



ООО "РосПрофОценка"

170006, г.Тверь, ул.Брагина, д.6А, офис 208, тел./факс: (4822) 41-51-62

ОТЧЕТ № 07/12-17

об определении рыночной стоимости объекта,
представляющего из себя:

**нежилое помещение,
общей площадью 749,8 кв.м
(без учета стоимости земельного участка)**

расположенное по адресу:

**г. Москва, пр. Петровско-
Разумовский, д. 13, строен. 3,
Савеловский район,**

для купли-продажи

ЗАКАЗЧИК: ЗАО Корпорация «Защита»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "РосПрофОценка"

2018 год
г.Тверь

Сопроводительное письмо	3 стр.
1. Общие данные	
1.1. Задание на оценку	5 стр.
1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	7 стр.
1.3. Анализ существенности и подтвержденности информации	8 стр.
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9 стр.
1.5. Основные допущения и ограничительные условия	10 стр.
1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	11 стр.
1.7. Используемые понятия и терминология	12 стр.
2. Описание объекта оценки	
2.1. Описание земельного участка	14 стр.
2.2. Описание улучшений	16 стр.
3. Анализ социально-экономической ситуации	
3.1. Анализ социально-экономической ситуации в РФ	19 стр.
3.2. Анализ социально-экономической ситуации Московской области	27 стр.
3.3. Рынок недвижимости, его структура и объекты	30 стр.
3.4. Анализ рынка объекта оценки	33 стр.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	38 стр.
5. Описание процесса оценки объекта оценки	
5.1. Описание затратного подхода	40 стр.
5.2. Описание доходного подхода	42 стр.
5.3. Описание сравнительного подхода	43 стр.
5.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки	44 стр.
6. Оценка стоимости земельного участка	45 стр.
7. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом	53 стр.
8. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом	61 стр.
9. Результаты оценки и заключения	
9.1. Согласование результатов	70 стр.
9.2. Используемая литература	72 стр.
9.3. Основные факты и выводы	73 стр.
9.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	74 стр.
9.5. Заявление о соответствии	75 стр.
11. Приложение	76 стр.

Общество с ограниченной ответственностью
"РосПрофОценка"
170006, г. Тверь, ул. Брагина, д. 6А
Р/с № 40702810507100001801
ПАО АКБ "АВАНГАРД" г. Москва
К/с № 3010181000000000201, БИК 044525201,
ИНН 6904040199 КПП 695001001
ОГРН 1026900524001 от 16.09.2002 г.
тел./факс: (4822) 41-51-62
e-mail: info@rosprofocenka.ru
www.rosprofocenka.ru

Конкурсному управляющему
ЗАО Корпорация «Защита»
г-ну Мокрушеву Р.Б.

Уважаемый Руслан Борисович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке недвижимости № 07/12-17 от 26.12.2017 г., заключённым между Вами и ООО "РосПрофОценка", мы произвели работу по определению рыночной стоимости объекта, предъявленного к оценке: нежилое помещение, общей площадью 749,8 кв.м (без учета стоимости земельного участка), расположенное по адресу: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3, Савеловский район, для купли-продажи по состоянию на 19.02.2018 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта, предъявленного к оценке: нежилое помещение, общей площадью 749,8 кв.м (без учета стоимости земельного участка), расположенное по адресу: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3, Савеловский район по состоянию на 19.02.2018 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

18 600 000 (Восемнадцать миллионов шестьсот тысяч руб. 00 коп.)

при этом, оцениваемое маркетинговое время: 6 месяцев

Указанная стоимость не включает НДС и не включает дополнительные затраты, которые может понести покупатель или продавец при оформлении данной сделки (комиссионные, госпошлины, сборы за регистрацию, и т.д.).

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате рыночных исследований, в ходе которых нами была получена определенная информация. Полученная оценка выражает независимое суждение оценщика о стоимости объекта оценки (статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98 г.).

Описание оцениваемых объектов, источники информации и методики анализа приведены в соответствующих разделах данного Отчета. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии нашей объективности, а так же ограничительные условия и сделанные допущения.

Предлагаемая Вашему вниманию оценка была выполнена с наивысшей ответственностью и прилежанием и в полном соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; Сводом стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (СРО РОО 2015).

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Директор
ООО "РосПрофОценка"

Рыков О.А.

Оцениваемый объект: нежилое помещение, общей площадью 749,8 кв.м (без учета стоимости земельного участка)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): - объект оценки представляет из себя нежилое помещение, находящееся по адресу: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3. Кадастровый номер помещения - 77:09:0004014:6765. Общая площадь нежилого помещения, составляет 749,8 кв.м

Кадастровый номер объекта: 77:09:0004014:6765

Кадастровый номер зем.участка: 77:09:04014:036

Месторасположение объекта: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3

Район: Савеловский

Оцениваем. права на улучшения: собственность

Оцениваем. права на зем.участок: право аренды

Имущественные права на объект: собственность

Собственник: ЗАО Корпорация «Защита»

Адрес Собственника: 127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3

Реквизиты Собственника: р/сч 4070281000000002476, Банк «Кузнецкий мост» АО, к/сч 30101810245250000625, БИК 044525625

ИНН/КПП: 7701110653/771401001

ОГРН: 1037739703836

Имущественные права на земельный участок:

право аренды

Арендатор: ЗАО Корпорация «Защита»

Адрес Арендатора: 127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3

Реквизиты Арендатора: р/сч 4070281000000002476, Банк «Кузнецкий мост» АО, к/сч 30101810245250000625, БИК 044525625

ИНН/КПП: 7701110653/771401001

ОГРН: 1037739703836

Собственник: Департамент городского имущества города Москвы

Адрес Собственника: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20

ИНН/КПП: 7705031674/770501001

ОГРН: 1037739510423

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: земельный участок, кадастровый (условный) номер 77:09:04014:036 - аренда;
нежилое помещение, общей площадью 749,8 кв.м, кадастровый (условный) номер 77:09:0004014:6765 - ипотека в силу закона

Цель и задачи оценки: *определение* рыночной стоимости объекта

вид стоимости: рыночная

Назначение оценки: для купли-продажи

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: - итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может применяться исключительно в соответствии данным назначением оценки;

- проведенная оценка может быть использована в качестве отправной точки при принятии решения о сделке, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев;

- настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

Балансовая стоимость: не предоставлена

Заказчик оценки: ЗАО Корпорация «Защита»

Полное наименование: Закрытое акционерное общество Корпорация «Защита»

Организационно-правовая форма: Закрытое акционерное общество

в лице: конкурсного управляющего Мокрушева Руслана Борисовича

действующего на основании: Решения Арбитражного суда г. Москвы от 11.09.2017 г. по делу № А40-127049/2016

фамилия: Мокрушев

имя, отчество: Руслан Борисович

Адрес Заказчика оценки: 127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3

Реквизиты Заказчика оценки: р/сч 40702810000000002476, Банк «Кузнецкий мост» АО, к/сч 30101810245250000625, БИК 044525625

ИНН/КПП: 7701110653/771401001

ОГРН: 1037739703836

Дата договора на проведение оценки: 26.12.2017

Срок проведения оценки: 26.12.2017 - 19.02.2018

Дата определения стоимости: 19.02.2018

Дата осмотра объекта: 26.12.2017

Дата составления отчета: 19.02.2018

Порядковый номер договора: 07/12-17

Порядковый номер отчета: 07/12-17

Форма отчета: развернутая, письменная

Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:

- существующие ограничения (обременения) права: земельный участок - аренда; объект оценки - ипотека в силу закона

- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, представлены в приложении к Отчету (юридические и технические документы);

- информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, полной и объективной;

- полный перечень допущений и ограничений указывается в соответствующих разделах настоящего отчета.

**Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки
данных с указанием источников их получения:**

Данные об объемно-планировочных характеристиках объекта оценки взяты из технических документов, предоставленных Заказчиком. Копии технических документов имеются в приложении.

1. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М09-505348 от 29.09.1998 г.
2. Дополнительное соглашение № 1 учетный № М-09-505348-1 от 09.12.1999 г. к Договору от 29.09.1998 г. № М-09-505348.
3. Сопроводительная записка должностному лицу Госинспекции по недвижимости, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях.
4. Уведомление № 33-А-33201/16-(0)-0 от 29.12.2016 г.
5. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 09/208/2013-457 от 15.07.2013 г.
6. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР № 167051 от 29.11.2013 г.
7. Кадастровый паспорт помещения № 77/501/13-566258 от 15.11.2013 г.
8. Выписка из технического паспорта на здание (строение) № 01 95 08 0000073 от 27.08.2013 г.
9. Экспликация № 01 95 08 0000070 от 13.08.2013 г.
10. Техническое заключение № 44-17/ТЗ.
11. Акт экспертного исследования № 20171024.

Перечень использованных при проведении оценки данных, используемые Оценщиком.

1. Картографические данные:
 - <https://maps.yandex.ru/>;
 - <http://pkk5.rosreestr.ru/>.
2. Данные по объектам-аналогам:

Информация по объектам-аналогам принята на основании сайтов сети "Internet", данные на ссылки предоставлены в соответствующих разделах отчета.
3. Данные открытых источников, методическая литература, сборники, сети Internet:

Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.

Использованы следующие курсы обмена доллара США к рублю (www.cbr.ru): на 31.01.2018 г. - 56,2914 рубля за 1 (один) доллар США – по данным ЦБ РФ.

В качестве номинальной безрисковой ставки была выбрана средневзвешенная доходность по ОФЗ-ПД согласно результатов размещения ОФЗ-ПД выпуска № 26212RMFS на аукционе 24 января 2018
4. Данные, содержащиеся в аналитических обзорах:

"Анализ социально-экономической ситуации в РФ" - http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-10-2017.pdf.

"Анализ социально - экономической ситуации города Москвы" - http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/364045004382b3369126b3fa17e1e317/%D0%9E%D0%9F%D0%95%D0%A0_10_%2817%29_%D1%81%D0%B1%D0%BE%D1%80_%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BF%D0%B8%D1%81%D1%8C.PDF.

"Анализ рынка объекта оценки" - <https://zдание.info/>; <https://www.cian.ru/>; <http://www.gdeetotdom.ru/>; <https://www.avito.ru/>; <http://cityinvest-an.ru/>; <http://apeks-nedvizhimost.ru/>; <https://move.ru/>; <http://ipk-strategiya.ru/>; <https://www.beboss.ru/>.

Анализ существенности и подтвержденности информации

В соответствии с п.4 ФСО №3 в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки. Информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям существенности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик должен провести анализ существенности и подтвержденности информации, используя доступные ему для этого средства и методы

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ существенности информации:

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям существенности (ФСО №3).

Информация считается существенной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта

Проведенный анализ перечня предоставленных Заказчиком документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов имеются все необходимые данные.

Анализ подтвержденности информации:

Информация считается подтвержденной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету приложены копии соответствующих материалов.

В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающие документы, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п.10 ФСО №3.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям существенности и подтвержденности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Во избежание возможных обвинений в неоднозначном толковании заключения о стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:

Законодательная база:

1. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с последующими изменениями).
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.

Федеральные стандарты оценки представляют собой верхний уровень системы методологии оценочной деятельности, позволяют обеспечить единый подход к формированию условий и требований к проведению оценки. Федеральные стандарты оценки разработаны Национальным советом с учетом международных стандартов оценки. Данный отчет выполнен в строгом соответствии с указанными стандартами и существующими методиками оценки.

3. В связи с тем, что оценщик является членом саморегулируемой организации СРО РОО при проведении оценки необходимо опираться на: Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (СРО РОО 2015).

**Допущения и ограничительные условия,
используемые оценщиком при проведении оценки:**

- 1 Данные об объемно-планировочных характеристиках объекта оценки взяты из технических документов, предоставленных Заказчиком. Копии технических документов имеются в приложении.
- 2 При оценке учитывалось: месторасположение, наилучшее и наиболее эффективное использование, общие физические характеристики, объемно-планировочные характеристики, техническое состояние, уровень отделки, степень строительной готовности, сведения по рынку аренды аналогичных помещений, сведения по рынку купли-продажи аналогичных помещений.
- 3 Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации по объектам-аналогам, выбранным в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки, а также за изменения различных физических параметров объектов, выбранных в качестве объектов сравнения, например: площадь, предлагаемая на продажу.
- 4 В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.
- 5 Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- 6 Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и только при использовании в целях, указанных в нем.
- 7 Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- 8 Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- 9 От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 10 Содержание отчёта является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
- 11 Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на период времени, в течение которого ценообразующие факторы совпадают с существующими на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- 12 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете.
- 13 В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое предприятие, и учредительных документов не проводилась.
- 14 Заключение и отчет об оценке рыночной стоимости объектов представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого объекта.
- 15 Фотографии и планы, приведенные в отчете, призваны помочь получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо иных целях.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Предварительное изучение ситуации, определение цели и базы оценки:
 - получение от Заказчика общих характеристик объекта оценки;
 - согласование глубины исследования и сроков исполнения работы;
 - подбор исполнителей.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - подбор учебной, справочной и нормативной литературы; периодических и рекламных изданий;
 - сбор информации о состоянии рынка аналогичных объектов;
 - осмотр имущества, фотографирование, получение необходимой документации;
 - интервью с представителями Заказчика.
4. Изучение материалов и документов.
5. Анализ рынка, тенденций и анализ влияния ценообразующих факторов на стоимость оцениваемого объекта.
6. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.
7. Согласование результатов оценки и вывод итогового значения рыночной стоимости.
8. Оформление отчета об оценке и доклад Заказчику.

