



ОТЧЕТ № 1852/2

**об оценке рыночной стоимости нежилого здания,
общей площадью 1041,8 кв.м., кадастровый номер:
50:22:0030201:1632, расположенного по адресу:
Московская область, Люберецкий район, р.п.
Малаховка, ш. Касимовское, д. 1 А**

Дата оценки: 16 августа 2019 г.

Дата составления отчета: 16 декабря 2019 г.

**Заказчик: Общество с ограниченной
ответственностью «Управление механизации и
автотранспорта-50» (ООО «УМИАТ-50»)**

**Исполнитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**

Москва, 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.	5
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.	11
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	12
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	13
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.	13
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	16
2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.	16
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ	22
2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.	22
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).	23
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	23
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	23
3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	27
4.1. ОБЗОР РЫНКА	31
4.2. ОБЗОР РЫНКА АДМИНИСТРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	33
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ	37
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.	47
5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	48
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	49
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	58
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	59
8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	60

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

16 декабря 2019 г.
ООО «УМИАТ-50»
111033, г. Москва,
ул. Самокатная, д.2 А, стр.1

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1041,8 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0030201:1632, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, р.п. Малаховка, ш. Касимовское, д. 1 А

Отчет подготовлен для реализации имущества в рамках кокурсного производства.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с договором об оценке № 082-2019 от 16 августа 2019 г. (далее «Договор») специалистом ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1041,8 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0030201:1632, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, р.п. Малаховка, ш. Касимовское, д. 1 А.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации имущества в рамках кокурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на –16 августа 2019 г. (далее – «Дата оценки»)

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721 «Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

«Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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;
- 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».

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком были применены следующие общепринятые подходы, учитывающие характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Метод сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 16 августа 2019 года рыночная стоимость составила:

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общей площадью 1041,8 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0030201:1632, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, р.п. Малаховка, ш. Касимовское, д. 1 А.	51 987 904

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной Оценщиком в процессе работы над проектом.

С уважением,
Павел Швец,
генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p>	<p>Право собственности на нежилое здание, общей площадью 1041,8 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0030201:1632, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, р.п. Малаховка, ш. Касимовское, д. 1 А.</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5003/2019-6258 от 06.05.2019 г.;</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права от 30.12.2013 г.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</p>	<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки: нежилое здание – право собственности</p> <p>Ограничения и обременения на права собственности на объект оценки – запрещение сделок с имуществом, ипотека, запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Для реализации имущества в рамках конкурсного производства.</p> <p>Ограничения, при применении отчета в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>16 августа 2019 г.</p>
<p>Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов</p>	<p>Нет информации</p>
<p>Срок экспозиции объекта оценки¹</p>	<p>Утверждение порядка, сроков и условий продажи предприятия должника или его имущества в соответствии со ст. 110 п. 7.1 ст. 139 п. 1.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" осуществляется после включения отчета об оценке имущества должника в</p>

¹ Требование ФСО №12, срок экспозиции при вынужденной продаже согласно заданию на оценку

	<p>Единый федеральный реестр сведений о банкротстве на основании решения собрания кредиторов, комитета кредиторов, либо решения арбитражного суда. Минимальный срок (Срок представления заявок на участие в торгах) должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (т.е. экспозиции объекта оценки на рынке).</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав. 6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе. 8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату определения стоимости.

	<p>Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.</p> <p>10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.</p> <p>11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».</p> <p>12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.</p> <p>13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.</p> <p>14. Объект оценки принимается к расчётам, как условно свободный от обременений. Оценка проводилась исходя из отсутствия обременений на объект оценки.</p> <p>Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.</p>
--	--

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p>	<p>Право собственности на нежилое здание, общей площадью 1041,8 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0030201:1632, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, р.п. Малаховка, ш. Касимовское, д. 1 А.</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
---	---

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 082-2019 от 16 августа 2019 г.	
Номер отчета	1852/2	
Дата составления отчета	16 декабря 2019 г.	
Дата инспектирования объекта оценки	03 декабря 2019 г.	
Срок проведения оценки	16 августа 2019 г.– 16 декабря 2019 г.	
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки оцениваемое здание не используется в хозяйственной деятельности	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	51 987 904
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	51 987 904	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости (срок экспозиции).</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>В соответствии с пунктом 6 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора</p>	

или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Для имущества должника в соответствии со ст. 111 порядок продажи осуществляется в том же порядке, что для предприятия т.е. с учетом **рыночной стоимости**.

Требования Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» предусматривают определять ликвидационную стоимость в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Таким образом, вынужденный характер сделки не является достаточным критерием для применения ликвидационной скидки в случае, когда срок экспозиции объекта оценки, не меньше типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.

Если говорить о конкурсном производстве, то учитывать поправку на сокращенный срок экспозиции при определении стоимости объекта в общем случае не требуется, поскольку сроки конкурсного производства, как правило, для большей части оцениваемых объектов превышают срок действия отчета об оценке (6 месяцев).

Реализация объекта по ликвидационной стоимости, определяемой как доля от рыночной, в общем случае противоречит законодательству «О несостоятельности (банкротстве)» и целям конкурсного производства. Основной целью конкурсного управления является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.).

В этом случае, соблюдение требований ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. и Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» выполняется, когда ликвидационная стоимость равна рыночной.

В рамках данной оценки, ввиду отсутствия

	<p>установленного факта об отчуждении объекта оценки за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, значение рыночной и ликвидационной стоимости будут идентичны.</p> <p>Все расчеты, представленные далее в данном отчете по определению рыночной стоимости, справедливы для ликвидационной стоимости и отдельно для данного вида стоимости не приводятся.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>
--	--

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации и автотранспорта-50» (ООО «УМИАТ-50»)</p> <p>Адрес: 111033, г. Москва, ул. Самокатная, д.2 А, стр.1.</p> <p>ОГРН 1067746269480 дата присвоения записи о государственной регистрации 13 февраля 2006 г.</p> <p>ИНН 7722568892/КПП 772201001</p>
Оценщик	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н. Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №004032-1 от 28.02.2018 г.</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003276/19, лимит ответственности 5 000 000 (пять миллионов) рублей, сроком по 31.05.2020г.</p> <p>Стаж работы с 2006г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с</p>

	ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор». ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г. Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2 Номер контактного телефона: (495)6460448 Адрес электронной почты оценщика: info@bvector.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003885/19 лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) рублей сроком по 06.07.2020г.

1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Приказу Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Основываясь на нормы права (Гражданский кодекс Российской Федерации ст. 555), установленная в отчете стоимость здания, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. В отсутствии межевания земельного участка под оцениваемым зданием, мы не отражали и, соответственно, не берем на себя ответственность определять в отчете количественные параметры соответствующей части земельного участка или права на нее. Предполагается, что земельный участок соответствует критерию необходимого и достаточного размера для полноценного использования в качестве административной недвижимости.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

➤ Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в

соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей, отраженных в Договоре;

➤ Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов, или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;

➤ Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

➤ Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

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.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

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

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких

факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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 образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

1. Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- сторона 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, типичном для аналогичных объектов оценки;
- 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.

2. Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права

на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

5. Дата оценки (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. Баланс бухгалтерский – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков, генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – 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, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

- Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- 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.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Данные, предоставленные Заказчиком:

Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5003/2019-6258 от 06.05.2019 г.;

Свидетельство о государственной регистрации права от 30.12.2013 г.

