



Международный центр
оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

ОТЧЕТ №17/77-07-2018

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

ЗАКАЗЧИК ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

ДАТА ОЦЕНКИ 25 ИЮЛЯ 2018 Г.

Москва 2018



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ № 17/77-07-2018

Конкурсному управляющему
ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»
Мамедовой А.Б.

Уважаемая Александра Борисовна!

В соответствии с Договором №17/77-07-2018 от 25 июля 2018г., оценщик ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ».

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем заказчика, а также анализа рыночных данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость (дата оценки) – 25 июля 2018 года. Дата составления отчета – 22 августа 2018 года.

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

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г., Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014) и Федеральным стандартом оценки ФСО №10 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 01.06.2015 г. №328).

В результате проведенных исследований и расчетов, основанных на информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, подготовленном и подписанным профессиональными оценщиками, мы пришли к следующему заключению об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ», расположенного по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12, по состоянию на 25 июля 2018 г., округленно составляет¹:

190 563 310,0 (Сто девяносто миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи триста десять) рублей 00 копеек РФ, в том числе:

¹ НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, 3 этажное, к/н 77:02:0003002:1113	3 195,20	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12	162 257 452
2	Право долгосрочной аренды земельного участка к/н 77:02:0003002:162	1 687,0	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12	28 305 858
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб. без учета НДС				190 563 310

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

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

Генеральный директор ООО «МЦОИК»
22 августа 2018 г.

О.В. Перепечко

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	7
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
8.2 Анализ месторасположения, технико-эксплуатационных, количественных и качественных характеристик объекта оценки	14
8.3 Описание г. Москвы и Западного административного округа	16
9. АНАЛИЗ РЫНКА	20
9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за апрель 2018 г.	20
9.2 Прогноз социально экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (декабрь 2017 г.)	32
9.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области	33
9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	43
11.1 Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки	43
11.2 Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	44
11.3 Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	44
11.4 Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	45
12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	45
12.1 Выбор метода оценки и последовательность проведения расчетов	45
12.2 Определение стоимости земельного участка	46
12.3 Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом	56
13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	69
13.1 Определение арендопригодной площади	Ошибки! Заложка не определена.
13.2 Определение потенциального валового дохода	70
13.3 Определение действительного валового дохода	79
13.4 Определение чистого операционного дохода	80
13.5 Определение ставки дисконтирования и капитализации	81
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	87
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	89
П Р И Л О Ж Е Н И Я	90

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1 Постановка задания на оценку

	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес
Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики	1	Нежилое здание, 3 этажное, к/н 77:02:0003002:1113	3 195,20	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12
	2	Право долгосрочной аренды земельного участка к/н 77:02:0003002:162 категория: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: эксплуатация производственного, административно-складского здания	1 687,0	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12
Права на объект оценки, учитываемые при оценке	Право собственности: ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ» Право долгосрочной аренды в отношении земельного участка			
Ограничения права	Ипотека в силу закона			
Иная расчетная величина, используемая при проведении оценки	Не определялась			
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме. 			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства			
Дата оценки	25 июля 2018г			
Дата осмотра объекта оценки	25 июля 2018г			
Период проведения оценки	с 25 июля 2018 г по 22 августа 2018г.			
Статус настоящего документа	Полный отчет об оценке в повествовательной форме			
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета. 			

	<ul style="list-style-type: none"> • В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации • Исполнитель и Оценщики не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. • Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщиков и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии • Копии представленных документов соответствуют оригиналам • Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик • От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда • Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно • Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов • Ни Заказчика, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку • Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом

	<p>Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611; • Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. № 328 • Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики
--	---

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 2-1 Сведения о Заказчике

Заказчик	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700135352 от 16.08.2002г.
Юридический адрес	129110, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ГИЛЯРОВСКОГО, ДОМ 57, СТРОЕНИЕ 4
Реквизиты	ИНН 7715210785

Таблица 2-2 Сведения об Оценщике

Информация о специалисте оценщике	<p>Специалист Оценщик, проводивший оценку – Шиганов Владислав Анатольевич Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер №846, выдан 19.12.2003г. Международной академией оценки и консалтинга (МАОК) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №010079-1 от 12 апреля 2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2009г. Трудовой договор №б/н от 01.03.2018г. Шиганов Владислав Анатольевич – член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №005360 от 02.02.2009г. Номер контактного телефона: +79777529001 Почтовый адрес оценщика: совпадает с фактическим адресом юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор. Адрес электронной почты: e-g-s@yandex.ru</p>
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный пер., д. 2А, офис 5. тел. (495) 657-96-37, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, рег. №0003, 09.07.2007 г.
Страхование ответственности:	<p>Страхователь – Шиганов Владислав Анатольевич. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», ОАО «Альфа Страхование»: Договор №433-121121/17/0321R/776/00001/7-005360 от 07.04.2017 г.</p>

Срок действия договора с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.