Основная терминология:

1. **Объект оценки** - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. **Цена объекта** - при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. **Определение стоимости объекта** - при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. **Итоговая стоимость объекта оценки** - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** - представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Оценщик** - субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона (ФЗ-135).
7. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
8. **Затраты на воспроизводство** - при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
9. **Наиболее эффективное использование объекта оценки** - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
10. **Экспертиза отчета об оценке** - это совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и
11. **Срок экспозиции объекта оценки** - срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
12. **Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и

иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

13. Цель оценки - это определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

14. Результат оценки - это итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

15. Рыночная стоимость объекта - это 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:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

16. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

1. при изъятии имущества для государственных нужд;
2. при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
3. при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
4. при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
5. при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
6. при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

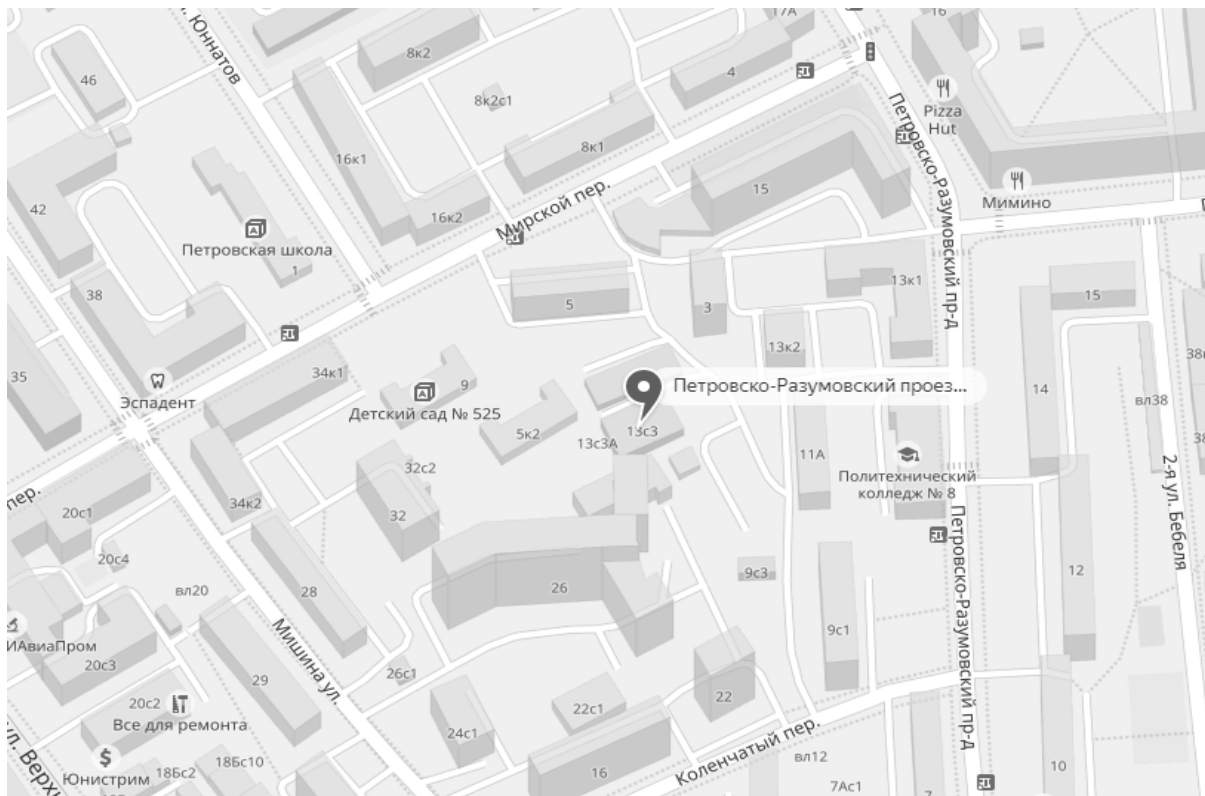
17. Инвестиционная стоимость - при определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

18. Ликвидационная стоимость - при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

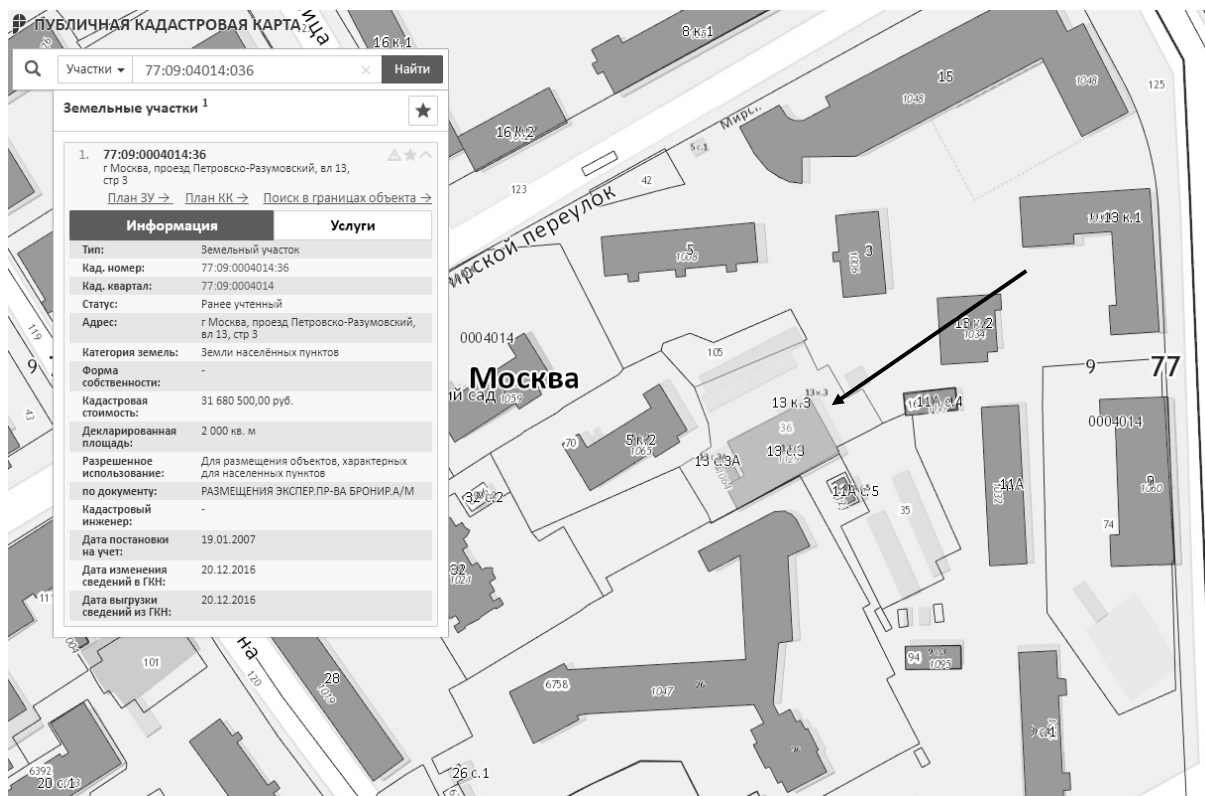
19. Кадастровая стоимость - при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Общее описание земельного участка

Месторасположение земельного участка: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13,



Месторасположение земельного участка кад. № 77:09:04014:036, согласно "Публичной кадастровой карте", <http://pkk5.rosreestr.ru/>.



Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен.3. Согласно сопроводительной записке должностному лицу Госинспекции по недвижимости, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, кадастровый номер участка 77:09:04014:036. Участок находится в собственности Департамента городского имущества города Москвы, в настоящий момент арендован ЗАО Корпорация «Защита», имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения экспериментального производства бронированных автомобилей. Общая площадь земельного участка 2000 кв.м.

Транспортное сообщение до рассматриваемого земельного участка автомобильное. Подъездные пути к земельному участку имеют асфальтобетонное покрытие, которое находится в удовлетворительном состоянии.

Участок расположен в районе, в котором проведены такие работы и мероприятия в целях создания здоровых, удобных условий жизни как: инженерная подготовка территории (вертикальная планировка территории, организация поверхностного стока и удаление застойных вод и т.п.); устройство асфальтированных дорог, проездов, площадок; прокладка коммунальных сетей водоснабжения, канализации, энергоснабжения, газоснабжения и др. Непосредственно на рассматриваемом земельном участке проведены такие работы по благоустройству территории как: асфальтирование участка, наружное освещение, устройство системы отвода дождевых, талых и поверхностных вод, устройство, проездов, площадки для стоянки автотранспорта и т.п.

Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как: предоставление беспрепятственного доступа в установленном порядке к объектам сетей работников предприятий эксплуатационных служб города, в ведении которых находятся инженерные сети, для их ремонта, технического обслуживания, выполнения строительно-монтажных работ, связанных с подключением к сетям; обеспечение сохранности подземных инженерных сетей и т.п., однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка.

Общее описание объекта оценки

Объект оценки представляет из себя нежилое помещение, помещения которого предназначены для использования их в производственных целях. Объект расположен по адресу: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3. Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 77-АР № 167051 от 29.11.2013 г., назначение: нежилое, общая площадь 749,8 кв.м, кадастровый номер объекта - 77:09:0004014:6765.

Наружные и внутренние стены здания выполнены из кирпича; перекрытия - деревянные; крыша - односкатная деревянная с металлическим покрытием; полы - цементные с покрытием керамической плиткой; дверные проемы - деревянные; оконные проемы - деревянные; внутренняя отделка - окраска масляными составами. Здание оборудовано электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением. В состав помещений объекта входят производственно-складские и административные помещения.

Согласно акту экспертного исследования № 20171024:

1. при обследовании фундаментов выявлено наличие отдельных глубоких трещин шириной до 5 мм, следы увлажнения цоколя и стен по всему периметру здания, выпучивание и заметное искривление цоколя;

2. при обследовании стен выявлено выпадение кирпичей, сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен, частичное разрушение кладки;

3. при обследовании перегородок выявлены трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями;

4. при обследовании перекрытий выявлены глубокие трещины в местах сопряжения балок с несущими стенами, следы увлажнений, отпадение и отслоение штукатурки;

5. при обследовании лестниц выявлены выбоины и сколы местами в ступенях, лестничные площадки имеют трещины;

6. при обследовании крыши выявлено поражение гнилью древесины стропил и обрешетки, местами прогибы стропильных ног;

7. при обследовании кровли выявлена ржавчина на поверхности кровли, пробоины, большое количество протечек;

8. при обследовании полов выявлено отсутствие плиток, глубокие выбоины, частичное разрушение покрытия;

9. при обследовании окон выявлено, что оконные переплеты поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны;

10. при обследовании дверей выявлено, что коробки местами повреждены, поражены гнилью, наличники местами утрачены;

11. при обследовании внутренней окраски выявлено отслоение, вздутие и местами отставание краски;

12. при обследовании системы центрального отопления выявлены капельные течи в местах врезки запорной арматуры и в секциях отопительных приборов, отдельные хомуты на стояках;

13. при обследовании системы внутреннего водопровода выявлены следы ремонта трубопроводов, значительная коррозия трубопроводов;

14. при обследовании системы внутренней канализации выявлены повреждения приборов, повреждения трубопроводов, течи в местах присоединения приборов;

15. при обследовании системы внутреннего электрооборудования выявлена потеря эластичности изоляции проводов.

Согласно акту экспертного исследования № 20171024, общее состояние объекта оценки неудовлетворительное, то есть состояние, при котором эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

Имущественное право: собственность

Собственник объектов:

Полное наименование: ЗАО Корпорация «Защита»

Адрес: 127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3

Реквизиты: р/сч 40702810000000002476, Банк «Кузнецкий мост» АО, к/сч 30101810245250000625, БИК 044525625

ИНН/КПП: 7701110653/771401001

ОГРН: 1037739703836

Балансовая стоимость:

Не предоставлена.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

Ограничение (обременение) права: ипотека в силу закона.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

На момент оценки помещения эксплуатируются.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Данные отсутствуют.

Сведения о физических свойствах объекта, износе, устареваниях:

На момент оценки помещения объекта находятся в неудовлетворительном техническом состоянии. В помещениях объекта выполнена простая отделка - окраска масляными составами.

Сведения об износе:

Согласно акту экспертного исследования № 20171024, физический износ здания составляет 56%.

Этажность здания: 2

Год постройки здания: до 1917 г.

Общая площадь объекта оценки: 749,8 кв.м

Описание конструктивных элементов на дату оценки

	Характеристика	Техническое состояние	
1.	Фундаменты	бутовый ленточный	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен по всему периметру здания, выпучивание и заметное искривление цоколя. Состояние неудовлетворительное
2.	Стены, перегородки	кирпичные	Выпадение кирпичей, сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен, частичное разрушение кладки. Состояние неудовлетворительное
3.	Перекрытия	деревянные	Глубокие трещины в местах сопряжения балок с несущими стенами, следы увлажнений, отпадение и отслоение штукатурки. Состояние неудовлетворительное
4.	Крыша, кровля	односкатная деревянная; покрытие кровли - металлическое	Поражение гнилью древесины стропил и обрешетки, местами прогибы стропильных ног, ржавчина на поверхности кровли, пробоины, большое количество протечек. Состояние неудовлетворительное
5.	Полы	цементные, плитка	Отсутствие плиток, глубокие выбоины, частичное разрушение покрытия. Состояние неудовлетворительное.
6.1	Проемы дверные	металлические	Коробки местами повреждены, поражены гнилью, наличники местами утрачены. Состояние неудовлетворительное
6.2	Проемы оконные	деревянные	Оконные переплеты поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны.

		Состояние неудовлетворительное.
7.	Внутренняя отделка	окраска масляными составами
		Отслоение, вздутие и местами отставание краски. Состояние неудовлетворительное
8.	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление от центральных сетей
		Капельные течи в местах врезки запорной арматуры и в секциях отопительных приборов, отдельные хомуты на стояках, следы ремонта трубопроводов, значительная коррозия трубопроводов, повреждения канализационных приборов, повреждения канализационных трубопроводов, течи в местах присоединения канализационных приборов, потеря эластичности изоляции проводов. Состояние неудовлетворительное

Анализ рынка и факторов, влияющих на стоимость
 I. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

I

 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
 И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь- октябрь 2017г. в % к январю- октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	январь- октябрь 2016г. в % к январю- октябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт		101,6 ^{1a)}			99,6 ⁹⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,0	105,7	101,6	101,6	106,6	101,2
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	104,3	72,0	104,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	99,5	104,1	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	102,0	104,0	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	95,7	100,3	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	99,2	100,5	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1 ⁵⁾	117,9 ⁶⁾	99,5 ⁷⁾	125,3 ⁸⁾	100,3 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	83,4 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	96,4	109,9	76,5
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	106,6	97,1	95,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾			99,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	106,1	100,4	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	101,2	107,5	102,8	100,4	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,7	99,8	98,7	94,0	100,8	94,4
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	38275 ¹⁰⁾	107,1 ¹⁰⁾	100,5 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,5	99,8	107,7
реальная		104,3 ¹⁰⁾	100,3 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	100,4	99,4	100,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9 ¹¹⁾	94,1	101,1	93,3	96,4	102,1	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	91,5	96,7	100,6

- 1) Предварительная оценка.
 2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
 3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД.
 5) Данные за сентябрь 2017 года.
 6) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 7) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
 10) Оценка.
 11) Предварительные данные.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-октябре 2017 г. - 101,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-октябре 2017 г. - 102,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-октябре 2017 г. - 100,9%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-октябре 2017 г. - 105,1%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-октябре 2017 г. - 99,1%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 86,7%, в январе-октябре 2017 г. - 80,9%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-октябре 2017 г. - 107,6%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-октябре 2017 г. - 102,3%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-октябре 2017 г. - 103,7%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-октябре 2017 г. - 102,3%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в январе-октябре 2017 г. - 105,2%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,9%, в январе-октябре 2017 г. - 92,7%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-октябре 2017 г. - 100,5%.

Глубина переработки нефтяного сырья в январе-октябре 2017 г. составила 81,0% (в январе-октябре 2016 г. - 79,5%).

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в январе-октябре 2017 г. - 105,6%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,1%, в январе-октябре 2017 г. - 111,9%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-октябре 2017 г. - 103,9%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-октябре 2017 г. - 102,0%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,6%, в январе-октябре 2017 г. - 97,5%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-октябре 2017 г. - 96,4%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,4%, в январе-октябре 2017 г. - 94,9%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-октябре 2017г. - 104,5%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,0%, в январе-октябре 2017 г. - 102,3%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 125,0%, в январе-октябре 2017 г. - 113,7%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,8%, в январе-октябре 2017 г. - 102,7%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,6%, в январе-октябре 2017 г. - 108,1%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 137,7%, в январе-октябре 2017 г. - 105,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-октябре 2017 г. - 101,3%.