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов, представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «УМИАТ-50» (ООО «УМИАТ-50»)

Адрес: 111033, г. Москва, ул. Самокатная, д.2 А, стр.1.

ОГРН 1067746269480 дата присвоения записи о государственной регистрации 13 февраля 2006 г.

Объектом оценки является нежилое здание, общей площадью 1041,8 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0030201:1632, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, р.п. Малаховка, ш. Касимовское, д. 1 А.

На дату оценки, оцениваемое здание не используется в хозяйственной деятельности.

Балансовая стоимость, руб. – нет данных.

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого

имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на здание установлено на основании выписки из ЕГРН.

Данные об ограничениях и обременениях на права собственности –ипотека, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества.

При оценке Оценщик, исходил из предположения, что в случае совершения сделок с объектом оценки обременение в виде ипотеки, запрещения сделок с имуществом, запрета на совершение действий по регистрации недвижимого имущества может быть снято в разумные сроки. Сопутствующие расходы при этом могут быть признаны незначительными, не влияющими на стоимость объекта оценки.

Далее представлены основные характеристики оцениваемого здания и земельного участка, на котором расположено здание.

Основываясь на нормы права (Гражданский кодекс Российской Федерации ст. 555), установленная в отчете стоимость здания, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. В отсутствие межевания земельного участка под оцениваемым зданием, мы не отражали и, соответственно, не берем на себя ответственность определять в отчете количественные параметры соответствующей части земельного участка или права на нее. Предполагается, что земельный участок соответствует критерию необходимого и достаточного размера для полноценного использования в качестве административной недвижимости.

Таблица 3-1 Описание земельного участка (кадастровый номер 50:22:0030201:15)

Кадастровый номер:	50:22:0030201:15
Кадастровая стоимость, руб.	71 591 538,81
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (данные сайта https://rosreestr.ru/site/)	Для размещения промышленных объектов
Разрешенное использование по документу	Для производственных целей
Площадь участка, кв. м.:	17 061
Адрес (местоположение):	Московская область, Люберецкий район, рп. Малаховка, ш. Касимовское, дом 1 А
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены

Таблица 3-2 Описание объекта оценки

Местоположение объекта оценки	
Адрес	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Малаховка, ш Касимовское, д. 1 А
Административный округ	Люберецкий район
Тип застройки окружения	Промышленные объекты
Кадастровый номер	50:22:0030201:1632
Основные параметры оцениваемого здания	
Функциональное назначение	Нежилое, административное
Этажность	3
Количество подземных этажей	1
Состояние отделки	Без отделки
Год постройки	2013
Материал стен	Кирпичные
Общая площадь, кв.м.	1041,8
Строительный объем, куб.м.	Нет данных
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Техническое обеспечение объекта оценки	Нет данных
Общее состояние на дату оценки	Хорошее
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	14 434 688,95
Ограничения и обременения	Ипотека, запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества.
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5003/2019-6258 от 06.05.2019 г.

Источник: Свидетельство о гос. регистрации права, выписка из ЕГРН

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной представителями Заказчика, данных сайта <http://pkk5.rosreestr.ru> и визуального осмотра объекта оценки.

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицу 3-2).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются функциональное устаревание (functional obsolescence) и - экономическое устаревание (economic obsolescence)

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Объект оценки расположен в Московской области, Люберецкий район, р. п. Малаховка.

Московская область - один из крупнейших индустриальных районов России. В центральной части региона, в непосредственной близости от Москвы, сформировались многочисленные центры машиностроительной, металлообрабатывающей, химической, текстильной промышленности (Мытищи, Пушкино, Королев, Шелково, Люберцы, Раменское, Лыткарино, Одинцово, Красногорск, Химки и др.), в которых созданы такие крупные предприятия, как мытищенский

"Метровагонмаш", Люберецкий завод сельхоз машин. Красногорский механический завод. Восток области традиционно считается районом развитой текстильной промышленности ("Ореховский текстиль", - Орехово-Зуево, концерн "Глуховтекст", - Ногинское чулочно-носочное объединение, Павло-Посадский камвольный комбинат) с отдельными центрами тяжелой промышленности (завод "Электростальтяжмаш") и энергетики (Шатурская ГРЭС). На юге области расположены предприятия машиностроительной и легкой промышленности (Подольский машиностроительный завод, Подольский механический завод, Серпуховский автомобильный завод, Коломенский станкостроительный завод, Каширский завод металлоконструкций), а также районы интенсивного сельского хозяйства. В северной части региона сосредоточены преимущественно предприятия тяжелой и легкой промышленности ("Клинволокно", Дмитровский завод мостовых конструкций, Сергиевопосадский оптико-машиностроительный завод), а также развито сельское хозяйство природного типа. На западе области расположены в основном зоны отдыха и отдельные, сравнительно небольшие промышленные центры (Наро-Фоминск, Можайск). В Подмоскovie находится более половины всех российских наукоградов, Дубна, Протвино, Жуковский, Дмитров, Химки, Фрязино, Калининград, Пушкино.

На территории области расположены 4 гражданских аэропорта, которые связывают столичный регион почти со всеми странами мира, 9 железнодорожных вокзалов. Канал Москва-Волга и река Москва позволяют речным судам из столицы достигать 5 морей: Балтийского, Белого, Азовского и Чёрного. Параллельно железнодорожными путями из Москвы расходятся автомагистрали, которые соединены двумя кольцевыми автомобильными дорогами: Малым кольцом (на расстоянии около 40 км. от Московской кольцевой автодороги) и Большим кольцом (на расстоянии около 80 км.).

Люберецкий район

Люберецкий район — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до начала 2017 года в центральной части Московской области России.

Административный центр — город Люберцы.

Территория района — 122,05 км². В границы района, помимо Люберец, входят 4 посёлка городского типа — Томилино, Красково, Октябрьский, Малаховка, а также 18 деревень. Посёлок Котельники в 2004 году получил статус города и с 2005 года входит в самостоятельное муниципальное образование в составе Московской области —

городской округ Котельники, а в 2007 году был преобразован в город областного подчинения.

Органами власти Люберецкого муниципального района являются:

- Совет депутатов — представительный орган;
- Глава района (глава муниципального образования);
- Администрация района — исполнительно-распорядительный орган;
- Районное собрание.

Сегодня промышленный комплекс Люберецкого района, состоящий из 32 крупных и средних предприятий, представляет собой разнообразный спектр отраслей, наиболее значимые из которых — машиностроение и металлообработка, включая предприятия оборонно — промышленного комплекса, пищевая промышленность, промышленность строительных материалов.

