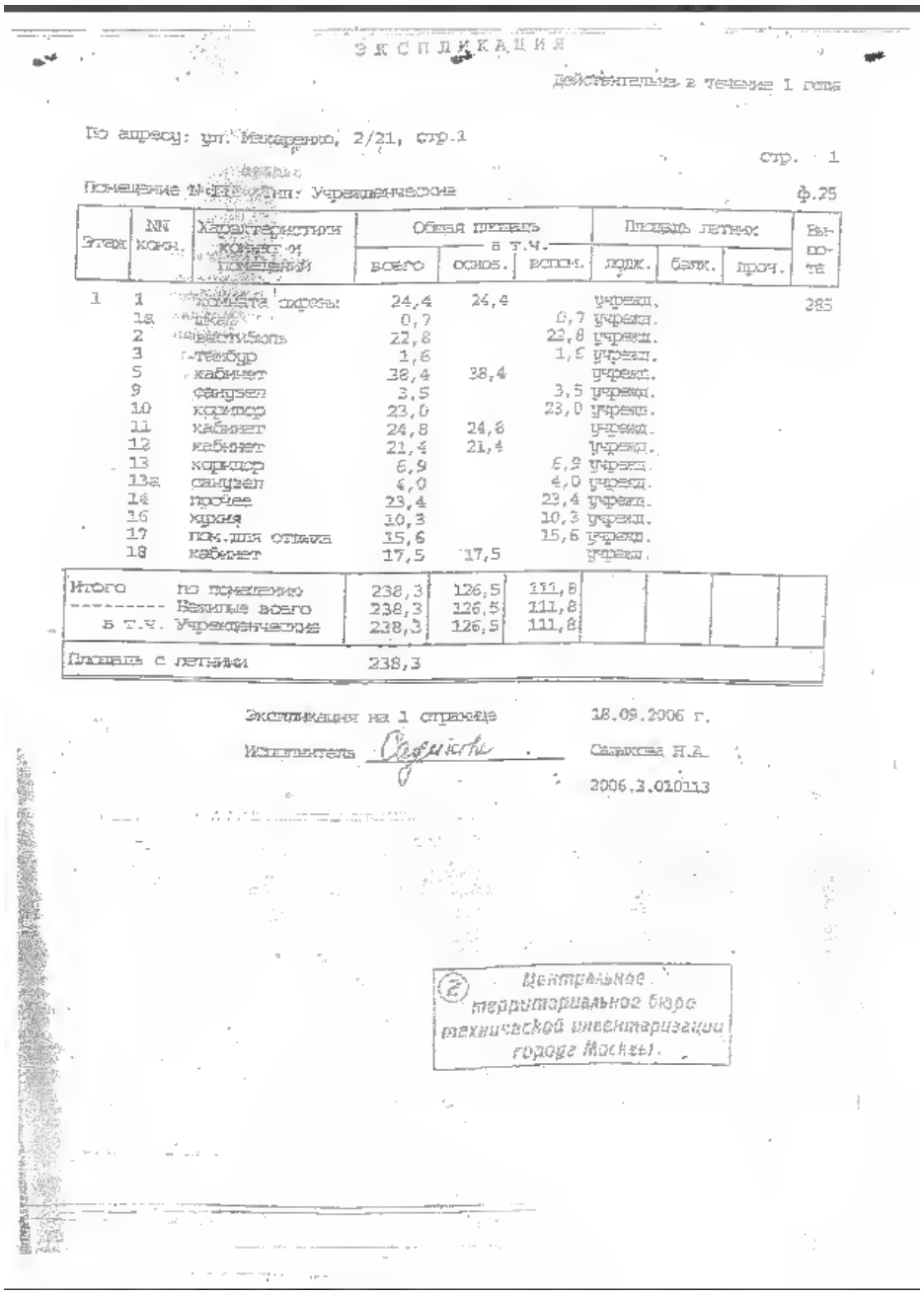
г.Москва, улица Макаренко, дом 2/21, стр.1

Здание или помещения площадью: 238.30 кв.м;

Паспорт БТИ No дело 299/3

Специализированным государственным унитарным предприятием
Государственного и муниципального имущества г.Москвы