Доля электроэнергии, произведенной атомными электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 18,0% в январе-октябре 2016 г. до 18,8% в январе-октябре 2017 г., тепловыми электростанциями - уменьшилась с 64,0% до 63,4%, гидроэлектростанциями - с 17,9% до 17,7% соответственно.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в октябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-октябре 2017 г. - 97,6%.

Сельское и лесное хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 733,8 млрд. рублей, в январе-октябре 2017 г. - 4789,3 млрд. рублей.

Растениеводство. На 1 ноября 2017 г. в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с 93,9% площадей, из них кукуруза на зерно - с 60,5%. Кар тофель выкопан с 98,3% площади посадки, овощи собраны с 94,4% посевов. Из технических культур подсолнечник убран с 66,3% посевов (с 86,5% в предыдущем году к этому времени), сахарная свекла - с 79,9% (с 83,7%) площадей.

В хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, намолочено 135,3 млн. тонн зерна в первоначально оприходованном весе, 8,2 млн. тонн подсолнечника, накопано 40,0 млн. тонн сахарной свеклы, 28,8 млн. тонн картофеля, собрано 14,6 млн. тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 12,7% больше, чем в предыдущем году. Подсолнечника получено меньше на 20,7%, сахарной свеклы - на 1,2%. Сбор картофеля и овощей снизился против уровня предыдущего года на 5,2% и 3,1% соответственно.

Как и в предыдущие годы основная доля зерна (70,4%), сахарной свеклы (88,0%) и подсолнечника (69,6%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (78,0%) и овощей (66,1%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 28,8% от общего сбора зерна (27,8% год назад), сахарной свеклы - 11,7% (11,3%), подсолнечника - 29,8% (29,0%), овощей - 13,6% (14,1%).

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 ноября 2017 г. посеяны на 11,0 млн.гектаров, что на 2,2% меньше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 16,3 млн. гектаров против 17,3 млн.гектаров на эту же дату в 2016 году.

Животноводство. На конец октября 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,2 млн. голов (на 0,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,2 млн. (на 0,8% меньше), свиней - 24,0 млн. (на 4,1% больше), овец и коз - 25,1 млн. (на 2,1% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,1% поголовья крупного рогатого скота, 14,1% свиней, 47,6% овец и коз (на конец октября 2016 г. - соответственно 43,9%, 16,1%, 47,5%).

В январе-октябре 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 11,3 млн. тонн, молока - 26,7 млн. тонн, яиц - 37,7 млрд. штук.

К началу ноября 2017 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была выше на 6,3%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Лесозаготовки

ПРОИЗВОДСТВО ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "ЛЕСОЗАГОТОВКИ"

	Октябрь 2017г., млн. плотн.м ³	В % к		Январь- октябрь 2017г. в % к январю- октябрю 2016г.
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.	
Лесоматериалы хвойных пород	6,6	91,3	93,2	99,3
Лесоматериалы лиственных пород, за исключением тропических пород	2,5	104,0	98,2	106,6
Древесина топливная	1,2	89,5	96,7	95,6

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2017 г. составил 760,7 млрд. рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - 5649,9 млрд. рублей, или 97,9%.

Жилищное строительство. В октябре 2017 г. построено 91,4 тыс. новых квартир, в январе-октябре 2017 г. - 769,4 тыс. новых квартир.

Транспорт и связь

В январе-октябре 2017 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4538,1 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2062,5 млрд., автомобильного - 199,0 млрд., морского - 39,3 млрд., внутреннего водного - 58,7 млрд., воздушного - 6,2 млрд., трубопроводного - 2172,5 млрд. тонно-километров.

Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в октябре 2017 г. составил 2585,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - 24153,1 млрд. рублей, или 100,8%.

В октябре 2017 г. оборот розничной торговли на 93,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,7% (в октябре 2016 г. - 92,9% и 7,1% соответственно).

В октябре 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,0%, непродовольственных товаров - 52,0% (в октябре 2016 г. - 48,1% и 51,9% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в сентябре 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,1 млрд. долларов США (2946,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 30,6 млрд. долларов (1768,0 млрд. рублей), импорт - 20,4 млрд. долларов (1178,3 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в сентябре 2017 г. сложилось положительное, 10,2 млрд. долларов (в сентябре 2016г. - положительное, 7,5 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в сентябре 2017 г. составил 50,2 млрд. долларов США. Экспорт составил 30,9 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 26,8 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 4,1 млрд. долларов. Импорт составил 19,3 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,4 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 2,0 млрд. долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-сентябре 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 36,3 млрд. долларов США (2117,9 млрд. рублей), в том числе экспорт - 23,6 млрд. долларов (1377,3 млрд. рублей), импорт - 12,7 млрд. долларов (740,6 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2017 г. сложилось положительное, 10,9 млрд. долларов (в январе-сентябре 2016 г. - положительное, 8,4 млрд. долларов).

Цены

В октябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 99,8%.

В октябре 2017 г. в 12 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,4% и более. В Ставропольском крае и Смоленской области (в результате увеличения цен на продукты питания на 1,4% и 1,3% соответственно), а также в Сахалинской области (за счет подорожания непродовольственных товаров на 1,2%) потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,6%.

Одновременно снижение потребительских цен на товары и услуги на 0,1-0,2% отмечалось в Удмуртской Республике, Новосибирской и Томской областях в основном в результате снижения цен и тарифов на услуги на 0,2-0,9%. Кроме того, в Новосибирской области цены на непродовольственные товары стали ниже на 0,3%.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,3% (с начала года - 103,1%), в Санкт-Петербурге - 100,2% (с начала года - 103,1%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в октябре 2017 г. составил 100,1%, с начала года - 101,8% (в октябре 2016 г. - 100,4%, с начала года - 105,2%).

В октябре 2017 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в октябре 2016 г. - на 0,8%).

В октябре 2017 г. среди наблюдаемых видов плодоовощной продукции существенно выросли цены на огурцы - в 1,5 раза, помидоры - в 1,4 раза, апельсины - на 9,1%. Вместе с тем лук репчатый и яблоки стали дешевле на 8,7% и 8,5% соответственно, капуста, морковь, свекла, чеснок, лимоны и виноград - на 3,2-6,8%, картофель, груши, орехи и овощи замороженные - на 0,3-1,3%.

Среди других наблюдаемых видов продовольственных товаров на 3,9% увеличились цены на икру лососевых рыб отечественную, на 0,6-0,8% - на соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы, молоко питьевое стерилизованное, йогурты, сырки творожные, глазированные шоколадом, сыры и пиво.

Одновременно снижение цен отмечалось на все наблюдаемые виды макаронных и крупяных изделий, в том числе на крупу гречневую - на 3,3%, горох, фасоль - на 1,9%. На 1,2% подешевела рыба живая и охлажденная, на 0,3-0,5% - свинина, мясо птицы, консервы для детского питания, мука, хлопья из злаков, на 0,1-0,2% - баранина, фарш мясной, сельдь и филе сельди соленые, масло оливковое, кексы и рулеты, чай, кофе, водка и коньяк.

Кроме того, продукция предприятий общественного питания быстрого обслуживания стала обходиться дешевле на 0,3%.

Цены на непродовольственные товары в октябре 2017 г. выросли на 0,3% (в октябре 2016 г. - на 0,5%).

В октябре 2017 г. заметный рост цен отмечался на одежду и обувь осенне-зимнего ассортимента. Так, на зимнюю обувь, пальто женские из плащевых тканей, утепленные куртки мужские и детские, комбинезоны утепленные детские, трикотажные головные уборы, перчатки из натуральной кожи и трикотажные цены выросли на 1,0-1,8%. Вместе с тем на футболки детские, туфли летние женские и детские стали дешевле на 0,2-0,3%.

Среди других наблюдаемых видов непродовольственных товаров на 0,9-1,6% подорожали на доски обрезные, уголь, дрова, сигареты отечественные и зарубежных торговых марок, на 0,7% - наборы корпусной мебели, машины швейные, флеш-накопители USB.

На большинство наблюдаемых видов медикаментов и медицинских товаров отмечалось снижение цен. Валидол подешевел на 4,3%, сульфациетамид, метамизол натрия (анальгин отечественный), корвалол - на 1,1-1,9%. Вместе с тем цены на алмагель и троксерутин увеличились на 1,1%, вату отечественную - на 1,0%.

Кроме того, на 2,4% снизились цены на газовое моторное топливо, на 0,3-0,9% - ювелирные изделия, велосипеды для дошкольников, компьютеры планшетные, телефонные аппараты сотовой связи, печи микроволновые, лампы энергосберегающие, спички.

Цены и тарифы на услуги в октябре 2017 г. снизились на 0,2% (в октябре 2016 г. - на 0,3%).

В октябре 2017 г. среди наблюдаемых видов услуг пассажирского транспорта проезд в поездах дальнего следования стал дешевле на 8,8%, полет в салоне экономического класса самолета - на 2,9%. Вместе с тем на 0,6% подорожали услуги городского автомобильного транспорта.

Отмечалось снижение цен и тарифов на услуги туризма и отдыха. На 2,2-3,6% подешевели туры на отдых в Греции, Испании, путевки в дома отдыха и пансионаты на территории России. Кроме того, на 0,3% снизились цены на услуги гостиниц.

Среди других наблюдаемых видов услуг на 2,6% снизилась плата за пользование потребительским

кредитом, на 0,3% - годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от стандартных рисков.

Одновременно существенный рост цен отмечался на отдельные виды услуг в системе образования. На 1,2% возросла плата за дополнительные занятия в государственных и муниципальных общеобразовательных организациях очной формы обучения, на 1,0% - за занятия для детей дошкольного возраста, а также на 0,7% - за проживание в студенческом общежитии.

На 3,6% дороже стала обходиться аренда индивидуального банковского сейфа, на 0,4-0,8% - услуги парикмахерских, ремонт одежды, стирка белья, шиномонтаж колес легкового автомобиля, абонементы для занятий в плавательных бассейнах, посещение театров и отдельные виды медицинских услуг.

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор СОИСОР), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2017 г. составила 14721,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,1% (с начала года - на 3,0%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце октября 2017 г. составила 21376,8 рубля и за месяц увеличилась на 0,1% (с начала года - на 2,7%), в Санкт-Петербурге - 16324,8 рубля и снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 4,7%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2017 г. составила 3714,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,4% (с начала года - выросла на 0,7%).

Стоимость набора в Москве в конце октября 2017 г. составила 4538,2 рубля и за месяц снизилась на 0,1% (с начала года - выросла на 1,9%), в Санкт-Петербурге - 4533,2 рубля и снизилась на 1,1% (с начала года - увеличилась на 1,8%).

В октябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 99,7% и 98,2% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2017 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в октябре 2017 г., по предварительным данным, составил 94,2%.

Просроченная кредиторская задолженность организаций

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец сентября 2017 г. составил, по предварительным данным, 2613,8 млрд. рублей.

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц снизилась на 0,3 процентного пункта и на конец сентября 2017 г. Составила 6,2%.

Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в октябре 2017 г. снизились на 1,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - также на 1,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2017 г., по оценке, составила 38275 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-октябре 2017 г. - на 7,0%.

В январе-сентябре 2017 г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 81%, работников образования - 76% (в январе-сентябре 2016 г. - соответственно 82% и 78%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 ноября 2017г. составила 3505 млн. рублей и по сравнению с 1 октября 2017 г. увеличилась на 118 млн. рублей (3,5%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 ноября 2017 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 819 млн. рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2016 г., 620 млн. рублей (17,7%) - в 2015 г. и ранее.

На 1 ноября 2017 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 12 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 34 субъектах, осталась без изменения - в 6 субъектах, выросла - в 31 субъекте, образовалась - в 2 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2017 г. составила 16 млн. рублей, или 0,5% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 25,9% приходилось на федеральный бюджет, 65,9% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 8,2% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 ноября 2017 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 78 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за октябрь 2017 г. увеличилась на 127 млн. рублей (3,8%) и на 1 ноября 2017 г. составила 3489 млн. рублей.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в октябре 2017 г. составила 76,6 млн. человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 76,4 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны.

В сентябре 2017 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн. человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в сентябре 2017 г. составило 33,1 млн. человек и было меньше, чем в сентябре 2016 г. на 777 тыс. человек, или на 2,3%.

Безработица. В октябре 2017 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн. человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн. человек, в том числе 0,6 млн. человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-октябре 2017 г. была зафиксирована 1 забастовка, приходящаяся на май, с участием 89 человек. Потери рабочего времени составили 89 человеко-дней.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2017 г. составила 146,9 млн. человек. За январь-сентябрь 2017 г. число жителей России возросло на 50,0 тыс. человек, или на 0,03% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 214,6 тыс. человек, или на 0,15%).

Естественная убыль населения в январе-сентябре 2017 г. составила (-106,2) тыс. человек, в соответствующем периоде 2016 г. наблюдался естественный прирост населения 18,2 тыс. человек. Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 47,1%.

В январе-сентябре 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 79 субъектах).

В целом по стране в январе-сентябре 2017 г. число умерших превысило число родившихся на 8,3% (в январе-сентябре 2016 г. число родившихся превысило число умерших на 1,3%), в 17 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,8 раза.

Естественный прирост населения в январе-сентябре 2017 г. зафиксирован в 27 субъектах Российской Федерации (в январе-сентябре 2016 г. - в 42 субъектах).

За январь-сентябрь 2017 г. число мигрантов, переселяющихся в пределах России, увеличилось на 0,7 тыс. человек, или на 0,02% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 40,2 тыс. человек, или на 20,5% в результате сокращения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших из страны. Число прибывших уменьшилось на 6,8 тыс. человек, или на 1,6%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 3,8 тыс. человек, или на 1,0%. Число выбывших увеличилось на 33,4 тыс. человек, или на 14,5% в том числе в государства-участники СНГ - на 35,6 тыс. человек, или на 18,6%.

Наибольшее сокращение миграционного прироста в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. наблюдается в обмене населением с Украиной, Республикой Молдова, Азербайджаном и Казахстаном.

Миграционный прирост, сложившийся в 2016 г. с Корейской Народно-Демократической Республикой, с марта 2017 г. сменился оттоком населения.

В 4,7 раза миграционный прирост увеличился за счет обмена населением с Беларусью, в 3,0 раза - с Сирийской Арабской Республикой, в 2,7 раза - с Афганистаном, в 1,7 раза - с Вьетнамом и Туркменией, в 1,4 раза - с Киргизией, в 1,2 раза - с Таджикистаном.

В январе-сентябре 2017 г. по решению территориальных органов Министерства внутренних дел Российской Федерации получили временное убежище 7981 человек, статус беженца - 27 человек, статус вынужденного переселенца 12 человек, (в январе-сентябре 2016 г. соответственно получили временное убежище 17180 человек, статус беженца - 36 человек, статус вынужденного переселенца - 13 человек).