Таблица 2-3 Сведения об Исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-001284/17, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018 г.
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.420А, офис 5 Телефон: (495) 657-9637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007г.
Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником или кредитором юридического лица – заказчика. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Таблица 2-4 Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки

Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки	Не привлекались
---	-----------------

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3-1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №17/77-07-2018 от 25 июля 2018г			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	№ п/п	Объект	Площадь, кв.м.	Адрес
	1	Нежилое здание, 3 этажное, к/н 77:02:0003002:1113	3 195,20	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12
	2	Право долгосрочной аренды земельного участка к/н 77:02:0003002:162 категория: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: эксплуатация производственного, административно-складского здания	1 687,0	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)	25 июля 2018г
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В процессе проведения оценочных работ оценщики получили следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятых в настоящем Отчете подходов:

Таблица 3-2 Согласование результатов оценки

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
			Затратный, руб.	вес	Сравнительный, руб.	вес	Доходный, руб.	вес	
1	Нежилое здание, 3 этажное к/н 77:02:0003002:1113	3 195,20	Обоснован но не использова лся	0,0	195 526 741	0,5	185 599 880	0,50	190 563 310
	В том числе:								
2	Стоимость долгосрочного права аренды земельного участка к/н 77:02:0003002:162	1 687,0	Обоснован но не использова лся	0,0	28 305 858	1,0	Обоснованно не использовался	0,0	28 305 858
	Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.								162 257 452
	Итоговая величина рыночной стоимости долгосрочного права аренды земельного участка, без учета НДС, руб.								28 305 858

4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

В целях настоящего Отчета Оценщиком вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. № 328

Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Приведенный перечень использованных при проведении оценки документов не содержит сведений о методической литературе. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс проведения оценки включает следующие этапы:

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание основных характеристик оцениваемых объектов недвижимости составлено на основании обобщения данных визуального осмотра (фотографии объекта приведены в Приложении) и анализа документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении).

8.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены заверенные копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

- Копия выписки из ЕГРН от 02.03.2018 №77/100/075/2018-2166;
- Копия выписки из ЕГРН от 09.12.2014 №02/211/2014-429;
- Копия кадастрового паспорта;
- Копия выписки из технического паспорта на здание;
- Инвентаризационная опись основных средств;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №М-02-029826 от 31.08.2007г.

8.2 Анализ месторасположения, технико-эксплуатационных, количественных и качественные характеристик объекта оценки