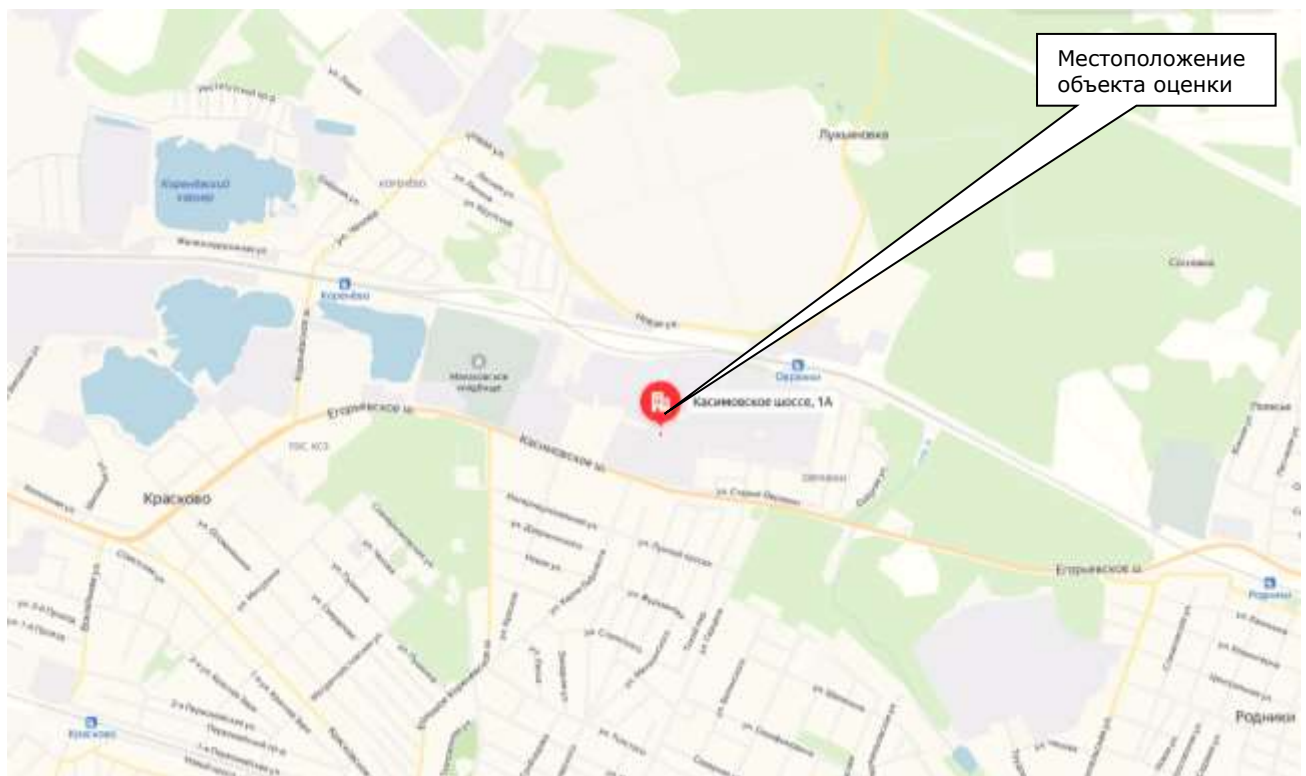
Площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 1699 га. Количество работающих на сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятиях 2220 человек.

Специализация района — производство овощей защищенного грунта с развитым молочным животноводством и птицеводством.

В районе работает 76 строительных компаний. Темпы роста объемов строительства по сравнению с предыдущими годами составили 141,4 %.

По данным администрации Люберецкого района, в 2016 году здесь было введено в эксплуатацию 448,6 тысяч квадратных метров жилья. В стадии строительства сейчас находится 16 жилых комплексов.

Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте Московской области



3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО №7).

Земельный участок является застроенным. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Земельный участок 50:22:0030201:15 относится к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования – Для размещения промышленных объектов.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельного участка 50:22:0030201:15 соответствует текущему, то есть для эксплуатации здания.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков, генерируемых от эксплуатации здания при различных возможных вариантах использования (под гостиничную недвижимость, складскую недвижимость и пр.).

Типичное окружение здания в совокупности с планировкой здания, исключающей размещение гостиничных номеров или складских помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве административного.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. под размещение административного здания, без рассмотрения других вариантов использования.

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

4.1. ОБЗОР РЫНКА

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

По оценкам РЭШ, наибольшее влияние на экономику России оказали ужесточение санкций США и «майский указ» президента.

2018 год показал, насколько разрушительны могут быть санкционные меры для экономической ситуации в стране.

Они наносят очень большой ущерб как за счет увеличения общего уровня рисков, связанных с инвестициями в российскую экономику, так и за счет негативного эффекта от контрсанкций, которые зачастую бьют по российской экономике в не меньшей степени, чем по предполагаемым мишеням.

«Майский указ» представляет собой план развития российской экономики на новый президентский срок. Экономистов насторожило в нем отсутствие четко сформулированных способов достижения поставленных целей (например, по сокращению уровня бедности, повышению темпов роста экономики до 3%). Этот указ, по мнению специалистов, демонстрирует отсутствие у правительства стратегии развития страны и необходимость ручного управления.

Экономический эффект от пенсионной реформы пока не виден, но она уже заставила многих россиян пересмотреть свои ожидания и финансовое поведение на будущее.

Также среди важных событий года, значитесь снижение ключевой ставки ЦБ в начале года и ослабление зависимости российской экономики и курса рубля от цен на нефть.

Благодаря внедрению «бюджетного правила», в рамках которого все сверхдоходы от продажи нефти уходят в резервы, в этом году удалось избежать негативного воздействия падения нефтяных цен на российскую экономику, отмечают экономисты. Впрочем, и подорожание нефти также почти перестало влиять на макроэкономические показатели и котировки рублевых активов.

В итоге рост цен на нефть до уровней свыше \$80 за баррель не особо повлиял на динамику ВВП, а нынешнее их снижение меняет только объемы валюты, которые Минфин тратит на пополнение международных резервов.

События вокруг Украины и не затихающий шпионский скандал могут обойтись России очень дорого, спровоцировав новую волну санкций. Введение жесткого варианта ограничений, то есть запрета на покупку нерезидентами новых выпусков российского госдолга или блокировка валютных операций с российскими госбанками, способно привести к печальным последствиям для российской экономики.

Дезинтеграционные процессы в мире, усиление протекционизма и разворачивающаяся торговая война США с Китаем и другими странами вызовут в следующем году замедление темпов роста мировой экономики, что не может не сказаться на России, где и так наблюдается стагнация.

Повышение НДС с 18% до 20% в начале 2019 года привело к росту инфляции и замедлению темпов роста экономики. ЦБ оценивал разовый эффект от этой меры на рост потребительских цен в дополнительный 1 процентный пункт. Завершение

налогового маневра, в свою очередь, делает цены на топливо в России более зависимыми от динамики нефтяных котировок.

В рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов, составленном рейтинговым агентством «Эксперт РА», Московская область находится в прогрессивной группе субъектов РФ с высоким потенциалом и умеренным риском.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является административное здание. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к административной недвижимости сегмент рынка, к которому относятся оцениваемый объект, следует определить как рынок административной недвижимости.

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

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

<p>Офисное здание</p> <p>Адрес/Район расположения: Общая площадь здания кв.м.: Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, ш. Быковское, 37/12</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 156,0</p> <p>Удаленность от МКАД, км.: 12,3</p> <p>Тип здания / состояние: офисное/рабочее</p> <p>Состояние отделки: хорошее</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у - аренда</p> <p>Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/203601238/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 12 500 000</p>	
<p>Офисное здание</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, ш. Быковское, 37/5</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 132</p> <p>Удаленность от МКАД, км.: 12,2</p> <p>Тип здания / состояние: офисное/рабочее</p> <p>Состояние отделки: хорошее</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_1848107026</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 11 100 000</p>	

Офисное здание	
<p>Адрес/Район расположения: Московская область, Люберцы, Котельнический пр., 27А</p> <p>Общая площадь здания, кв.м.: 236</p> <p>Удаленность от МКАД, км.: 4,5</p> <p>Тип здания / состояние: офисное/рабочее</p> <p>Состояние отделки: среднее</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – аренда</p> <p>Источник информации: https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_236_m_487753563</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 14 500 000</p>	

Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 14 500 000 до 11 100 000 рублей.