Практически все субъекты Российской Федерации предоставили временное убежище: 17,4 тыс. человек (10,4% от общей численности имеющих временное убежище) состоят на учете в Воронежской области, 15,9 тыс. человек, (9,4%) - в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (суммарно), от 12,8 тыс. до 7,3 тыс. человек (от 7,6% до 4,3%) - в Калужской области, Краснодарском крае, Липецкой и Самарской областях, от 5,8 тыс. до 4,3 тыс. человек (от 3,5% до 2,5%) - в Ростовской и Тульской областях, Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, Нижегородской области, Ставропольском крае, Брянской области.

Наибольшее число беженцев проживает в Москве - 402 человека, или 67,8% от их общей численности.

Вынужденные переселенцы расселены практически по всем субъектам Российской Федерации: 6,0 тыс. человек находятся на территории Республики Северная Осетия - Алания, 2,6 тыс. - Республики Ингушетия, 0,6 тыс. - Самарской и 0,4 тыс. человек - Белгородской областей.

Источники информации:

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-10-2017.pdf

II. Основные показатели социально-экономического развития города Москвы

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Октябрь 2017г.	Октябрь 2017г. в % к октябрю 2016г.	Январь-октябрь 2017г.	Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Справочно январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	100.5	x	100.0	96.6
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.8	106.4	7.0	108.1	102.8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	394.4	102.4	3646.5	101.3	91.9
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	139.5	97.6	1320.9	97.5	104.5
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США ⁴⁾	21524.3	123.3	175956.8	129.1	85.1
в том числе:					
экспорт товаров	12661.4	120.9	106785.3	129.5	77.8
импорт товаров	8862.9	126.9	69171.5	128.7	99.7
Индекс потребительских цен	100.3	104.0	x	104.9	108.1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100.3	109.7	x	108.1	106.8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	69521.7 ⁴⁾	109.3 ⁵⁾	70927.8 ⁶⁾	107.6 ⁷⁾	108.5 ⁸⁾
реальная	x	105.2 ⁵⁾	x	102.4 ⁷⁾	100.2 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	27.4	73.3	30.8	71.9	125.6

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за сентябрь 2017г.

5) Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.

6) Январь-сентябрь 2017 г.

7) Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г.

8) Январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г.

⁴⁾ Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды сентября и января-сентября 2017 г. и 2016 г.

Производство товаров и услуг

Индекс промышленного производства в январе-октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100.0%, в октябре 2017 г. по сравнению с октябрём 2016 г. – 100.5%, по сравнению с сентябрем 2017 г. – 111.2%.

Сельское хозяйство

Животноводство. На конец октября 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.0 тыс. голов (на 11.5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.5 (на 10.7% меньше), поголовье свиней – 23.1 (на 65.8% меньше), овец и коз – 8.0 (на 63.0% меньше), птицы – 13.3 тыс. голов (на 19.5% меньше).

В октябре 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1.7 тыс. тонн, молока – 2.3 тыс. тонн.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 ноября 2017 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры обмолочены на площади 1.2 тыс. гектаров (на 56.1% меньше, чем на 1 ноября 2016г.).

Зерновых и зернобобовых культур намолочено 29.9 тыс. ц (в первоначально-оприходованном весе), или на 54.9% меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года. Картофеля накопано 97.0 тыс. ц (на 32.9% меньше, чем на 1 ноября 2016 г.), собрано 264.3 тыс. ц овощей открытого и защищенного грунта (на 13.8% меньше). Все зерновые и зернобобовые культуры выращены в сельскохозяйственных организациях, картофель – в хозяйствах населения (96.6%), овощи – в сельскохозяйственных организациях (70.8%).

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в октябре 2017 г. составил 68.0 млрд. рублей, или 90.0 % к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-октябре 2017 г. – 560.3 млрд. рублей, или 100.5 %.

Жилищное строительство. В октябре 2017 г. организациями всех форм собственности построено 3708 квартир, в январе-октябре 2017 г. - 24604 квартиры.

Транспорт

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

(по кругу крупных и средних предприятий)

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь-октябрь 2017г.	Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		
Грузооборот, тыс. т-км	837943.2	106.4	113.4	7049663.5	108.1
Пассажирооборот, тыс. пасс.-км	509323.7	100.7	109.7	4395945.2	103.1

Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в октябре 2017 г. составил 394.4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.4 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В октябре 2017 г. оборот розничной торговли на 91.1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8.9% (в октябре 2016 г. – соответственно 89.3% и 10.7%).

В январе-октябре 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 53.5%, непродовольственных товаров – 46.5% (в январе-октябре 2016 г. – 54.3% и 45.7% соответственно).

Цены

Индекс потребительских цен в октябре 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, в том числе на продовольственные товары – 100.3%, непродовольственные товары – 100.4%, услуги – 100.1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в октябре 2017 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 102.8% (в октябре 2016 г. – 100.4%, с начала года – 105.9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в октябре 2017 г. составила 21376.77 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.1%, с начала года – на 2.7% (в октябре 2016 г. – на 1.3%, с начала года – на 7.7%).

В октябре 2017 г. цены на продовольственные товары выросли на 0.3%, с начала года – на 1.2% (в октябре 2016 г. – на 0.4%, с начала года – на 3.8%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце октября 2017 года составила 4538.18 рубля в расчете на месяц и снизилась по сравнению с сентябрем 2017 года на 0.1%, с начала года выросла на 1.9% (в октябре 2016 г. снизилась на 0.3%, с начала года выросла на 3.8%).

Цены на непродовольственные товары в октябре 2017 г. выросли на 0.4%, с начала года – на 2.9% (в октябре 2016 г. – на 0.6%, с начала года – на 5.9%).

Цены и тарифы на услуги в октябре 2017 г. выросли на 0.1%, с начала года – на 5.4% (в октябре 2016 г. снизились на 0.4%, с начала года выросли на 6.2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2017 г. относительно сентября 2017 г. составил 100.3 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 100.2%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100.7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 100.0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в октябре 2017 г. по сравнению с сентябрем 2017 г. составил 91.4%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в сентябре 2017 г. по оценке составила 69522 рубля и по сравнению с августом 2017 г. увеличилась на 2.7%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 9.3%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2017 г. составила 94.1 млн. рублей и по сравнению с 1 ноября 2016 г. уменьшилась на 54%, по сравнению с 1 октября 2017 г. - на 14%.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2017 г. отсутствовала.

На 1 ноября 2017 г. просроченная задолженность по заработной плате в размере 94.1 млн. рублей возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в июне – августе 2017 г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7148,8 тыс. человек, в их числе 7055,5 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 93.3 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В июле–сентябре 2017 г. по итогам обследования рабочей силы 93.3 тыс. человек, или 1.3%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Демография

ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

	Январь-сентябрь				
	Тысяч			на 1000 человек населения	
	2017г.	2016г.	прирост (+), снижение (-)	2017г.	2016г.
Родившихся, человек	100.8	109.4	-8.6	10.9	11.8
Умерших, человек	88.7	91.0	-2.3	9.6	9.9
из них детей в возрасте до 1 года	0.6	0.6	-	5.8 ¹⁾	5.7 ¹⁾
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	12.1	18.4	-6.3	1.3	1.9
Браков, единиц	71.5	68.4	3.1	7.7	7.4
Разводов, единиц	33.0	32.0	1.0	3.6	3.5

1) На 1000 родившихся живыми.

Источники информации:

http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/364045004382b3369126b3fa17e1e317/%D0%9E%D0%9F%D0%95%D0%A0_10_%2817%29_%D1%81%D0%B1%D0%BE%D1%80_%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BF%D0%B8%D1%81%D1%8C.PDF

III. Рынок недвижимости, его структура и объекты

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации.

Недвижимость как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определённые качественные и количественные характеристики.

Совершение сделок с недвижимым имуществом требует глубоких и систематических знаний особенностей рынка, тенденций его развития. Исследование рынка – необходимая составляющая любой профессиональной предпринимательской деятельности в сфере недвижимости. Исходными данными для любого исследования рынка являются уровень и тенденции цен и арендной платы на различные типы и объекты недвижимости, количество и динамика сделок с недвижимостью, уровень затрат на строительство или реконструкцию объектов недвижимости.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектами недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки:

В соответствии со Статьей 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Согласно Справочника оценщика недвижимости, издание третье, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 3-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2014 г., представлена следующая классификация земельных участков:

<p>точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов для реализации сравнительного подхода при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель. Для того, чтобы было удобнее ей пользоваться, ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель.</p> <p>Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования</p>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Классы земель</th> <th>Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК</th> <th>Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земли под МЖС</td> <td>Земли населенных пунктов</td> <td>Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки.</td> </tr> <tr> <td>Земли под ИЖС</td> <td>Земли населенных пунктов Земли с/х назначения</td> <td>Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений</td> </tr> <tr> <td>Земли под офисно-торговую застройку</td> <td>Земли населенных пунктов Земли промышленности</td> <td>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового</td> </tr> </tbody> </table>	Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)	Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки.	Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Классы земель</th> <th>Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК</th> <th>Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</td> </tr> <tr> <td>Земли под индустриальную застройку</td> <td>Земли населенных пунктов. Земли промышленности.</td> <td>Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных</td> </tr> </tbody> </table>	Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)			обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных
Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)																				
Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки.																				
Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений																				
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового																				
Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)																				
		обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии																				
Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных																				

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования(в соответствии с типовым перечнем)
		вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земли с/х назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов.	Земельные участки для сельскохозяйственного использования

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

IV. Анализ рынка объекта оценки Сегмент рынка

Объект оценки представляет из себя нежилое помещение, находящееся по адресу: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3. Кадастровый номер помещения - 77:09:0004014:6765. Общая площадь нежилого помещения, составляет 749,8 кв.м. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 77:09:04014:036, находящемся в аренде, площадью 2 000 кв.м, имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения экспериментального производства бронированных автомобилей.

Проведя анализ структуры рынка недвижимости, а так же представленных Заказчиком материалов Оценщик делает следующие выводы:

- 1) оцениваемый объект относится к недвижимости производственно-складского назначения;
- 2) земельный участок, на котором расположен объект оценки, предназначен для размещения производственно-складских объектов.

Рынок купли-продажи права аренды земельных участков под производственно-складскую застройку в г. Москве

На рынке недвижимости г. Москвы имеется ряд предложений о продаже права аренды земельных участков под производственно-складскую застройку. Как правило, к таким земельным участкам как минимум подведено электричество, а как максимум все коммуникации. Новые собственники права аренды для обеспечения объектов должны только перезаключить договора с эксплуатирующими организациями.

Ниже представлена информация по ценам предложений купли-продажи права аренды земельных участков под производственно-складскую застройку:

Месторасположение	Общая площадь, сот.	Цена, руб.	Стоимость руб./сотка	Источник информации
г. Москва, ул. Юности	50,00	35 000 000,00	700 000,00	https://zдание.info/3586/3588/object/15575
г. Москва, ул. Салтыковская, д. 49А	76,00	50 000 000,00	657 894,74	https://www.cian.ru/sale/commercial/165891780/
г. Москва, Строгинский б-р, владение 33	54,00	100 000 000,00	1 851 851,85	https://zдание.info/3586/3588/object/7914
г. Москва, МКАД, 57 съезд	646,00	646 000 000,00	1 000 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/159072507/
г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево	60,00	50 000 000,00	833 333,33	http://www.qdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/5990788113/
г. Москва, 3-й Угрешский пр-д, д. 10	100,00	39 000 000,00	390 000,00	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_958919125
г. Москва, пр-т Маршала Жукова, д. 81	113,00	120 000 000,00	1 061 946,90	http://cityinvest-an.ru/object/2565948

Найденные Оценщиком предложения позволяют сделать заключение, что цена права аренды земельных участков в г. Москве под производственно-складскую застройку составляет 390 000 – 1 850 000 руб. за сотку.

Стоимость земли сильно зависит от факторов, влияющих на стоимость. Важным фактором является окружение земельного участка, а именно – расположение среди жилой застройки или промышленных объектов, близость водоемов, транспортная доступность, инфраструктура района и т.д. В зависимости от этого, а также с учетом плана застройки и существующих ограничений, может быть определено наилучшее использование конкретного участка, которое и будет определять его стоимость.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков

под производственно-складскую застройку

Основные ценообразующие факторы для земельных участков под производственно-складскую застройку, расположенные в порядке убывания их значимости:

- местоположение земельного участка в городе;
- вид права на земельный участок;
- наличие инженерных коммуникаций и степень развитости инфраструктуры;
- общая площадь (фактор масштаба).

Влияние ценообразующих факторов на стоимость		
Ценообразующий фактор	Диапазон влияния	Источник информации
Местоположение в области по административным районам	Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к самому дороговому району: до 0,49	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Вид права	Отношение цен земельных участков передаваемых на праве долгосрочной аренды к ценам аналогичных земельных участков передаваемых на праве собственности = 0,85	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
	Отношение цен земельных участков передаваемых на праве краткосрочной аренды (менее 10 лет) к ценам аналогичных земельных участков передаваемых на праве собственности = 0,74	
Площадь земельного участка	Участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Корректировки обычно рассчитываются на основе статистических исследований зависимости цены на земельные участки от размера участков. Влияние масштаба: от 0,80 до 1,25	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Наличие инженерных коммуникаций	Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:	http://www.rview.ru/segment.html
	- электроэнергия 15-25%;	
	- газоснабжение 15-25%;	
	- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) 5-15%.	

Рынок купли-продажи производственно-складских помещений в г. Москве

На рынке недвижимости г. Москвы имеется ряд предложений о продаже производственно-складских помещений. Как правило, к таким помещениям как минимум подведено электричество, а как максимум все

коммуникации. Новые собственники для обеспечения объектов должны только перезаключить договора с эксплуатирующими организациями.

Ниже представлена информация по ценам предложений купли-продажи производственно-складских помещений.

Месторасположение	Общая площадь, м2	Цена, руб.	Стоимость руб./м2	Источник информации
г. Москва, 1-й Рижский пер., д. 2	1 283,00	61 000 000,00	47 544,82	http://apeks-ndvzhimost.ru/object/2468445
г. Москва, ул. Дорожная, д. 3	5 771,00	430 000 000,00	74 510,48	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvzhimost/prodazha-pl-5771-m2-pod-skla-d-avtoservis-847303583
г. Москва, территория Тушинского машиностроительного завода	350,00	19 000 000,00	54 285,71	https://zдание.info/2389/2399/object/10583
г. Москва, ул. Плеханова, д. 9	2 491,00	99 628 000,00	39 995,18	https://www.cian.ru/sale/commercial/169068138/
г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 35	3 270,00	130 000 000,00	39 755,35	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvzhimost/prodazha-pl-3270-m2-pod-skla-d-avtoservis-1152145226
г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 56, стр. 24	1 269,00	92 000 000,00	72 498,03	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvzhimost/proizvodstvenno-skladskoe-pomeschenie-1269-m-1057030797
г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 31	824,80	49 500 000,00	60 014,55	https://zдание.info/2389/2399/object/25522
г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 18	2 477,00	121 373 000,00	49 000,00	https://move.ru/objects/pomeschenie-pod-proizvodstvo-2477-kvm-2273620052/
г. Москва, Волоколамское ш., д. 13	3 900,00	250 000 000,00	64 102,56	http://apeks-ndvzhimost.ru/object/917149

Найденные предложения позволяют сделать заключение, что цена на производственно-складские помещения в удовлетворительном состоянии с учетом стоимости земельного участка составляет 39800 – 72500 руб. за кв.м.