Описание месторасположения

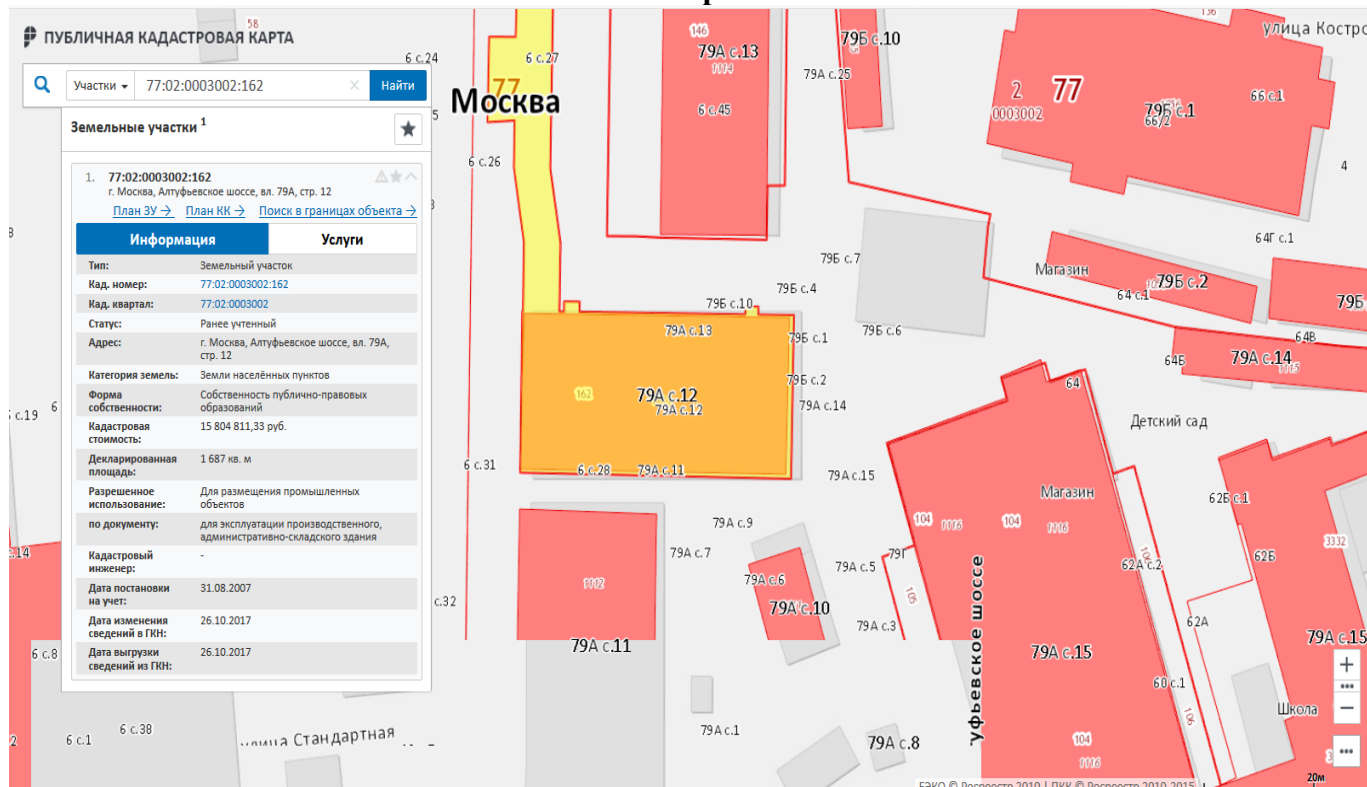


Рисунок 8-1 Карта местоположения объекта оценки ²

² Карта <http://pkk5.rosreestr.ru>

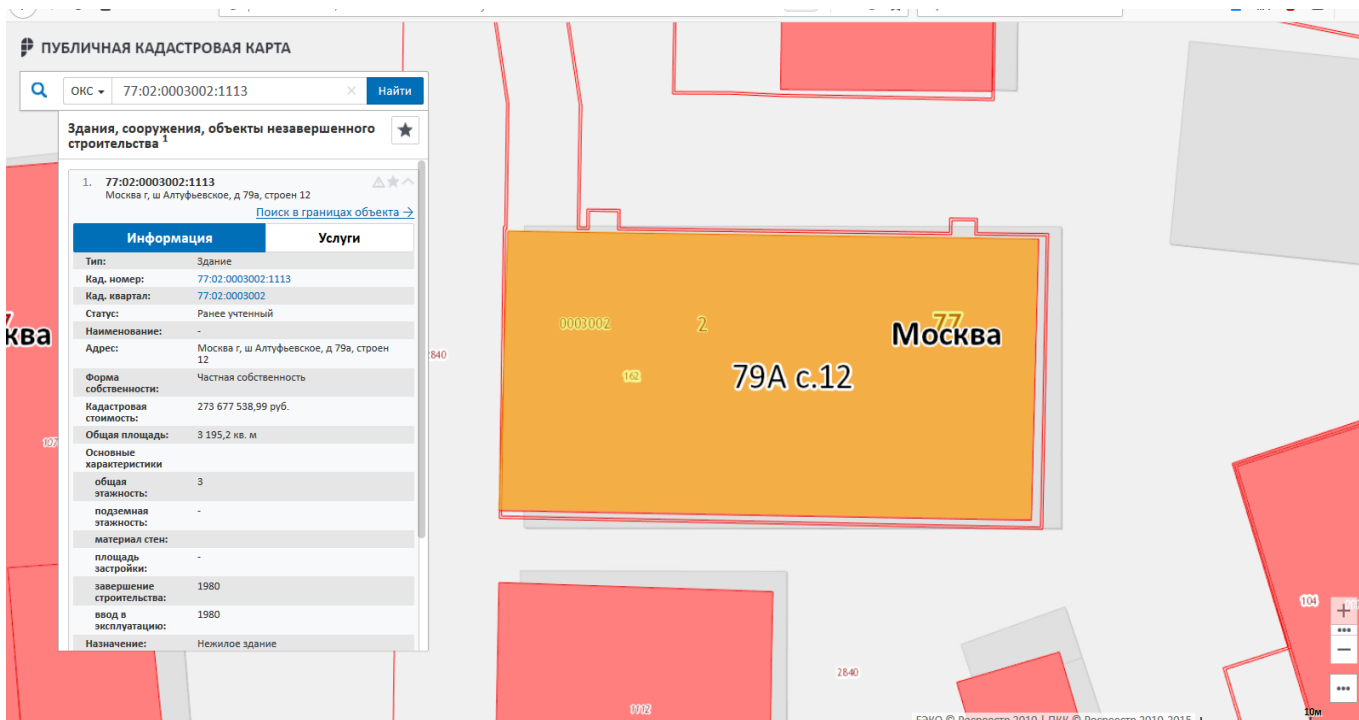