4.2. ОБЗОР РЫНКА АДМИНИСТРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Общие тенденции

В I полугодии 2019 года совокупный объем новых офисов составил 113 000 кв. м, что близко к совокупному годовому значению в 2018 году. Доля вакантных площадей на конец I полугодия 2019 года достигла уровня 12% в офисах класса А и 7,9% в офисах класса В.

Объем нового предложения I полугодия 2019 года достиг 113 000 кв. м, что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года.

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 000 кв. м, демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно.

Анализ предложения

В настоящее время специалисты рынка недвижимости не дают однозначной оценки емкости рынка офисной недвижимости Московской области. Причина во многом заключается в популярности комплексных форматов типа «офис и склад», «офис и торговые площади», «офис и производственные площади», «офис и гостиничный комплекс». Кроме того, офисный рынок Московской области характеризуется острым дефицитом качественного предложения. Большинство офисных площадей в Московской области относится к классу «С» и ниже. Как правило, это помещения на первых этажах жилых домов, в зданиях НИИ и заводов. Большая часть предложения сосредоточена в городах, которые принято называть центрами деловой активности Московской области: в Химках, Люберцах, Мытищах, Королеве, Одинцове, Внукове, Домодедове. На

открытом рынке представлены объекты самой различной площади, однако преобладают офисы площадью до 2 000 кв. м.

Анализ спроса

Мировой экономический кризис стал причиной снижения объема спроса и увеличения объема предложения. Предложение офисных площадей в Московской области по состоянию на декабрь текущего года превышает спрос. Количество сделок на рынке крайне единично. В структуре сделок количество сделок по аренде существенно превышает количество сделок по продаже офисных площадей. Анализируя предпочтения потенциальных покупателей офисных площадей в Московской области, можно сделать вывод о наибольшей популярности помещений на 1 этажах жилых домов. В последние годы для Московской области характерно наличие неудовлетворенного спроса на высококачественные офисные площади со стороны столичных и иностранных компаний, планирующих свою деятельность в регионе. С точки зрения местоположения востребованы объекты, расположенные в упомянутых выше центрах деловой активности региона, на небольшом удалении от МКАД. Тем не менее, часто фактор удаленности не является решающим, поскольку потенциальные покупатели стремятся приобрести офисные площади в непосредственной близости от своих производственных площадей. Также следует отметить, что спрос имеется на самые различные по площади офисные объекты, но, в связи с неблагоприятной экономической обстановкой, заметно его смещение в сторону небольших офисов.

Анализ ценообразования

Тенденция снижения цен предложений на офисные площади под влиянием мирового экономического кризиса, продолжает развиваться, хотя темпы снижения цен на протяжении последних 6 месяцев существенно замедлились. Цены предложений офисных площадей в Московской области варьировались в диапазоне 30 000 до 110 000 руб./кв. м. Формирование цен предложений офисных объектов в регионе зависит от ряда параметров, таких как локальное местоположение, уровень проходимости, техническое состояние объекта и качество отделки помещений, площадь объекта, обеспеченность земельным участком. Наиболее дорогие объекты, предлагаемые на продажу, расположены в таких городах Московской области, как Химки, Мытищи, Королев, Балашиха, Люберцы, Домодедово, Подольск, Одинцово, Красногорск. Наименее дорогие объекты представлены в небольших городах области, расположенных на значительном удалении от МКАД. Следует также отметить, что на рынке четко выражена тенденция обратной зависимости цен предложений от площадей экспонируемых объектов. По информации, полученной от профессиональных участников рынка, под влиянием экономического кризиса распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.²

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице 4-1

Таблица 4-1. Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

№ п/п	Наименование / Класс	Офисная			
		A	B	C	D
1	Права на земельный участок				
1.1	Право собственности	B	B	B	B
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-B	-B	-B	-B
	свыше 10 лет	-B	-B	-B	-B
2	Местоположение				
2.1	Престижность	C	C	B	B
2.2	Исторический центр города	C	C	C	B
2.3	Экологическая безопасность	B	B	B	B
2.4	Экологические риски	-B	-B	-B	-B
2.5	Близость кладбищ	-B	-B	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	O	O	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	B	B	B	B
2.10	Промышленная зона	-B	-B	O	O
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	B	B	B	B
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	B	B
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда	-	-B	-B	-B
4.2	Ограничение в пользовании	-B	-B	-B	-B
4.3	Градостроительные ограничения по высоте		-B	-B	-B
5	Наличие промстоков				
6	Формат	B	B	-	-
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-B	-B	-B	-B
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	B	B	B	B
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	O	O	O	O
8.2	Вытянутая	O	O	O	O
8.3	Неправильная	O	O	O	O
9	Выход на «красную» линию	C	C	B	B
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (A,B)	B	B	B	B
10.2	Улучшения среднего класса (B,C)	O	O	O	O
10.3	Улучшения пониженного класса (C,D)	-B	-B	O	O
11	Архитектурно — планировочное решение	B	O	O	O
12	Износы улучшений	-B	-B	-B	-B
13	Отделка помещений				

² Требование п. 11г ФСО №7

13.1	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В
13.2	Отделка среднего класса (В,С)	-В	О	О	В
13.3	Отделка пониженного класса (С,Д)	-С	-С	О	О
14	Благоустройство территории	В	В	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-В	-В	-В	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	О	В
18	Функциональные ограничения улучшений	-	-	-В	-В

Примечание: Диапазоны значений ценообразующих факторов (Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]
 -/+В - существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]
 -/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

ВВП

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад не базовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Рис.1 Вклады основных видов экономической деятельности в ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Рис.2 График снижения погрузки грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3 Снижение темпов роста потребления электроэнергии



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Рис.4 Рост розничного товарооборота во 2кв19

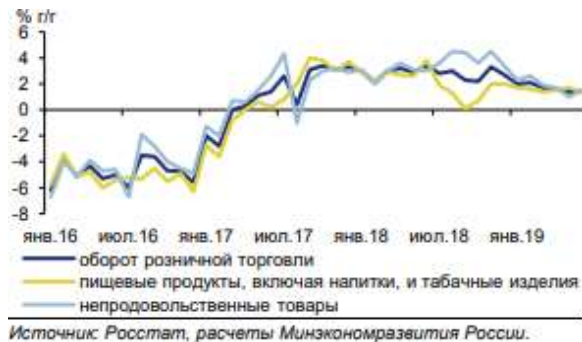


Рис. 5 График снижения продаж новых легковых автомобилей



Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Рис.6 График роста пассажирских авиаперевозок во 2кв19



Рис. 7 Индекс потребительских настроений



Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в апреле– июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае).