Стоимость здания сильно зависит от факторов, влияющих на стоимость. Важным фактором является окружение здания, а именно – расположение среди жилой застройки или промышленных объектов, близость водоемов, транспортная доступность, инфраструктура района и т.д. В зависимости от этого, а также с учетом плана застройки и существующих ограничений, может быть определено наилучшее использование конкретного здания, которое и будет определять его стоимость.

Основные ценообразующие факторы для купли-продажи производственно-складских объектов

Основные ценообразующие факторы для производственно-складских объектов, расположенные в порядке убывания их значимости:

- местоположение здания в городе;
- физическое состояние здания;
- общая площадь (фактор масштаба).

Влияние ценообразующих факторов на стоимость		
Ценообразующий фактор	Диапазон влияния	Источник информации
Физическое состояние объекта	Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене объекта в удовлетворительном состоянии = 1,25	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене объекта	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр

	удовлетворительном состоянии = 0,69	финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Местоположение в области	Отношение цен производственно-складских зданий по районам области по отношению к самому дорогому району. Влияние местоположения: до 0,46	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Площадь объекта	Здание меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Корректировки обычно рассчитываются на основе статистических исследований зависимости цены на здания от площади зданий. Влияние масштаба: от 0,80 до 1,25	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.

Рынок аренды производственно-складских помещений в г. Москве

На рынке недвижимости г. Москвы имеется ряд предложений о сдаче в аренду производственно-складских помещений. Как правило, к таким помещениям как минимум подведено электричество, а как максимум все коммуникации.

Ниже представлена информация по ценам предложений сдачи в аренду производственно-складских помещений.

Месторасположение	Общая площадь, м ²	Цена, руб./мес.	Стоимость руб./м ²	Источник информации
г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 32, корп. 36	504,00	312 783,00	620,60	http://ipk-strategiya.ru/object/2015044
г. Москва, Батюнинский пр-д, д. 6, стр. 1	25,00	13 750,00	550,00	https://www.beboss.ru/kn/msk/2564795
г. Москва, ул. Академика Королёва, д. 13	72,00	39 000,00	541,67	https://www.beboss.ru/kn/msk/2564889
г. Москва, Перова Поля 3-й пр-д, д. 2	400,00	214 400,00	536,00	http://apeks-nedvizhimost.ru/object/1917067
г. Москва, ул. Рябиновая, д. 37	4 914,00	2 082 308,00	423,75	http://apeks-nedvizhimost.ru/object/2437878
г. Москва, Кавказский б-р, д. 12/7	691,00	287 917,00	416,67	http://apeks-nedvizhimost.ru/object/2456663

Найденные предложения позволяют сделать заключение, что цена аренды производственно-складских помещений 420 – 620 руб. за м².

Стоимость аренды здания сильно зависит от факторов, влияющих на стоимость. Важным фактором является окружение здания, а именно – расположение среди жилой застройки или промышленных объектов, близость водоемов, транспортная доступность, инфраструктура района и т.д. В зависимости от этого, а также с учетом плана застройки и существующих ограничений, может быть определено наилучшее использование конкретного здания, которое и будет определять размер арендной платы.

Основные ценообразующие факторы для определения размера арендной платы производственно-складских объектов

Основные ценообразующие факторы для определения размера арендной платы производственно-складских объектов, расположенные в порядке убывания их значимости:

- местоположение здания в городе;

- физическое состояние здания;
- общая площадь (фактор масштаба);
- наличие отопления.

Влияние ценообразующих факторов на стоимость		
Ценообразующий фактор	Диапазон влияния	Источник информации
Физическое состояние объекта	Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке объекта в удовлетворительном состоянии = 1,22	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке объекта в удовлетворительном состоянии = 0,72	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Местоположение в области	Отношение цен производственно-складских зданий по районам области по отношению к самому дорогому району. Влияние местоположения: до 0,47	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.
Площадь объекта	Здание меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Корректировки обычно рассчитываются на основе статистических исследований зависимости цены на здания от площади зданий. Влияние масштаба: от 0,80 до 1,25	Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.

Источники информации:

<https://zдание.info/>
<https://www.cian.ru/>
<http://www.gdeetotdom.ru/>
<https://www.avito.ru/>
<http://cityinvest-an.ru/>
<http://apeks-nedvizhimost.ru/>
<https://move.ru/>
<http://ipk-strategiya.ru/>
<https://www.beboss.ru/>

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность - называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного;
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности как улучшенной является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска. Данный анализ базируется на тех же 4-х критериях.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен.3. Согласно сопроводительной записке должностному лицу Госинспекции по недвижимости, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, кадастровый номер участка 77:09:04014:036. Участок находится в собственности Департамента городского имущества города Москвы, в настоящий момент арендован ЗАО Корпорация «Защита», имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения экспериментального производства бронированных автомобилей. Общая площадь земельного участка 2000 кв.м.

Транспортное сообщение до рассматриваемого земельного участка автомобильное. Подъездные пути к земельному участку имеют асфальтобетонное покрытие, которое находится в удовлетворительном состоянии.

Физические характеристики участка, такие как: размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почва, климатические условия и т.п. не накладывают ограничений на возможные варианты его использования под строительство объектов жилого, торгово-обслуживающего, административно-офисного или производственно-складского назначения.

Согласно сопроводительной записке должностному лицу Госинспекции по недвижимости, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, участок находится в собственности Департамента городского имущества города Москвы, в настоящий момент арендован ЗАО Корпорация «Защита», имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения экспериментального производства бронированных автомобилей. Вышеприведенный вариант использования является окончательным и именуемым в дальнейшем «Разрешенным использованием». Поэтому Оценщиком исключается возможность получения разрешения на другие виды использования.

Анализируя наиболее доходное использование среди всех экономически целесообразных, юридически разрешенных и физически возможных вариантов, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования данного земельного участка (как свободного), обеспечивающим максимальный доход на вложенный капитал, определяющим максимальную стоимость земельного участка, будет использование его под строительство на нем объектов производственного или складского назначения.

Рассматривая объемно-планировочные характеристики объекта оценки в целом, можно заметить, что общая схема размещения помещений полностью соответствует общим требованиям целесообразного функционирования всех элементов и обеспечения полноценной связи между ними. Все помещения здания отведены под основные и вспомогательные помещения. Все помещения имеют искусственное освещение с коэффициентом освещенности, соответствующим предельной глубине помещений. Основные помещения соответствуют действующим нормам и требованиям системы модульной координации размеров.

При выборе варианта использования, обеспечивающего максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков и, являющегося наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений, при котором текущее использование объекта недвижимости обеспечит доход, превышающий стоимость земли, а имеющиеся улучшения обеспечат доходность землепользования и тем самым создадут стоимость, Оценщик считает, что наиболее эффективным использованием помещений объекта оценки будет использование его в производственно-складских целях после проведения капитального ремонта.

Описание затратного подхода

Согласно Федеральному стандарту оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 г., при определении рыночной стоимости объекта применяются следующие подходы:

а) затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа;

б) сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделки с ними;

в) доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительской свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. Определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
3. Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
4. Определить предпринимательский доход;
5. Определить величину накопленного износа;
6. Определить остаточную стоимость объекта оценки;
7. К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость зем. участка.

В настоящем Отчете накопленный износ для оцениваемых объектов определяется методом разбивки. При этом в общем случае, рассматриваются все виды износа, к которым относят:

- устранимый физический износ
- неустранимый физический износ
- устранимый функциональный износ
- неустранимый функциональный износ
- внешний или экономический износ

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов зданий в результате естественного старения или неправильной эксплуатации здания.

Исправимый функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Неисправимый функциональный износ - потеря стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента.

Внешний износ вызывается изменением ситуации на рынке, законодательных условий и т.п.

Считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость и, наоборот, износ относится к неустранимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость.

Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

В данном отчете затратный подход не применялся.

Описание доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, основываясь на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для одного года, начиная со времени оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовый доход.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода и дохода от реверсии в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Очевидно, что сегодня для России первый метод не применим.

Анализ дисконтированных денежных потоков основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом ставка дисконта, которая является функцией риска, может быть для каждого вида доходов различной. Величина ставки дисконта выбирается с учетом состояния капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Основные этапы процедуры при данном методе:

1. Определение периода владения для оцениваемой недвижимости.
2. Прогнозирование периодических денежных потоков до конца владения.
3. Выбор соответствующих ставок дисконтирования.
4. Расчет стоимости объекта на конец периода владения (стоимость реверсии).
5. Расчет текущей стоимости периодических потоков и реверсии путем дисконтирования.
6. Расчет окончательной стоимости объекта путем суммирования всех текущих денежных потоков.

В данном отчете доходный подход применялся.

Описание сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанный на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Ввиду недостаточности информации о сделках, используются цены предложения, которые были включены в листинг предложений на продажу.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывалось при анализе.

Определение стоимости объекта оценки на основе данного метода производится в следующем порядке:

- 1) анализ рыночной ситуации и выявление продаж или предложений на продажу сопоставимых объектов;
- 2) проверка информации о сделках;
- 3) выбор подходящих единиц сравнения;
- 4) выявление адекватных элементов сравнения;
- 5) внесение в цены продаж сопоставимых объектов поправок корректировок;
- 6) сведение ряда откорректированных показателей стоимости сопоставимых объектов к одному показателю.

Выбор конкретных единиц сравнения должно быть тщательно обосновано с учетом специфики конкретного объекта, что отражено в данном отчете.

Элементами сравнения условно называются те характеристики объектов недвижимости, которые могут оказывать непосредственное влияние на их цены. Наиболее важными среди них

- 1) передаваемые имущественные права;
- 2) условия финансирования сделки;
- 3) условия продажи;
- 4) время продажи;
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования;
- 9) наличие стоимостных компонентов, не связанных с недвижимостью.

Поправки по элементам сравнения вносятся в цены сопоставимых объектов либо непосредственно в денежных единицах, либо сначала в процентах с последующим переводом в денежные единицы.

При корректировке цен рассматриваемых объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В основу определения стоимости оцениваемого объекта кладутся расчеты, согласно которым наибольший вес придается тем сопоставимым объектам, которые в наибольшей степени соответствуют по своим характеристикам оцениваемому объекту.

В данном отчете сравнительный подход применялся.

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Затратный подход хорошо работает для только что построенных объектов или завершенных строительством. Этот подход незаменим для объектов, не приносящих доход. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка. Часто используется для определения нижнего предела стоимости оцениваемого объекта. При определении физического износа имеет место большая доля субъективности. Большое искажение стоимости часто появляется в результате перевода цен 1969 г. к уровню текущих цен по индексам. Отсутствие у Оценщика документальных данных (технический паспорт здания), достаточных для идентификации объекта оценки, а расчет прибыли предпринимателя, физического износа, функционального и внешнего устаревания будет связан с большим количеством допущений, предопределяет невозможность применения затратного подхода для оценки объекта во избежание получения некорректного результата.

Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Результатам, полученным с использованием этого подхода, как правило, придается наибольший вес при оценке объектов коммерческой недвижимости. Учитывая наличие данных, доходный подход применялся, в рамках доходного подхода применен метод дисконтирования денежных потоков.

Сравнительный подход более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным по сравнительному подходу сравнительного анализа продаж, придается наибольший вес при хорошо развитом рынке данного типа недвижимости. Учитывая наличие данных, сравнительный подход применялся, в рамках сравнительного подхода применен метод прямого сравнительного анализа продаж.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельного участка.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводилась в соответствии с методическими основами, приведенными ниже:

1. Принцип полезности - рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.
2. Принцип спроса и предложения - рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.
3. Принцип замещения - рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.
4. Принцип ожидания - рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.
5. Принцип изменения - рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату.
6. Принцип внешнего влияния - рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.
7. Принцип наиболее эффективного использования - рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая **фиксированную границу**, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В настоящем Отчете рыночная стоимость права аренды земельного участка была определена сравнительным подходом, методом сравнения продаж (метод количественных корректировок).

Определение рыночной стоимости права аренды 1 кв.м земельного участка методом сравнения продаж (метод количественных корректировок)

Метод сравнения продаж (метод количественных корректировок) включает в себя четыре этапа: выявление продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка, проверка информации о сделках с земельными участками, сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков, анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

На рынке в предложениях купли-продажи земельных участков, присутствуют следующие единицы измерения, а именно: кв.м, сотка, гектар. Все данные единицы измерения в равной степени имеют место быть на рынке купли-продажи земельных участков. В данном отчете Оценщиком выбрана наиболее типичная единица, принятая на рынке купли-продажи земельных участков, а именно - руб. за 1 кв.м.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим

- местоположение объектов (район, направление, удаленность);
- состояние инфраструктуры;
- категория/назначение земли;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Для расчета стоимости оцениваемого объекта были выбраны максимально приближенные к объекту оценки по вышеуказанным критериям объекты-аналоги, выставленные на продажу. Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Аналог 1. Земельный участок площадью 7 600 кв.м, категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства гаражного комплекса, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Салтыковская, д. 49А. Участок свободен от застройки. Коммуникации: отсутствуют. Право аренды. Цена 50 000 000 рублей. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/165891780/>.

Аналог 2. Земельный участок площадью 64 600 кв.м, категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства офисно-складского комплекса, расположенный по адресу: г. Москва, МКАД, 57 съезд. Участок свободен от застройки. Коммуникации: отсутствуют. Право аренды. Цена 646 000 000 рублей. Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/159072507/>.

Аналог 3. Земельный участок площадью 6 000 кв.м, категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - производственного назначения, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево. Участок свободен от застройки. Коммуникации: отсутствуют. Право аренды. Цена 50 000 000 рублей. Источник информации: <http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/5990788113/>.