РУКОВОДИТЕЛЬ ПРЕДПРИЯТИЯ Ю.Г.МОСУНОВ



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Макаренко, 2/21, стр.1

стр. 1

Помещение № [illegible] Тип: Учрежденческое

ф.25

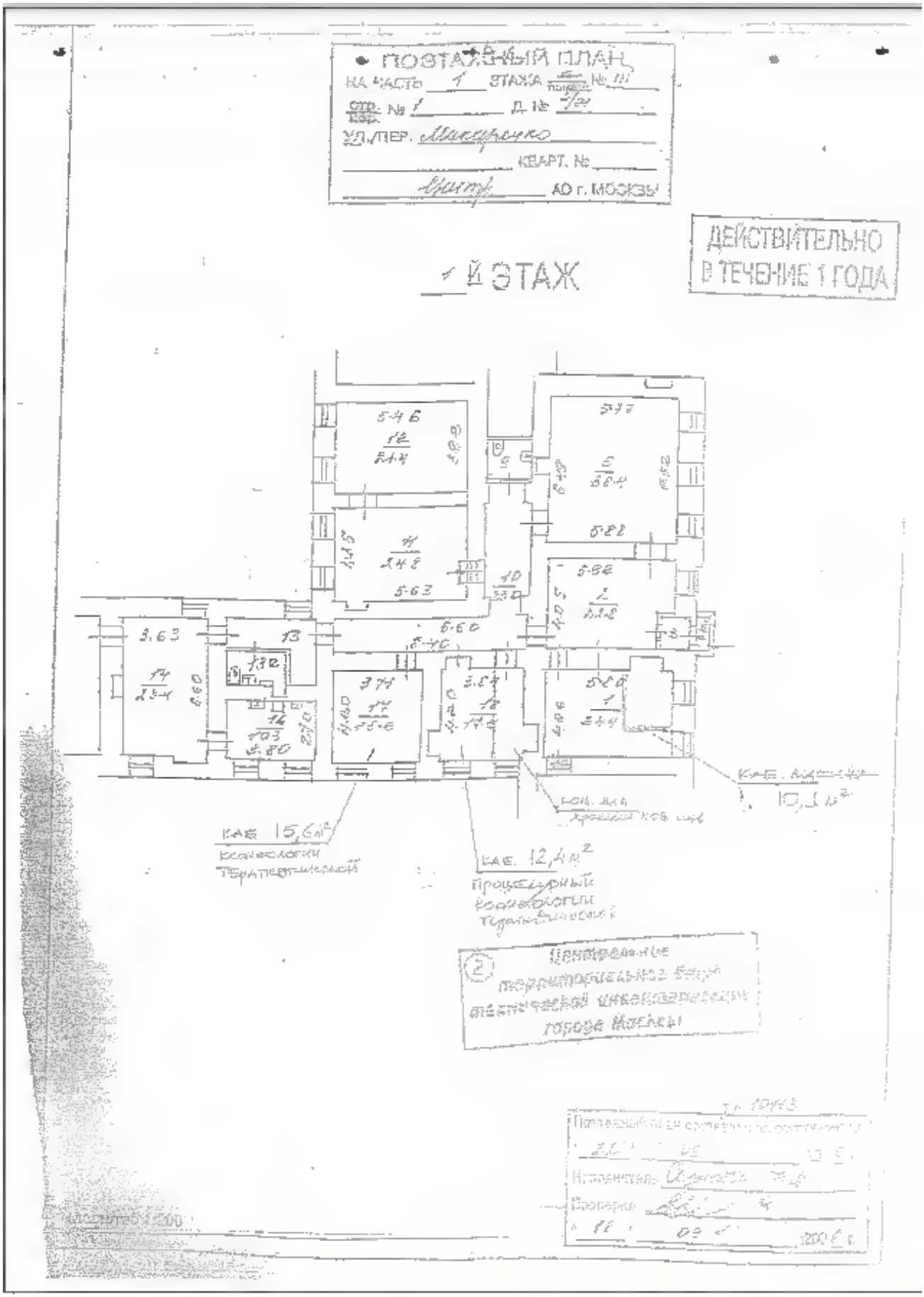
Этаж	№ комн.	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь летних:			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	прочих	
1	1	[illegible] офисы	24,4	24,4					285
	1а	[illegible]	0,7		0,7				
	2	[illegible]	22,8		22,8				
	3	[illegible]тибюр	1,6		1,6				
	5	кабинет	38,4	38,4					
	9	санузел	3,5		3,5				
	10	коридор	23,0		23,0				
	11	кабинет	24,8	24,8					
	12	кабинет	21,4	21,4					
	13	коридор	6,9		6,9				
	13а	санузел	4,0		4,0				
	14	прочее	23,4		23,4				
	16	ниша	10,3		10,3				
	17	пом.для отдыха	15,6		15,6				
	18	кабинет	17,5	17,5					
Итого		по помещению	238,3	126,5	111,8				
		Жилые всего	238,3	126,5	111,8				
		в т.ч. Учрежденческие	238,3	126,5	111,8				
Площадь с летними			238,3						

Экспликация на 1 странице 18.09.2006 г.

Исполнитель [signature] Сазонова Н.А.

2006.3.010113

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы.


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА УЧАСТКЕ 1 ЭТАЖА № III
СТР. № 1 Д. № 1/21
УЛ./ПЕР. Мясницкая
КВАРТ. №
Центр АО г. МОСКВЫ
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА
1-Й ЭТАЖ
КАБ. 15,6 м²
КАБ. 12,4 м²
КАБ. 10,3 м²
Масштаб 1:200