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/ в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

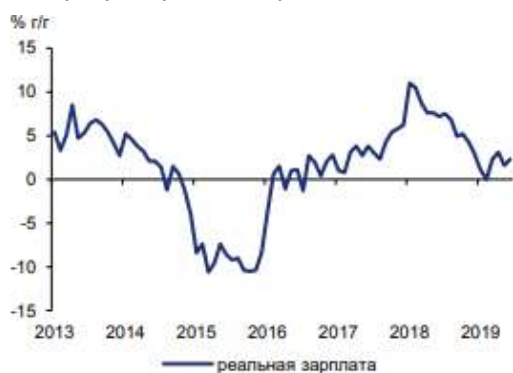
Рынок труда и доходы населения

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

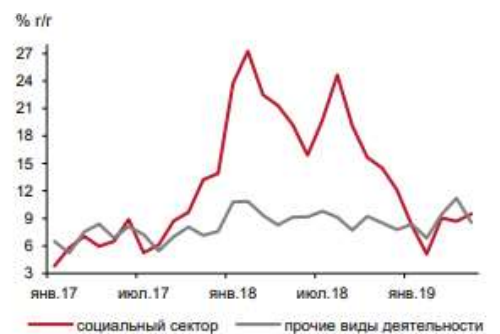
Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Рис.8 График роста заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

Рис. 9 Динамика заработных плат в социальном и частном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.

Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле– июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел.

SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы.

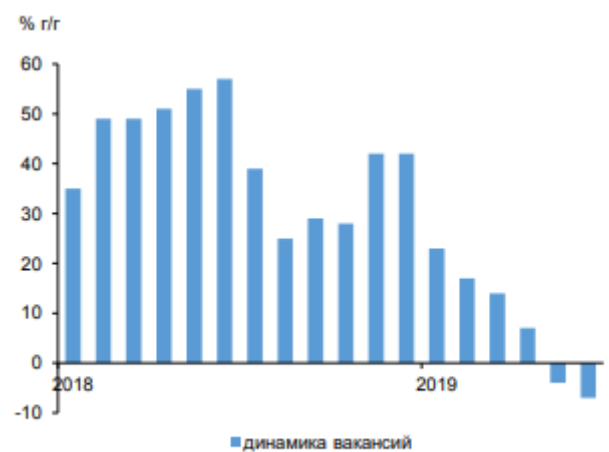
Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hh-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

Рис.10 График сохранения уровня безработицы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 11 График сокращения числа вакансий по данным портала HeadHunter



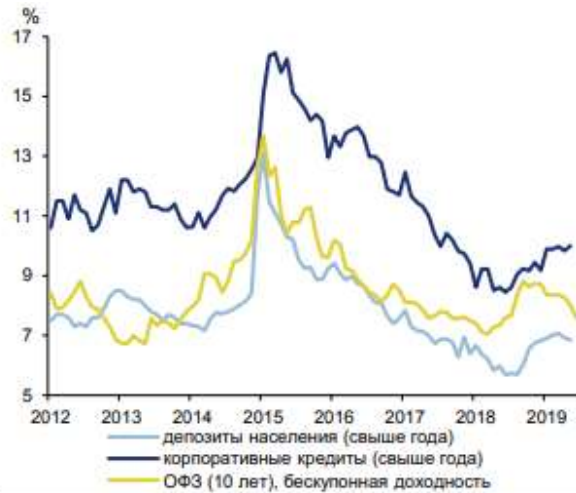
Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле-мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка.

В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле-мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

Рис.12 График разрыва между ставками по долгосрочным кредитам и депозитам



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

Рис. 13 График снижения ипотечных ставок



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

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле ключевая ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до 7,25 % годовых).

Оба решения совпали с ожиданиями рынка, что нашло отражение в смещении вниз кривой доходности ОФЗ в последние месяцы. В июне и июле среднемесячные ставки ОФЗ продолжили снижение: доходности 10-летних бумаг составили 7,60 % и 7,33 % соответственно (после 8,03 % в мае и 8,28 % в апреле). Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет.

Во 2кв19 наблюдалось сближение годовых темпов роста депозитов населения и компаний.

Рост вкладов населения на протяжении 2кв19 ускорился в годовом выражении и в июне достиг 7,3 % г/г3 в годовом выражении (в феврале–марте – 5,6–5,7 % г/г). Годовые темпы роста депозитов компаний, напротив, снизились до 7,5 % г/г с уровней выше 10 % в начале года. Как и в предыдущие периоды, расширение депозитной базы происходило в первую очередь за счет рублевых депозитов.

Основной вклад в рост банковского кредитного портфеля во 2кв19 внесло кредитование населения.

Рост задолженности по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации во 2кв19 продемонстрировал умеренное ускорение – до 6,2 % г/г в июне по сравнению с 5,2 % г/г в марте. В то же время годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля по-прежнему существенно уступают динамике потребительского кредитования, которое в июне выросло на 22,8 % г/г (с учетом ипотеки).

По состоянию на конец июня прирост розничного кредитного портфеля за скользящий год составил 3,0 трлн. рублей, из них 1,8 трлн. рублей пришлось на потребительское кредитование. Годовые темпы роста в указанном сегменте рынка во 2кв19 сохранялись на уровнях выше 23 %, несмотря на повышение Банком России надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам, вступившее в силу с 1 апреля 2019 года. В то же время в сегменте ипотечного кредитования во 2кв19 наблюдалось замедление роста на фоне увеличения процентных ставок по сравнению с 1кв19.

Быстрый рост потребительского кредитования с начала текущего года сопровождается ростом долговой нагрузки. Предстоящие платежи по необеспеченным кредитам физических лиц, по оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 увеличились до 8,5 % от располагаемых доходов населения. При этом среднее значение показателя «Платеж / Доход» для новых заемщиков в сегменте кредитов наличными, по данным Банка России, выросло до 43,9 % в 1кв19.

Глобальные рынки

Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности.

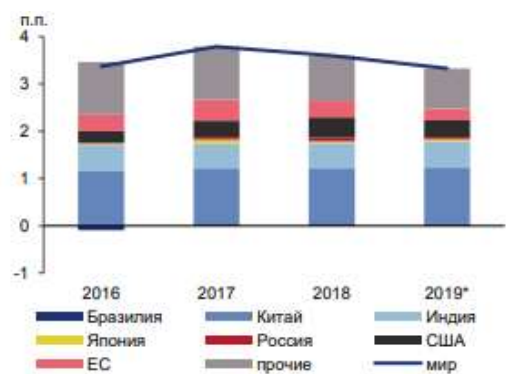
Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.

Рис.14 Динамика глобальных индексов PMI



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 15 График ожиданий замедления мировой экономики



Источник: МВФ, расчеты Минэкономразвития России.
*World Economic Outlook июль 2019 г.

В июльском докладе World Economic Outlook (WEO) МВФ отметил ухудшение макроэкономических показателей в крупнейших экономиках вследствие усиления напряженности между США и Китаем в области торговли и технологий, сохранения неопределенности в отношении условий выхода Великобритании из Евросоюза, а также замедления динамики мировой торговли в первой половине 2019 года. Прогноз темпов роста мирового ВВП на 2019 год был снижен с 3,3% г/г до 3,2% г/г (в дополнение к апрельскому снижению на 0,2 п.п.).

Негативное влияние на оценки перспектив роста мировой экономики оказывает эскалация торговых противоречий.

В мае США повысили пошлины на импортируемую китайскую продукцию в объеме 200 млрд. долл. США с 10% до 25%, а также ввели ограничения в отношении китайских технологических компаний Huawei и ZTE4. Китай в ответ объявил об увеличении импортных тарифов на американскую продукцию в объеме 60 млрд. долл. США с 10% до 25% с 1 июня. В течение 2кв19 также поступали сообщения о возможном введении пошлин на импорт товаров из Мексики и Евросоюза, однако впоследствии оно было отложено.