I. Таблица характеристик объектов-аналогов

Характеристика объектов сравнения	Оценив. объект	1-ый аналог	2-ой аналог	3-ий аналог
Назначение объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес	г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3	г. Москва, ул. Салтыковская, д. 49А	г. Москва, МКАД, 57 съезд	г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево
Цена продажи (предложения) руб.		50 000 000	646 000 000	50 000 000
Площадь (общая) кв.м	2000,00	7600,0	64600,0	6000,0
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/165891780/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159072507/	http://www.gdeetod.com.ru/obj/commercial/msk/5990788113/

Общие процентные поправки:

Право собственности	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	продажа	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (время продажи)	19.02.2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018

Процентная поправка к ед-це объекта сравнения:

Месторасположение (район)	г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен.	г. Москва, ул. Салтыковская, д. 49А	г. Москва, МКАД, 57 съезд	г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево
Ближайшее окружение	жилая, коммерческая застройка	жилая, коммерческая застройка	жилая, коммерческая застройка	жилая, коммерческая застройка
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Процентная поправка к ед-це объекта сравнения:

Физические характеристики объекта:

Масштаб объекта (сотка)	2000,0	7600,0	64600,0	6000,0
Наличие объектов капитального строительства	условно свободный для расчетов	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Инженерные коммуникации	эл-во, вода, кан-я, тепло	нет	нет	нет

Примечание: цены объектов даны в руб.
цены ед. сравнения даны в руб. / кв.м

II. Таблица корректировок для объектов аналогов

Характеристика сравнения		Оцениваемый объект	1-ый аналог	2-ой аналог	3-ий аналог
Цена объекта за 1 сотку	руб. / кв.м		6 578,95	10 000,00	8 333,33

1. Общие процентные поправки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от одноименной характеристики оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{pi} = Ц_{p(i-1)} * (1 + П_{pi}),$$

где $Ц_{p(i-1)}$ - цена объекта-аналога до внесения i -й поправки,

$П_{pi}$ - величина i -ой процентной поправки

Право собственности		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		6 578,95	10 000,00	8 333,33

Переданные имущественные права - эта поправка учитывает разницу юридического статуса (набор прав) между оцениваемым и сопоставимым объектом. Объект оценки находится в аренде, как и объекты-аналоги, внесение корректировок не требуется.

Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		6 578,95	10 000,00	8 333,33

Условия финансирования - эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Все аналоги объекта оценки имеют одинаковые условия финансирования, таким образом, корректировка не вводилась.

Условия продажи		продажа	предлож.	предлож.	предлож.
Корректировка	%		-18,6%	-18,6%	-18,6%
Величина корректировки	руб. / кв.м		-1 223,68	-1 860,00	-1 550,00
Скорректированная цена	руб. / кв.м		5 355,26	8 140,00	6 783,33

В связи с тем, что нами были использованы цены предложений, информация о которых была размещена в специализированных изданиях и открытом доступе в сети Интернет, была применена корректировка на цену предложения, которая учитывает снижение цены предложения вследствие уторговывания. Уторговывание - это достижение согласия в процессе торговли, и уменьшение цены, возникающей в результате коммерческих переговоров, в ходе которых покупатель стремится снизить первоначально назначенную продавцом цену.

Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 79, стр. 292 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где скидка на торг для аналогичных объектов составляет 18,6%.

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Условия рынка (время продажи)		фев 2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		5 355,26	8 140,00	6 783,33

Основанием для внесения этой поправки в объекты-аналоги является изменение цен и условий на рынке недвижимости. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги в данном случае имеют примерно одинаковое время продаж на рынке, по данному факту корректировка не вносится.

2. Процентная поправка к ед-це объекта сравнения

Процентные поправки, вычисляемые в этом разделе обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 сотка) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от одноименной характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены ед. сравнения для объекта-аналога после введения поправок вычисляются по формуле:

$$\text{Цеп}_i = \text{Цеп}(i-1) + \text{Цедн} * \text{Пеп}_i,$$

где Цеп_i - цена единицы сравнения для объекта-аналога после введения i -ой процентной поправки,

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

Пеп_i - величина i -ой процентной поправки

Месторасположение (район)		г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3	г. Москва, ул. Салтыковская, д. 49А	г. Москва, МКАД, 57 съезд	г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		5 355,26	8 140,00	6 783,33

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка "внешних" факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами. При

сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по социальным, экономическим, физическим и другим факторам: удаленность от административного центра, условие инвестирования, условие сбыта, транспортные и другие издержки.

Объект оценки расположен в г. Москве, как и объекты-аналоги. Корректировка не вносится.

Ближайшее окружение		жилая, коммерческая застройка	жилая, коммерческая застройка	жилая, коммерческая застройка	жилая, коммерческая застройка
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		5 355,26	8 140,00	6 783,33

Данная характеристика рассматривает качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки, близость к рекреационной зоне, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Объект оценки так же как и аналоги имеют схожее ближайшее окружение в виде зон застройки районов месторасположения (коммерческая, жилая застройка), в связи с чем корректировка не вводилась.

Категория земель, разрешенное использование		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		5 355,26	8 140,00	6 783,33

Так как оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют категорию земель "земли населенных пунктов", корректировка по данному факту не вносится.

Физические характеристики объекта:

Масштаб объекта (сотка)		2000	7600,0	64600,0	6000,0
Корректировка	%			22,00%	
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	1 790,80	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		5 355,26	9 930,80	6 783,33

Внесение поправки на масштаб отражает удельную стоимость 1 кв.м земельного участка при увеличении или уменьшении его общей площади. Как правило, чем больше площадь, тем меньше удельная стоимость 1 кв.м площади объекта. С увеличением площади, удельная стоимость снижается. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Вносим корректировку согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 52, стр. 176 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.). Объект оценки расположен в диапазоне площадей менее 1 Га, как и объекты-аналоги № 1 и 3. Корректировка не вносится. Объект-аналог № 2 расположен в диапазоне площадей от 5 до 10 Га. Вносится корректировка в размере 22%.

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Наличие объектов капитального строительства		условно свободный для расчетов	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%				
Величина корректировки	руб. / кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб. / кв.м		5 355,26	9 930,80	6 783,33

Основанием для внесения этой поправки в объекты-аналоги является наличие или отсутствие дополнительных улучшений или ухудшений в виде строений, влияющих на стоимость земельного участка. Учитывая отсутствия объектов капитального строительства на земельных участках аналогов и оцениваемом земельном участке, корректировка по данному факту не вносится.

Инженерные коммуникации		эл-во, вода, кан-я, тепло	нет	нет	нет
Корректировка	%		30%	30%	30%
Величина корректировки	руб. / кв.м		1 606,58	2 979,24	2 035,00
Скорректированная цена	руб. / кв.м		6 961,84	12 910,04	8 818,33

Внесение поправки учитывает отсутствие или недостатки инженерных коммуникаций, телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям либо сравнительной характеристикой с объектами-аналогами имеющими данные коммуникации.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры (<http://www.rview.ru/segment.html>). Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Учитывая вышесказанное, в стоимость объектов аналогов были внесены соответствующие корректировки.

3. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов

Скорректированная цена за кв.м объекта-аналога равна отношению скорректированной цены объекта-аналога к площади оцениваемого объекта. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравниваемым характеристикам, если отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене за кв.м стремится к минимуму. Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов.

Весовой коэффициент при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта определяется исходя из величины валовой коррекции от первоначальной стоимости.

Обоснование вывода единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда скорректированных цен продаж как валовой коррекции так и весового коэффициента, учитывая степень отличия объектов сравнения от объектов оценки. При этом следует принимать во внимание диапазон разброса цен продаж, общий % корректировок, взятых по абсолютной величине, общий % корректировок, определённый как разница между положительными и отрицательными корректировками, а также любые другие данные.

Валовая коррекция от первоначальной стоимости определяется по формуле, которая равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков и к стоимости изменения скорректированной цены в совокупности от первоначального значения.

Математическая функция валовой коррекции имеет вид:

Валовая коррекция = ЕСЛИ(((кор.1% x цена аналога за кв.м)+(кор.2 % x скор.цена аналога за кв.м от предыдущей корректировки)+...+(кор.N% x от предыдущей корректировки)) x на площадь + (скор. цена руб. за кв.м + ((кор.N)+...+(кор.N))) * S / стоимость аналога)) * 100

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене стремиться к минимуму. Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов.

Весовой коэффициент = сумма валовой коррекции аналогов / на валовую коррекцию Аналога 1 и т.д.

Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое равно рыночной стоимости объекта оценки.

Скорректированная цена объектов-аналогов	руб.		52 910 000	833 988 584	52 910 000
Скорректированная цена кв.метра объекта-аналога	руб. / кв.м		6 961,84	12 910,04	8 818,33
Валовая коррекция от первонач. стоимости	%		43,0%	60,9%	43,0%
Весовой коэффициент			3,4	2,4	3,4
Стоимость объекта оценки за 1 сотку	руб. / кв.м	9 199,91			

Таким образом, стоимость права аренды 1 кв.м земельного участка, определенная методом сравнения продаж (метод количественных корректировок), составляет (округленно):

9 200 руб.

1. Описание модели.

Экономическая ценность оцениваемого имущества в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого имущества доходы в будущем. Данный метод базируется на установлении причинной связи между определяемой стоимостью имущества и будущими доходами от владения этим имуществом и использования его в различных целях. Таким образом, оценка имущества данным методом - это ни что иное, как определение ценности потенциальных доходов, приносимых оцениваемым имуществом. Схема проекта: владелец объекта проводит ремонт по устранению текущего физического и функционального износа. После этого, все площади, которые возможно сдать в аренду, по соответствующей ставке сдаются в аренду одному или группе арендаторов. После четырех лет, в течении которых объект приносит доход в виде арендных платежей, этот объект продается.

2. Расчет потенциальной арендной платы для объекта оценки

Анализ рынка аренды объектов, аналогичных объекту оценки (производственно-складские помещения), в г. Москве показал, что стоимость аренды таких объектов составляет 420 – 620 руб. за м² (см. "Анализ рынка объекта оценки", "Рынок аренды производственно-складских помещений в г. Москве"). При этом площади таких помещений составляют от 25 до 4 914 кв.м. Учитывая техническое состояние и площадь объекта оценки, Оценщик принял ставку аренды 520 руб./кв.м.

В связи с тем, что нами были использованы цены предложений, информация о которых была размещена в специализированных изданиях и открытом доступе в сети Интернет, была применена корректировка на цену предложения, которая учитывает снижение цены предложения вследствие уторгования. Уторгование - это достижение согласия в процессе торговли, и уменьшение цены, возникающей в результате коммерческих переговоров, в ходе которых покупатель стремится снизить первоначально назначенную продавцом цену. Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 29, стр. 175 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где скидка на торг для арендных ставок подобных объектов составляет 15%. Соответственно с учетом скидки на торг арендная ставка составит $S = 520 * 0,85 = 442$ руб. за 1 кв.м.

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

В связи с тем, что у объекта оценки, согласно акту экспертного исследования № 20171024, состояние конструктивных элементов неудовлетворительное, а у объектов-аналогов удовлетворительное, необходимо внести соответствующую корректировку. Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 55, стр. 166 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где корректировка на состояние конструктивных элементов для арендных ставок аналогичных объектов составляет -28%. Соответственно с учетом скидки на торг арендная ставка составит $S = 442 * 0,72 = 318,24$ руб/кв.м.

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24

3. Анализ денежных потоков доходобразующей части

Дата оценки:		19.02.2018	Курс (руб/\$) на момент оценки				
число		19					
месяц		2					
год		2 018					
Рассматриваемый период		год	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
Площадь арендной зоны (складские)	кв.м	749,80					
Арендная ставка (за кв.м в год)	\$/кв.м	67,84					
Итого площадь сдаваемого в аренду помещения	кв.м	749,80					
Итого арендная плата за кв.м. в год	\$/кв.м	67,84					
Увеличение арендной платы	%		0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход	\$		42 389	52 902	55 018	57 219	59 508
Заполняемость помещений и сбор арендной платы	%		80%	80%	80%	80%	80%
Эффективный валовый доход	\$		33 912	42 322	44 015	45 775	47 606

Увеличение арендной платы:

Данная величина приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 25, стр. 138 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где ожидаемый рост ставок аренды для аналогичных объектов составит 4%.

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,9%	5,1%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	4,3%	3,6%	4,9%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,5%	3,8%	5,2%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,7%	3,1%	4,3%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	4,0%	5,4%
Арендные ставки			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,0%	3,4%	4,6%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	4,2%	3,5%	4,8%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,6%	5,2%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,6%	2,9%	4,2%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,5%	3,7%	5,2%

Заполняемость помещений и сбор арендной платы:

Данная величина приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 1, стр. 7 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где процент недозагрузки аналогичных объектов составит 20%.

Таблица 3

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	21%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

4. Анализ денежных потоков по эксплуатационным затратам

Дата оценки:		19.02.2018	Курс (руб/\$) на момент оценки					56,29
число		19						
месяц		2						
год		2 018						
Рассматриваемый период		год	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	

Условно-постоянные расходы

Условно-постоянные коммунальные расходы	\$/год	0,00	Оплачивает арендатор				
Условно-постоянные коммунальные расходы	%		0%	5%	5%	5%	5%
Итого расходов на УСПКР	\$/год		0	0	0	0	0

Итого постоянных эксплуатационных расходов на содержание объекта	\$/год		0	0	0	0	0
---	--------	--	---	---	---	---	---

Условно-переменные расходы (\$/год)

Затраты на электроэнергию:

Расценки на потребляемую электроэнергию с НДС (руб/кВт*час)		0,00	Оплачивает арендатор				
Потребляемая мощность (кВт/час)		0,00					
Затраты на электроэнергию	\$/год	0,00					
Увеличение расходов на электроэнергию	%		0%	5%	5%	5%	5%
Затраты на электроэнергию (\$/год)	\$/год		0	0	0	0	0

Зарплата персонала	\$/год	100,00	занимающейся сдачей в аренду				
Увеличение расходов на зарплату	%		0%	5%	5%	5%	5%
Итого зарплата персонала	\$/год		83	105	110	115	120

00, АН "МИЭЛЬ" тел.: 8 (495) 777-33-77, АН "БЕСТ-Недвижимость" тел.: 8 (495) 725-04-22, АН "ДОМОСТРОЙ-Недвижимость" тел.: 8 (495) 514-11-11 и других, среднее значение заработной платы специалиста риелтора за сдачу помещения в аренду, на момент оценки, составляет 100 \$. С учетом нестабильной экономической ситуации, расходы на заработную плату риелтора рассматриваются в каждом прогнозном периоде.

Уборка помещений	\$/год	0,00	Оплачивает арендатор				
Увеличение расходов на уборку помещений	%		0%	0%	0%	0%	0%
Итого уборка помещений	\$/год		0	0	0	0	0

Итого переменных расходов на содержание	\$/год		83	105	110	115	120
--	--------	--	----	-----	-----	-----	-----

5. Дисконтирование денежных потоков

Ставка дисконтирования - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Вследствие неопределенности или риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконта должна превышать безрисковую ставку дохода, т.е. должна обеспечивать премию за риск инвестирования в оцениваемый объект.

Денежный поток рассчитывается для собственного капитала, поэтому и ставка дисконта рассчитывается также для собственного капитала.

За основу расчета был выбран кумулятивный метод, который учитывает риски инвестиционных вложений. Данный метод основан на экспертной оценке рисков, связанных с вложением средств в объект оценки. Ставка дисконта рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и прибавления к безрисковой ставке дохода.

1. Безрисковая ставка. В качестве номинальной безрисковой ставки была выбрана средневзвешенная доходность по ОФЗ-ПД согласно результатов размещения ОФЗ-ПД выпуска № 26212RMFS на аукционе 24 января 2018 г. Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принимается равной 7,42%.