Встреча лидеров США и КНР на саммите G20 в Осаке 28–29 июня не привела к разрешению торговых противоречий. В начале августа Президент США Д. Трамп заявил

о планируемом введении дополнительных тарифов на китайский импорт объемом 300 млрд. долл. США осенью текущего года, что привело к дальнейшему ухудшению настроений на финансовых рынках.

Цены на нефть марки «Юралс» в мае достигли почти 75 долл. США за баррель под влиянием ограничений со стороны предложения.

В начале 2кв19 росту нефтяных котировок способствовали ожидания прогресса в торговых отношениях между США и Китаем, а также эскалация гражданской войны в Ливии. Кроме того, 2 мая истек период отсрочки, предоставленной 8 странам-импортерам иранской нефти (Китай, Индия, Италия, Греция, Япония, Южная Корея, Тайвань, Турция), после которого они должны были отказаться от торговли энергоносителями с Ираном под угрозой введения в их отношении санкций со стороны США. В результате среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в апреле-мае превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 63,2 долл. США за баррель в среднем за 1кв19).

Крупнейшие страны-экспортеры нефти, входящие в ОПЕК+, демонстрируют высокую приверженность выполнению взятых на себя обязательств. В июне страны ОПЕК выполнили соглашение на 122%. Несмотря на то, что Саудовская Аравия незначительно нарастила добычу, она все еще вносит наибольший вклад в достижение цели. Сокращение в июне составило 820 тыс. барр/с (при цели 322 тыс. барр/с) после 943 тыс. барр/с в мае. Страны, не входящие в ОПЕК, выполнили соглашение на 98 %, при этом сокращение добычи в России составило 262 тыс. барр/с (при цели 230 тыс. барр/с).

По итогам июльского заседания в Вене было принято решение о продлении соглашения по ограничению добычи нефти еще на 9 месяцев (до конца марта 2020 года). На рынок нефти в июле также оказывало влияние повышение напряженности в Ормузском проливе.

Начиная с июня негативное влияние на нефтяные котировки оказывало усиление пессимизма участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики.

Усиление торговых конфликтов (повышение взаимных пошлин между США и Китаем, заявления США о намерении ввести тарифы на импорт европейских и мексиканских товаров) вновь стали рассматриваться рынком как угроза для роста мировой экономики. На фоне замедления темпов роста ВВП Китая и ухудшающейся статистики по еврозоне нефтяные котировки опустились до минимумов с января 2019 года. В июне среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» упала до 62,4 долл. США за баррель, а в июле5 составила 63,4 долл. США за баррель.

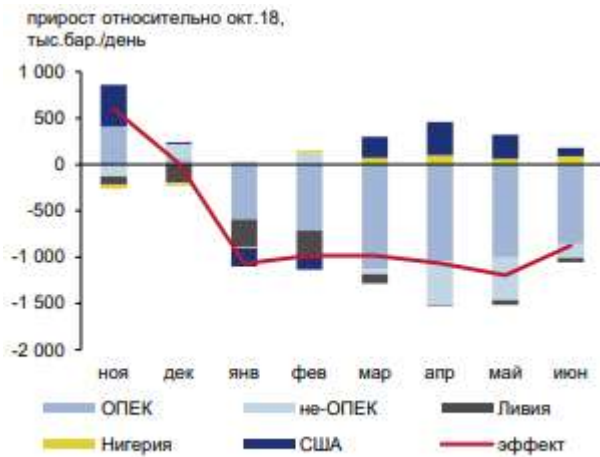
Еще одним фактором давления на нефтяные котировки выступает рост добычи нефти в США, которая в конце мая достигла нового рекорда (12,4 млн. барр./с.). При этом во 2кв19 в США наблюдался рост запасов сырой нефти и нефтепродуктов.

Сигналы о замедлении мировой экономики также оказывали негативное воздействие на цены промышленных металлов, в то время как цены на золото росли из-за увеличения неопределенности.

На рынках цветных металлов во 2кв19 наблюдалась негативная динамика: цена на медь в апреле-июне снизилась на 7,8 %, на алюминий – на 6,0 %, на никель – на 2,2 %. В июле цены на медь и алюминий продолжили падение (-1,3 % и -0,5 % соответственно). Цены на никель выросли на фоне заявлений Правительства Индонезии о возможном введении ограничения экспорта никелевой руды с 2022 года, а также увеличения спроса на никель со стороны Китая.

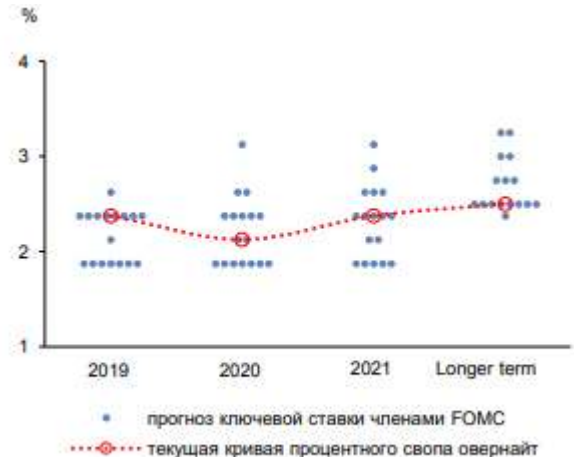
На фоне усиливающихся опасений относительно замедления мировой экономики цена на золото выросла на 9,1% во 2кв19, достигнув в конце июня шестилетнего пика (1426 долл. США за тройскую унцию). В июле рост цен на золото продолжился (+1,1%).

Рис.16 График поддержания стран ОПЕК нефтяных котировок



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 17 Динамика снижения ФРС США базовой процентной ставки



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

На рынки природного газа, угля и сельскохозяйственных товаров существенное влияние в последние месяцы оказывал погодный фактор.

На рынках сельскохозяйственных товаров в 2кв19 наблюдался рост цен (+9,2 %) под действием неблагоприятных погодных условий (засушливая погода). В июле по мере поступления нового урожая цены начали снижаться (-5,7 %).

В июле на заседании ФРС США снизила процентную ставку на 25 б.п. до уровня 2,00–2,25% (на предыдущих четырех заседаниях ставка была сохранена без изменений). Решение совпало с ожиданиями рынка. Как отмечается в пресс-релизе, снижение ключевой ставки было произведено в условиях повышенной неопределенности на глобальных рынках и нахождения инфляции ниже целевого ориентира в 2 %.

Российский рубль в последние месяцы продолжал демонстрировать более позитивную динамику, чем валюты других стран с формирующимися рынками. В апреле–июле российская валюта укрепилась на 3,0%, при этом к концу июня валютный курс достиг уровней 62–63 рублей за доллар США. За тот же период индийская рупия, мексиканское песо, южноафриканский ранд, бразильский реал и турецкая лира укрепились менее существенно. Валюты Китая, Турции и восточноевропейских стран по итогам апреля–июля продемонстрировали ослабление по отношению к доллару США.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Принципы оценки рыночной стоимости

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекты оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от последнего за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц, разделения имущественных прав на объект оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Оцениваемое здание не вовлечено в коммерческую эксплуатацию, соответственно, корректно спрогнозировать ключевые показатели, такие как процент недозагрузки, ставка капитализации, сроки стабилизации рынка, для применения доходного подхода не представляется возможным. Оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ, материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа) и имеются или могут быть определены расчетным путем данные о количественном размере износа.

Затратный подход рекомендуется использовать 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) (п. 24 в ФСО №7).

Рынок сопоставимых объектов недвижимости достаточно развит, в необходимом количестве присутствует информация об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, т.е. объем рыночных данных в соответствии с п. 24 в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии

достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж, так как рынок недвижимости на дату оценки имеет достаточную активность и оценщик в рамках исследования получил информацию по качественным и количественным характеристикам объектов предлагаемым к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

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

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

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

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

Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов, а те различия, которые вносят основной

вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

w_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k w_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При проведении оценки мы применяли следующие частные допущения, на которых основывалась оценка объектов недвижимости:

1. Отделимые улучшения (мебель, бытовая техника, предметы интерьера) не являются предметом сделок, в рамках анализа представленных в информационных источниках данных о стоимости недвижимого имущества.
2. Размер земельного участка у оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности и не учитывается в качестве отдельной корректировки ввиду отсутствия возможности использования избыточных площадей с целью извлечения дохода.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

В соответствии с п. 6 ФСО №7 совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника

объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

Таблица 5-1 Характеристика объектов-аналогов

Объект оценки	
<p>Адрес/Район расположения: Московская обл., Люберецкий р-н, Касимовское шоссе, д.1А Общая площадь здания кв.м.: 1041,8 Удаленность от МКАД, км.: 12,2³ Тип здания: офисное Степень готовности/состояние: хорошее (новое) состояние Состояние отделки: без отделки Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у - аренда</p>	
<p>Аналог №1</p> <p>Адрес/Район расположения: Общая площадь здания кв.м.: Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, ш. Быковское, 37/12 Общая площадь здания кв.м.: 156,0 Удаленность от МКАД, км.: 12,3 Тип здания / состояние: офисное/рабочее Состояние отделки: хорошее Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у - аренда Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/203601238/ Стоимость RUR (с НДС): 12 500 000</p>	
<p>Аналог №2</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, ш. Быковское, 37/5 Общая площадь здания кв.м.: 132 Удаленность от МКАД, км.: 12,2 Тип здания / состояние: офисное/рабочее Состояние отделки: хорошее Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность Источник информации: https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_1848107026 Стоимость RUR (с НДС): 11 100 000</p>	

³ По данным сервиса yandex.map.

Аналог №3

Адрес/Район расположения: Московская область,
Люберцы, Котельнический пр., 27А

Общая площадь здания, кв.м.: 236

Удаленность от МКАД, км.: 4,5

Тип здания / состояние: офисное/рабочее

Состояние отделки: среднее

Дополнительная существенная информация:

правовой статус з/у – аренда

Источник информации:

https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_236_m_487753563

Стоимость RUR (с НДС): 14 500 000



В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на физические характеристики улучшений (здание)
6. Корректировка на состояние отделки
7. Корректировка на размер зданий
8. Корректировка на местоположение относительно близости к МКАД
9. Корректировка на передаваемые права на земельный участок

Таблица 5-2 Внесение корректировок к объектам-аналогам

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена, рублей		12 500 000	11 100 000	14 500 000
Площадь зданий, кв. м.	1041,8	156	132	236
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		80 128	84 091	61 441
Корректировка на перевод цены предложения в сделку		0,897	0,897	0,897
Корректировка на объем прав на недвижимость		1,00	0,85	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,91
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00
Корректировка на размер		0,83	0,83	0,83
Корректировка на физические характеристики (здание)		1,22	1,22	1,22
Корректировка на физические характеристики (качество отделки)		0,79	0,79	0,79
Скорректированная стоимость, рублей за 1 кв. м. с НДС		57 497	51 289	40 075
Количество корректировок		4,00	5,00	5,00
Вес аналога		0,36	0,32	0,32
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м. улучшений, рублей		49 902		
Рыночная стоимость офисного здания, общей площадью 1041,8 кв.м.		51 987 904		

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.⁴ и составляет для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости 10,3%. (таблица 168 справочника).

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на здания у всех аналогов и оцениваемого объекта идентичные – полное право (собственность).

Передаваемые права на земельный участок у объекта оценки и объектов – аналогов №1,3 – право аренды. У объекта– аналога №2 передаваемые права на земельный участок – право собственности.

Применена корректировка, отраженная в Справочнике оценщика недвижимости 2018 «Земельные участки. Часть 2.» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене земельных участков в собственности составляет 0,85.

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что в расчетах использована актуальная информация на дату оценки (август 2019 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение относительно близости к МКАД:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет месторасположение.

⁴ ISBN 978-5-9908029-6-4

В качестве аналогов рассматривались здания, расположенные, на разном удалении от МКАД.

Объект оценки и объекты – аналоги №1,2 расположены на сопоставимом удалении от МКАД – свыше 10 км. Объект- аналог №3 расположен на удалении менее 10 км от МКАД.

Размер корректировки на местоположение отражен в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) под ред. руководителя отдела оценки недвижимости ООО «АБН-Консалт» Полякова А.В.

Корректировка на удаленность от МКАД выражает отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене таких объектов, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца, и составляет значение 1,10.

Таким образом размер корректировки для объекта – аналога №3 составил: $0,91=1/1,10$.

Корректировка на размер:

Стоимость офисной недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различные площади, таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь помещений для всех объектов-аналогов.

В качестве данных для вынесения экспертного суждения о размере корректирующего коэффициента, отражающего разницу в площади оцениваемого объекта и аналогов использовалась данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода. Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 96 Справочника.

Таблица 5-4 Величина корректировки на размер

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	0,96	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

Корректировка на физические характеристики (здание)

Физическое состояние объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее (новое) состояние, состояние объектов – аналогов можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Размер корректировки на физические характеристики отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 1,22.

Корректировка на физические характеристики (качество отделки)

Объект оценки представляет собой офисное здание без отделки.

Состояние отделки объектов-аналогов можно охарактеризовать как хорошее состояние (средняя офисная отделка).

Размер корректировки на состояние отделки отражен в Справочнике оценщика недвижимости 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 0,79.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right),$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Окончательное, итоговое суждение о стоимости объекта оценки выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости, полученных в рамках доходного подхода.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и затратный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному в рамках сравнительного подхода. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которое составило:

Таблица 7-1

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общей площадью 1041,8 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0030201:1632, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, р.п. Малаховка, ш. Касимовское, д. 1 А.	51 987 904

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик:

_____/Швец П. В./

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 г. Москва.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 298 г. Москва.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 г. Москва.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года N 611 г. Москва
8. «Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721
9. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.
10. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.
11. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.
12. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.
13. Р.В. Бабенко, Оценка стоимости жилой недвижимости, Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. 253 с.
14. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.
15. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7
16. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15
17. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. Абакан: Издательство ХГУ, 2003. С.14-18.

18. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.

www.economagic.ru.

www.arn.ru.

www.expert.ru.

www.rusmet.ru.

www.rosinvest.com.

www.etcs.com.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

02.11.2018 № 07-08 251/18
на № _____ б/н _____ от 30.10.2018

Генеральному директору
ООО «Бизнес Вектор»

Швецу П.В.

Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2,
г. Москва, 127247

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Годенко Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
info@absolutos.ru КПП 772501091
www.absolutos.ru

ПОЛИС № 022-073-003276/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003276/19 от 24.04.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Шецц Павел Владиславович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Халтуринская, д.4, корп. 2, кв.94
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июня 2019 г. по «31» мая 2020 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p> <p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
(по основанию Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.)

(Потимова Е.Ю.)
М.П.
24 апреля 2019г.