Данные взяты с сайта:

7,42% годовых



**О результатах размещения ОФЗ-ПД выпуска № 26212RMFS
на аукционе 24 января 2018 г.**

Минфин России информирует о результатах проведения 24 января 2018 года аукциона по размещению ОФЗ-ПД выпуска № 26212RMFS с датой погашения 19 января 2028 года.

Итоги размещения выпуска № 26212RMFS:

- объем предложения – 15,000 млрд. рублей;
- объем спроса – 53,078 млрд. рублей;
- размещенный объем выпуска – 15,000 млрд. рублей;
- выручка от размещения – 15,257 млрд. рублей;
- цена отсечения – 98,3300% от номинала;
- доходность по цене отсечения – 7,42% годовых;
- средневзвешенная цена – 98,3360% от номинала;
- средневзвешенная доходность – 7,42% годовых.

2. Поправка на не ликвидность. Данный вид риска, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Однако при более подробном рассмотрении необходимо отметить, что степень влияния риска низкой ликвидности не одинакова для различных групп инвесторов. Для институциональных инвесторов, таких, как страховые компании и пенсионные фонды, для которых инвестиционная недвижимость является активом, обеспечивающим их долгосрочные обязательства, низкая ликвидность практически не влияет на инвестиционную привлекательность недвижимости. Имея значительные регулярные текущие поступления, крупные институциональные инвесторы практически не испытывают необходимость продажи инвестиций для погашения неожиданных крупных обязательств. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь.

Период экспонирования для объектов, аналогичных оцениваемым, обычно составляет 1-6 месяцев. Такая продолжительность маркетингового периода соответствует понятию "адекватного маркетинга" означающего, что имущество должно быть выставлено на рынке к продаже наиболее подходящим образом в смысле получения максимальной цены из реально возможных, в соответствии с определением Рыночной стоимости. Длительность маркетинга может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае должна быть достаточной, чтобы имущество привлекло к себе внимание адекватного количества покупателей. Поправка на не ликвидность рассчитана по следующей формуле:

$$R1 = (Rf / 12) * n,$$

где:

n - типичный срок экспозиции объекта, мес.;

Rf - безрисковая ставка.

Таким образом поправка на ликвидность составит:

$$R1 = 7,42 / 12 \times 2 = 1,2\% \text{ годовых}$$

3. Надбавка за управление денежными средствами или премия за инвестиционный менеджмент.

Премия за инвестиционный менеджмент предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления оцениваемым объектом недвижимости. Величина данной премии рассчитывается на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале с составляет от 1 до 5%.

- низкое значение - 1%
- значение ниже среднего - 2%
- среднее значение - 3%
- значение выше среднего - 4%
- высокое значение - 5%

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта.

Принимая во внимание, что объект относится к производственно-складской недвижимости, предназначен для длительного использования в том виде в каком он задействован на момент оценки, премию за инвестиционный менеджмент принимаем по среднему значению.

3% годовых

4. Поправка за риск вложения в объект оценки.

Риск вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематический и несистематический риски, ко второму – статичный и динамичный.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружений пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системой землепользования.

Систематичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых начислений за полную страховку недвижимости и сооружений в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты её в неполном объеме.

Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действие или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь. Также как и для получения дополнительной прибыли.

Вид и наименование риска	Категория	2	4	6	8	10
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1				
Ускоренный износ объекта	Статичный	1				
Неполучение арендных платежей	Динамичный		1			
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1			
Криминогенные факторы	Динамичный		1			
Финансовые проверки	Динамичный		1			
Неправильное ведение юридической документации	Динамичный	1				
Количество наблюдений		4	6	0	0	0
Взвешенный итог		8	24	0	0	0
Сумма		32				

Количество факторов	10
Средневзвешенное значение	3,2

Расчет ставки дисконтирования

Наименование риска	
Безрисковая ставка	7,42%
Компенсация за низкую ликвидность	1,2%
Расходы на инвестиционный менеджмент	3,0%
Риск вложения в оцениваемый объект	3,2%
Итого ставка дисконтирования	14,86%

Определение ставки капитализации

Капитализированная стоимость (реверсия), наряду с потоком доходов, является будущей выгодой от инвестиций. В более широком смысле реверсия есть ожидаемый возврат суммы капитала в конце периода инвестирования.

Для расчета ставки капитализации применяются методы рыночной экстракции и расчет ставки капитализации как сумму нормы дохода и нормы возврата на капитал.

Применение первого метода крайне проблематично в связи с тем, что, во-первых: редко представляется возможным определение чистого операционного дохода по сопоставимым объектам, и, во-вторых: ввиду непрозрачности рынка недвижимости на сегодняшний день, получение достоверной информации о сделках купли-продажи схожих объектов также затруднительно. Поэтому нами произведен расчет ставки капитализации методом суммирования или вычитания нормы дохода и нормы возврата на капитал.

$$K_k = H_d + / - H_v$$

где:

H_д - норма дохода на капитал;

H_в - норма возврата капитала.

Для расчета ставки капитализации Оценщиком применялся метод Инвуда, как наиболее характерный для российских условий. В соответствии с данным методом, накопление средств для возмещения изменения стоимости объекта происходит по ставке дохода на инвестиции (ставке дисконта). Формула расчета ставки капитализации имеет вид:

$$\Delta * SFF (n; R)$$

где:

Δ - изменение стоимости объекта;

n - оставшийся срок экономической жизни (лет);

R - ставка дисконтирования

SFF - фактор фонда возмещения при заданном периоде и процентной ставке.

Таким образом, норма возврата капитала равна:

$$CP = 0,05 \times SSF (1,66666666666667; 3,2) = 0,05 \times 10,79 = 0,5394$$

Исходя из этого, ставка капитализации составит:

$$K_k = H_d - H_v$$

$$K_k = 14,8566666666667 - 0,539422842934133 = 14,32\%$$

Коэффициент возвратной капитализации	14,32%
Комиссионные при продаже	3%
Коэффициент дисконтирования	14,86%

6. Анализ дисконтированного денежного потока

Дата оценки:		19.02.2018	Курс (руб/\$) на момент оценки				
число		19					
месяц		2					
год		2 018					
Рассматриваемый период		год	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
Заполняемость помещений и сбор арендной платы			1	1	1	1	1
Арендная плата		\$	42 389	52 902	55 018	57 219	59 508
Потенциальный валовый доход		\$	42 389	52 902	55 018	57 219	59 508
Потери при незанятости помещения и сборе арендной платы		\$	8 478	10 580	11 004	11 444	11 902
Эффективный валовый доход		\$	33 912	42 322	44 015	45 775	47 606
Операционные расходы		\$	67	84	88	92	96
Чистый операционный доход		\$	33 845	42 238	43 927	45 683	47 510
Затраты на ремонт		\$	0	0	0	0	0
Платежи земельного налога		\$	0	0	0	0	0
Платежи имущественного налога		\$	0	0	0	0	0
Чистый поток наличности		\$	33 845	42 238	43 927	45 683	47 510
Коэффициент текущей стоимости (в конце года (ед.))			0,891	0,776	0,675	0,588	0,000
Текущая стоимость будущих доходов		\$	30 155	32 765	29 668	26 863	0

Капитализированная стоимость	\$	331 838
Комиссионные при продаже	\$	9 955
Чистая выручка от продажи	\$	321 883
Текущая стоимость конечной продажи	\$	189 278
Текущая стоимость потока наличности	\$	119 451
Общая стоимость объекта	\$	308 729
Стоимость 1 кв.м площади	\$/кв.м	412
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА	\$	308 729
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА	руб.	17 378 797

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составляет (округленно):
17 400 000 руб.

Определение рыночной стоимости объекта методом прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя четыре этапа: выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, проверка информации о сделках, сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых объектов, анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади объекта. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры;
- категорию/назначение здания;
- площадь объекта (фактор масштаба);
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Так как, согласно акту экспертного исследования № 20171024, объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, и на рынке объекты-аналоги в аналогичном состоянии отсутствуют, Оценщиком были взяты объекты-аналоги в удовлетворительном и хорошем состоянии с введением соответствующих коэффициентов. Так же, учитывая, что согласно техническому заданию на оценку при определении рыночной стоимости объекта оценки стоимость права аренды земельного участка не учитывается, из стоимости подобранных объектов-аналогов была вычтена стоимость права аренды земельных участков. Стоимость права аренды одного квадратного метра земельного участка рассчитана в разделе "Определение рыночной стоимости права аренды 1 кв.м земельного участка методом сравнения продаж (метод количественных корректировок)" и составила 10 000 руб./кв.м округленно.

Аналог 1. Производственно-складское здание. Адрес: г. Москва, Волоколамское ш., д. 13, площадь 3 900 кв.м, площадь земельного участка 8 000 кв. м. Участок в аренде. Здание капитальное, материал стен - железобетонные панели. Состояние основных конструктивных элементов здания удовлетворительное. Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Стоимость объекта с учетом стоимости права аренды земельного участка 250 000 000 рублей. Стоимость объекта без учета стоимости права аренды земельного участка $S = 250\,000\,000 - 8\,000 * 10\,000 = 170\,000\,000$ рублей. Источник информации: <http://apeks-nedvizhimost.ru/object/917149>.

Аналог 2. Производственно-складское здание. Адрес: г. Москва, ул. Дорожная, д. 3, площадь 5 771 кв.м, площадь земельного участка 17 000 кв. м. Участок в аренде. Здание капитальное, материал стен - железобетон, кирпич. Состояние основных конструктивных элементов здания удовлетворительное. Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Стоимость объекта с учетом стоимости права аренды земельного участка 430 000 000 рублей. Стоимость объекта без учета стоимости права аренды земельного участка $S = 430\,000\,000 - 17\,000 * 10\,000 = 260\,000\,000$ рублей. Источник информации: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_5771_m2_pod_sklad_avtoservis_847303583.

Аналог 3. Производственно-складское здание. Адрес: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 31, площадь 824,2 кв.м, площадь земельного участка 1 625 кв. м. Участок в аренде. Здание капитальное, материал стен - железобетон, кирпич. Состояние основных конструктивных элементов здания хорошее. Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление. Стоимость объекта с учетом стоимости права аренды земельного участка 49 500 000 рублей. Стоимость объекта без учета стоимости права аренды земельного участка $S = 49\,500\,000 - 1\,625 * 10\,000 = 33\,250\,000$ рублей. Источник информации: <https://zdanie.info/2389/2399/object/25522>.

Аналог 4. Производственно-складское здание. Адрес: г. Москва, территория Тушинского машиностроительного завода, площадь 350 кв.м, площадь земельного участка 646 кв. м. Участок в аренде. Здание капитальное, материал стен - железобетон, кирпич. Состояние основных конструктивных элементов здания удовлетворительное. Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение. Стоимость объекта с учетом стоимости права аренды земельного участка 19 000 000 рублей. Стоимость объекта без учета стоимости права аренды земельного участка $S = 19\,000\,000 - 646 * 10\,000 = 12\,540\,000$ рублей. Источник информации: <https://zdanie.info/2389/2399/object/10583>.

I. Таблица характеристик объектов-аналогов

Характеристика объектов сравнения	Оценив. объект	1-ый аналог	2-ой аналог	3-ий аналог	4-ий аналог
Назначение объекта	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские
Адрес	г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3	г. Москва, Волоколамское ш., д. 13	г. Москва, ул. Дорожная, д. 3	г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 31	г. Москва, территория Тушинского машиностроительного завода
Цена продажи (предложения) руб.		176 400 000	273 600 000	34 550 000	13 056 800
Площадь (общая) кв.м	749,8	3900,0	5771,0	824,8	350,0
Источник информации		http://apeks-nedvizhimost.ru/object/917149	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_5771_m2_pod_sklad_avtoservis_847303583	https://zdanie.info/2389/2399/object/25522	https://zdanie.info/2389/2399/object/10583

Общие процентные поправки:

Право собственности	полное	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	продажа	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (время продажи)	19.02.2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018

Процентная поправка к ед-це объекта сравнения:

Местоположение:

Коммерческая привлекательность района	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Транспортная достижимость	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.

Процентная поправка к ед-це объекта сравнения:

Физические характеристики объекта:

Габаритность объекта (кв.м)	749,8	3900,0	5771,0	824,8	350,0
Материал конструктивных элементов	ж/б, кирпич	ж/б	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	нет

Денежная поправка к ед-це объекта сравнения:

Дополнительные требования:

Состояние конструктивных элементов объекта	неудовл.	удовл.	удовл.	хорошее	удовл.
--	----------	--------	--------	---------	--------

Общие абсолютные денежные поправки:

Дополнительные улучшения:

Наличие ограждения	да	нет	да	нет	да
--------------------	----	-----	----	-----	----

Примечание: цены объектов даны в руб.
цены ед. сравнения даны в руб./кв.м

II. Таблица корректировок для объектов аналогов

Характеристика сравнения		Оцениваем ый объект	1-ый аналог	2-ой аналог	3-ий аналог	4-ый аналог
Цена объекта за 1 кв.м	руб./кв.м		45 230,77	47 409,46	41 888,94	37 305,14

1. Общие процентные поправки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от одноименной характеристики оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется следующим образом:

$$Ц_{pi} = Ц_{p(i-1)} * (1 + П_{pi}),$$

где $Ц_{p(i-1)}$ - цена объекта-аналога до внесения i -й поправки,

$П_{pi}$ - величина i -ой процентной поправки

Право собственности		полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		45 231	47 409	41 889	37 305

В связи с тем, что оцениваемый объект находится в собственности, как и объекты-аналоги, в цены аналогов внесение поправок на отличие в юридическом статусе не требуется.

Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		45 231	47 409	41 889	37 305

Условия финансирования - эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Все объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые условия финансирования, таким образом, корректировка не вводилась.

Условия продажи		продажа	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Корректировка	%		-18%	-18%	-18%	-18%
Величина корректировки	руб./кв.м		-8 141,54	-8 533,70	-7 540,01	-6 714,93
Скорректированная цена	руб./кв.м		37 089,23	38 875,76	34 348,93	30 590,22

В связи с тем, что нами были использованы цены предложений, информация о которых была размещена в специализированных изданиях и открытом доступе в сети Интернет, была применена корректировка на цену предложения, которая учитывает снижение цены предложения вследствие уторговывания. Уторговывание - это достижение согласия в процессе торговли, и уменьшение цены, возникающей в результате коммерческих переговоров, в ходе которых покупатель стремится снизить первоначально назначенную продавцом цену.

Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 29, стр. 175 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.), где скидка на торг для подобных объектов составляет 18%.

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

Условия рынка (время продажи)		фев 2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018	янв 2018
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		37 089,23	38 875,76	34 348,93	30 590,22

Основанием для внесения этой поправки в объекты-аналоги является изменение цен и условий на рынке недвижимости. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отличающийся» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

В связи с тем, что объект оценки и объекты-аналоги в данном случае имеют незначительное расхождение во времени продаж на рынке, по данному факту корректировка не вносится.

2. Общие абсолютные денежные поправки

Абсолютная денежная поправка вводится для выделения из всей цены объектов-аналогов величин вкладов, обусловленной дополнительными улучшениями и вклад которых в цену объекта-аналога можно определить непосредственно в денежном выражении.

$$Ц_{ei} = Ц_{п} - Ц_{д1} - \dots - Ц_{ди},$$

где $Ц_{ei}$ - скорректированная цена объекта-аналога

$Ц_{п}$ - цена объекта-аналога до внесения денежных поправок

$Ц_{д1} \dots Ц_{ди}$ - величины абсолютных денежных поправок

Дополнительные улучшения:

Наличие ограждения		да	нет	да	нет	да
Корректировка	руб.		15 876 000		3 109 500	
Величина корректировки	руб.		15 876 000	не коррект.	3 109 500	не коррект.
Скорректированная цена	руб.		160 524 000	224 352 000	31 440 500	10 706 576

Поправка учитывает наличие или отсутствие дополнительных улучшений (наличие отдельного входа с внешней стороны здания, охраны, сигнализация), величина вносится в стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов и рассчитывается в долларах по курсу на дату оценки, в отношении величины дополнительных улучшений к стоимости объекта-аналога.

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,09	1,08	1,10
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09

Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 48, стр. 148 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.). У объекта оценки ограждение имеется, как и у объектов-аналогов № 2 и 4. Корректировка не вносится. У объектов-аналогов № 1 и 3 ограждение отсутствует. Вносится корректировка в размере 9% от стоимости объекта, то есть 15 300 000 и 2 992 500 соответственно.

Цена единицы сравнения	руб./кв.м	41160	38876	38119	30590

3. Процентная поправка к ед-це объекта сравнения

Процентные поправки, вычисляемые в этом разделе обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв.м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от одноименной характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены ед. сравнения для объекта-аналога после введения поправок вычисляются по формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{еп(i-1)} + Ц_{едн} * П_{епi},$$

где $Ц_{епi}$ - цена единицы сравнения для объекта-аналога после введения i-ой процентной поправки,

$Ц_{едн}$ - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

$П_{епi}$ - величина i-ой процентной поправки

Местоположение:

Коммерческая привлекательность района		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		41 160,00	38 875,76	38 118,94	30 590,22

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка "внешних" факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по социальным, экономическим, физическим и другим факторам: удаленность от административного центра, условие инвестирования, условие сбыта, транспортные и другие издержки.

Учитывая местонахождение оцениваемого объекта, специфику использования, инфраструктуру района, можно охарактеризовать месторасположение объектов-аналогов и объекта оценки как удовлетворительное, в связи с чем корректировка по данной характеристике не вносилась.

Транспортная достижимость		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		41 160,00	38 875,76	38 118,94	30 590,22

Транспортная и пешеходная достижимость объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Рассматривая транспортную достижимость объектов-аналогов и объекта оценки, учитывая полученные данные в ходе подбора объектов-аналогов на транспортную достижимость, можем охарактеризовать транспортную достижимость аналогов относительно объекта оценки. В процессе проводимых исследований по изучению набора фактов, которые повлияли бы на отношение, связанные с транспортной достижимостью объекта оценки и объектов-аналогов, было выявлено, что объекты-аналоги как и объект оценки имеют удовлетворительную транспортную достижимость, в связи с чем корректировка не вносится.

Физические характеристики объекта:

Габаритность объекта (кв.м)		749,8	3900	5771	824,8	350
Корректировка	%		3%	3%		
Величина корректировки	руб./кв.м		1 234,80	1 166,27	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		42 394,80	40 042,03	38 118,94	30 590,22

Поправка на габаритность объекта является одной из наиболее трудоемких и сложных в применении поправок сравниваемых объектов. Внесение поправки на габаритность объекта (масштаб) отражает удельную стоимость 1 кв.м объекта при увеличении или уменьшении его общей площади.

Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 52, стр. 156 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.). Объект оценки относится к диапазону площадей от 300 до 1000 кв.м, как и объекты-аналоги № 3 и 4. Корректировка не вносится. Объекты-аналоги № 1 и 2 относятся к диапазону площадей более 1000 кв.м. Вносится корректировка в размере 3%.

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Материал конструктивных элементов		ж/б, кирпич	ж/б	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич	ж/б, кирпич
Корректировка	%					
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	не коррект.
Скорректированная цена	руб./кв.м		42 394,80	40 042,03	38 118,94	30 590,22

Так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковый материал конструктивных элементов зданий, корректировка по данному факту не вносится.

Инженерные коммуникации

Наличие отопления		есть	есть	есть	есть	нет
Корректировка	%					36,99%
Величина корректировки	руб./кв.м		не коррект.	не коррект.	не коррект.	11 315,32
Скорректированная цена	руб./кв.м		42 394,80	40 042,03	38 118,94	41 905,54

Внесение поправки учитывает наличие или отсутствие отопления у рассматриваемых объектов.

Так как объект оценки и объекты-аналоги имеют один и тот же набор коммуникаций кроме отопления, необходимо внести соответствующую корректировку. Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 63, стр. 185 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.). У объекта оценки отопление имеется, как и у объектов-аналогов № 1, 2 и 3. Корректировка не вносится. У объекта-аналога № 4 отопление отсутствует. Вносится корректировка в размере $K = (1 / 0,73 - 1) * 100\% = 36,99\%$.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопляемого объекта к удельной цене такого же отопляемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотопляемого объекта к удельной арендной ставке такого же отопляемого объекта	0,72	0,71	0,74

4. Денежная поправка к ед-це объекта сравнения

Денежная поправка, равна величине в денежном выражении, которая добавляется к цене единицы сравнения или вычитается из неё. Вычисляется по формуле:

$$\text{Цед}_i = \text{Цед}(i-1) + \text{Пед}_i$$

Состояние конструктивных элементов объекта		неудовл.	удовл.	удовл.	хорошее	удовл.
Корректировка	руб./кв.м		-13 142,39	-12 413,03	-19 440,66	-12 990,72
Величина корректировки	руб./кв.м		-13 142	-12 413	-19 441	-12 991
Скорректированная цена	руб./кв.м		29 252,41	27 629,00	18 678,28	28 914,82

Поправка учитывает состояние конструктивных элементов объекта, величина вносится в стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов и рассчитывается в долларах по курсу на дату оценки, в отношении величины текущего состояния конструктивных элементов объекта к стоимости объекта-аналога.

Данная корректировка приведена согласно аналитическим данным справочника оценщика недвижимости, табл. 55, стр. 166 (Справочник оценщика недвижимости, издание четвертое, актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., в 4-х томах, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", Нижний Новгород, 2016 г.). У объекта оценки, согласно акту экспертного исследования № 20171024, состояние конструктивных элементов неудовлетворительное. У объектов-аналогов № 1, 2 и 4 состояние конструктивных элементов удовлетворительное. Вносится корректировка в размере -31% или -12 665,57 руб. на 1 кв.м. У объекта-аналога № 3 состояние конструктивных элементов хорошее. Вносится корректировка в размере $K = -31\% + ((1 / 1,25 - 1) * 100\%) = -51\%$ или -18 709,17 руб. на 1 кв.м.

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24

Приведенная цена объекта-аналога	руб./кв.м		29 252,41	27 629,00	18 678,28	28 914,82
----------------------------------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------

5. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов

Скорректированная цена за квадратный метр объекта-аналога равна отношению скорректированной цены объекта-аналога к площади объекта-аналога. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравниваемым характеристикам, если отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене за квадратный метр стремится к минимуму. Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов.

Весовой коэффициент при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта определяется исходя из величины валовой коррекции от первоначальной стоимости.

Обоснование вывода единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда скорректированных цен продаж весового коэффициента, учитывая степень отличия объектов сравнения от объекта оценки, при этом величина весового коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Весовой коэффициент определяется по средней арифметической взвешенной, как сумма элементов признака ряда, деленная на частоту или вес по каждому из признаков ряда, по формуле:

$$X = \frac{\sum X_i}{f_i}$$

где:

X - весовой коэффициент;

X_i - элементы признака;

F_i - частота или вес i-го признака.

Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое равно рыночной стоимости объекта оценки.

Скорректированная цена объектов-аналогов	руб.		114 084 407	159 446 966	15 405 845	10 120 188
Скорректированная цена кв.метра объекта-аналога	руб./кв.м		29 252,41	27 629,00	18 678,28	28 914,82
Валовая коррекция от первонач. стоимости	%		58,8%	46,6%	73,4%	83,2%
Весовой коэффициент			4,5	5,6	3,6	3,2
Стоимость объекта оценки за 1 кв. метр	руб./кв.м	26 398,87				
Стоимость объекта оценки	руб.	19 793 872				

Таким образом, стоимость объекта оценки, без учета стоимости земельного участка, определенная методом сравнения продаж (метод количественных корректировок), составляет (округленно):

19 800 000 руб.

Согласование результатов

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта недвижимости, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

1. Затратный подход хорошо работает для только что построенных объектов или завершенных строительством. Этот подход незаменим для объектов, не приносящих доход. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка. Часто используется для определения нижнего предела стоимости оцениваемого объекта. При определении физического износа имеет место большая доля субъективности. Большое искажение стоимости часто появляется в результате перевода цен 1969 г. к уровню текущих цен по индексам.

В связи с тем, что Заказчиком не предоставлены документальные данные на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права, кадастровый паспорт земельного участка), а так же технический паспорт на здание в целом для определения площади земельного участка приходящегося на нежилое помещение II, затратный подход для определения стоимости данного объекта не использовался, во избежание получения некорректного результата.

2. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Результатам, полученным с использованием этого подхода, как правило, придается наибольший вес при оценке объектов коммерческой недвижимости.
3. Сравнительный подход более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным по сравнительному подходу сравнительного анализа продаж, придается наибольший вес при хорошо развитом рынке данного типа недвижимости.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществлена на основе доходного и сравнительного подходов. В рамках доходного подхода применен метод дисконтирования денежных потоков. В рамках сравнительного подхода применен метод прямого сравнительного анализа продаж.

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов в большей или меньшей степени отличаются друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости произведен на основе нескольких промежуточных результатов. Распределение удельных весов между результатами использованных методов осуществлено по методу нормированной средней.

Определения веса для согласования результатов

	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Полнота информации		5	5
Достоверность информации		5	5
Допущения, принятые в расчётах		4	4
Учет конъюнктуры рынка		5	5
Среднее:		4,75	4,75
Нормированное среднее:		0,50	0,50

Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки

МЕТОД	ВЕС	СТОИМОСТЬ		примечание
Стоимость, определенная затратным подходом				не применялся
Стоимость, определенная доходным подходом	0,50	17 400 000	руб.	
Стоимость, определенная сравнительным подходом	0,50	19 800 000	руб.	
Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки (округленно)	1	18 600 000	руб.	

Оцененное маркетинговое время 6 месяцев

Указанная стоимость не включает НДС и не включает дополнительные затраты, которые может понести покупатель или продавец при оформлении данной сделки (комиссионные риелтора, госпошлины, сборы за регистрацию, и т.д.).

Используемая литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации. М.: Омега-Л, 2006.
2. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2004.
3. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001.
5. Оценка рыночной стоимости земельных участков / под ред.Д.Б.Арбатского, Л.И.Кошкина. М.: ВШПП, 2003.
6. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости —RWAY выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н.Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
9. Петров В.И. Оценка стоимости земли. М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005.
10. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 2000.
11. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М.:, 1999.
12. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И.Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А.Федотовой. - М.: КНОРУС, 2007.

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:

Договор № 07/12-17 от 26.12.2017 г.

Информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки представляет из себя нежилое помещение, помещения которого предназначены для использования их в производственных целях. Объект расположен по адресу: г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3. Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 77-АР № 167051 от 29.11.2013 г., назначение: нежилое, общая площадь 749,8 кв.м, кадастровый номер объекта - 77:09:0004014:6765.

Наружные и внутренние стены здания выполнены из кирпича; перекрытия - деревянные; крыша - односкатная деревянная с металлическим покрытием; полы - цементные с покрытием керамической плиткой; дверные проемы - деревянные; оконные проемы - деревянные; внутренняя отделка - окраска масляными составами. Здание оборудовано электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением. В состав помещений объекта входят производственно-складские и административные помещения.

Месторасположение объекта оценки:

г. Москва, пр. Петровско-Разумовский, д. 13, строен. 3

Заказчик оценки:

ЗАО Корпорация «Защита»

Адрес: 127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3

р/сч 4070281000000002476, Банк «Кузнецкий мост» АО, к/сч 30101810245250000625, БИК 044525625

ИНН/КПП:7701110653/771401001

ОГРН:1037739703836

Используемые подходы:

Затратный подход -	не применялся	
Доходный подход -	17 400 000	(Семнадцать миллионов четыреста тысяч руб. 00 коп.)
Сравнительный подход -	19 800 000	(Девятнадцать миллионов восемьсот тысяч руб. 00 коп.)

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 19.02.2018 г. составляет:

**18 600 000 (Восемнадцать миллионов шестьсот тысяч руб.
00 коп.)**

1. Полное наименование Заказчика:

Заказчик оценки: ЗАО Корпорация «Защита»
Адрес Заказчика оценки: 127083, г. Москва, Петровско - Разумовский пр-д, д. 13, стр. 3
ОГРН: 1037739703836

2. Сведения об оценщике:

Рыков Олег Аркадьевич:

- Почтовый адрес оценщика - 170006, г.Тверь, ул.Брагина, д.6А, офис 208, тел./факс: (4822) 41-51-62; эл.почта - info@rosprofotsenka.ru;
- "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" - Московский Государственный университет экономики, статистики и информатики, диплом серия ПП № 345806, регистрационный № 231 от 25.05.2002 г.;
- Сертификат "Экспертиза отчетов об оценке" - Финансовая Академия при правительстве РФ «Академия менеджмента и рынка», № 1410-К от 22.09.2003 г.;
- Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» - Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, № 38 от 29.04.2005г.;
- Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» - Государственный университет по землеустройству, № 11908 от 20.03.2008 г.;
- Член Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" регистрационный № 002261 от 24.12.2007 г.
- В соответствии с требованием статьи 24.7 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с последующими изменениями), ОЦЕНЩИК имеет полис гражданской ответственности оценщика ОАО "АльфаСтрахование" (страховой полис № 72925/776/00141/7 сроком с 14.03.2017 г. по 13.03.2018 г.).
- Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

3. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью "РосПрофОценка"
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический и фактический адрес:	170023, г.Тверь, пр-т Ленина, д.18/1
ОГРН с датой присвоения:	1026900524001 от 16.09.2002 г.
Страховой полис ООО "РосПрофОценка":	Страховщик - ОАО "АльфаСтрахование" (страховой полис № 72925/776/00140/7 сроком с 19.03.2017 г. по 18.03.2018 г.).
Сведения о независимости юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор и Оценщика	Сведения о независимости соблюдены

4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

В ходе оказания услуг по оценке, Оценщик не пользовался услугами сторонних специалистов - Оценщиков или консультантов, не являющихся Оценщиками.

Я, нижеподписавшийся, подтверждаю, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнение работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка проведена, и отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции); Федеральных стандартов оценки: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; Сводом стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (СРО РОО 2015).
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.
8. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
9. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

Оценщик:

_____ Рыков О.А.

Приложение