Страхователь:
Шецц Павел Владиславович

(Шецц П.В.)
«24» апреля 2019г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115290, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Спасская, д.26, стр.4 info@absolutpns.ru КПП 772501001
www.absolutpns.ru

ПОЛИС № 022-073-003885/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003885/19 от 17.06.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutpns.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.100, стр.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2019 г. по «06» июля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапова Е.Ю.)

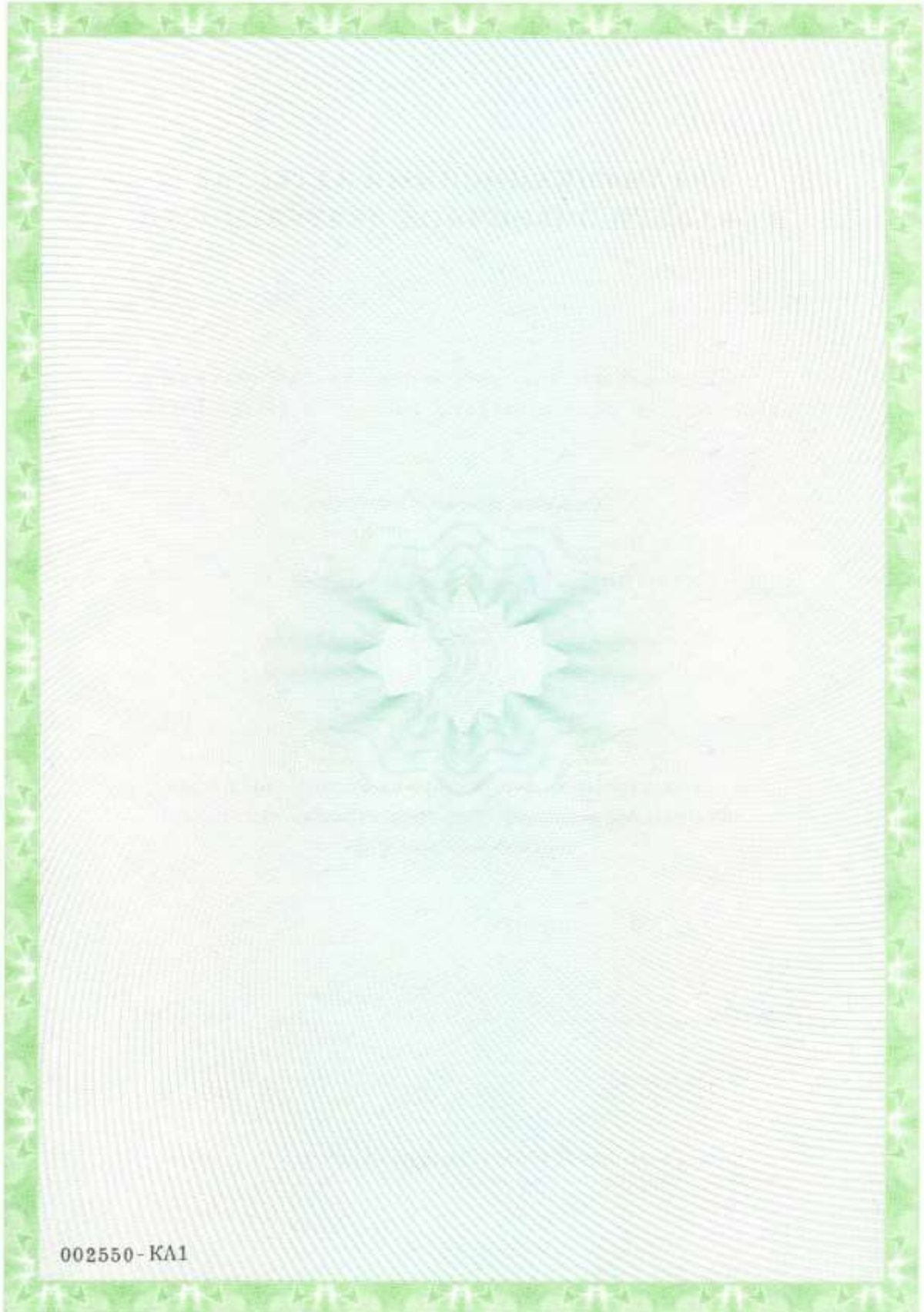
«17» июня 2019г.

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава



(Швец П.В.)

«17» июня 2019г.



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"30" декабря 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2013
№ RU50513105:55-094/2013

• Договор аренды недвижимого имущества от 01.05.2013

Субъект (субъекты) права: ООО "Управление механизации и автотранспорта-50", ИНН:
7722568892, ОГРН: 1067746269480, наименование регистрирующего органа: Межрайонной
инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 772201001; адрес (место
нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва,
ул.Самокатная, д.2а, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание нежилого назначения, назначение: нежилое, Административно-
деловое, 3 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1 041,8 кв.м, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий р-н, п Малаховка, ш
Кашимовское, д 1 А

Кадастровый (или условный) номер: 50:22:0030201:1632

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-22/116/2013-296

Регистратор

Ермолаева И. В.



(подпись)

50-АЕН 869222

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 06.05.2019№ 77-00-4001/5003/2019-6258

На основании запроса от 30.04.2019, поступившего на рассмотрение 30.04.2019, сообщаем, что правообладателю

ООО "УМИАТ-50", ИНН: 7722568892, ОГРН: 1067746269480, адрес места нахождения: Москва, ул. Самокатная, д. 2А, стр. 1, за период с 01.01.2017 по 30.04.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0030201:1632
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Малаховка, ш Касимовское, д. 1 А
	Площадь:	1041, 8 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.12.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-22/116/2013-296
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2013 №RU50513105-55-094/2013; Договор аренды недвижимого имущества от 01.05.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества
		номер государственной регистрации:
	1.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
		номер государственной регистрации:
	1.3.3. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:
2.	Получатель выписки:	Погорелко Анатолий Михайлович

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

Инженер I категории
(подпись, наименование должности)




И. С. Коротина
(подпись, фамилия)

Стартовая информация... Публичная газетовая... конструкция сдвг...
← back Я C www.avito.ru

Нежилое здание - купить...
Нежилое здание - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

11 100 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 9 декабря в 21:10



Нежилое здание

Показать телефон в 100.000.000.000

Написать сообщение

Ирина
Частное лицо
на Avito с июля 2011
Завершено 17 объявлений


Подпишитесь на продавца

№ 1548107025 (0) 263 (+71)

Площадь: 132 м²

Московская область, го. Люберцы, рабочий пос. Малаховка, микрорайон Малковского Экспериментального Завода, Быховское ш., 37/5

Скрыть карту



Страница информации • Публичная кадастровая информация • Конструктор карт Яндекс • Продажа здания (13м²) • Помещение в свободном назначении • Помещение в свободном назначении, 236 м² • Купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Обновления на сайте Avito

Вся информация в объявлениях публикуется в соответствии с Федеральным законом № 352-ФЗ от 03.07.2017 "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и признании некоторых положений действующего законодательства Российской Федерации утратившими силу".

Помещение свободного назначения, 236 м² - 14 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | Создано 13.09

Помещение - 236 м²

Московская область, Люберецкий район, Котельнический пр., 27А

Смотреть карту

Написать сообщение

Написать сообщение

В

Бизнес вектор
Активно
Пользователь с сентября 2014
Завершено 3 объявления

В объявлении использованы
Подключиться на платной основе

18-407713563 (0) 1220 (425)