Рисунок 8-2 Карта местоположения объекта оценки³

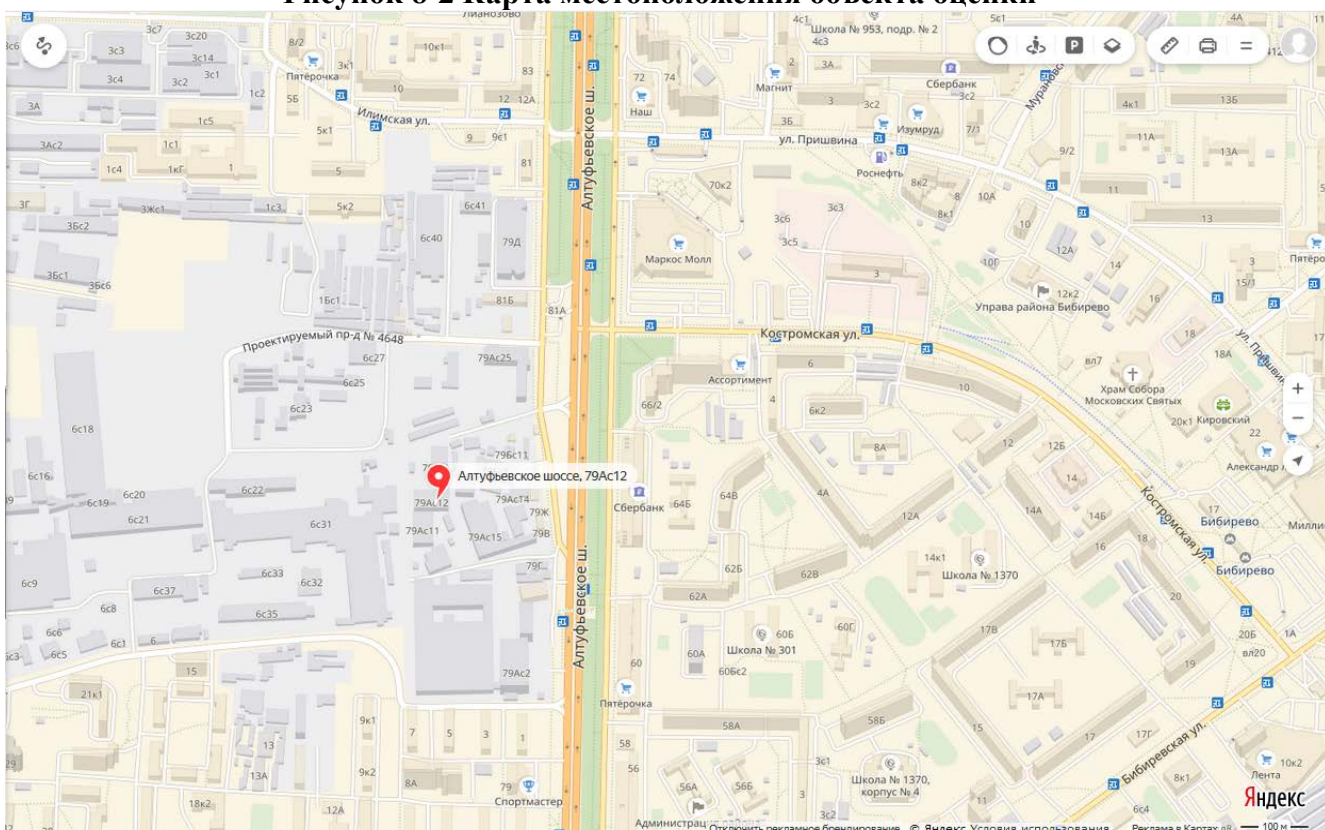


Рисунок 8-3 Карта местоположения объекта оценки⁴

³ Карта <http://pkk5.rosreestr.ru>

⁴ Карта <https://yandex.ru/maps>

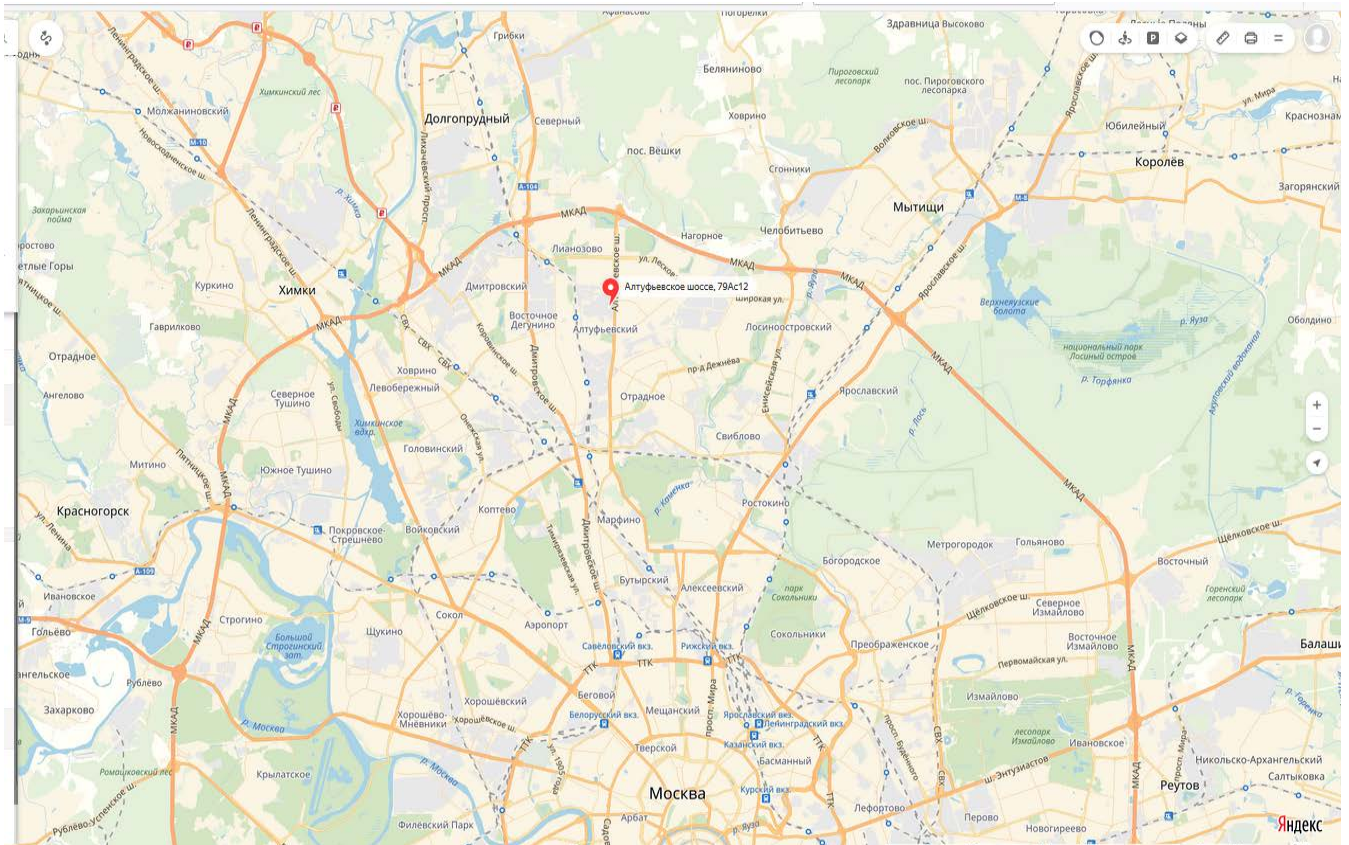


Рисунок 8-4 Карта местоположения объекта оценки ⁵

Объект оценки – нежилое здание административно-складского назначения, расположенное в глубине торгово-складского комплекса, отдаленность от автодороги Алтуфьевское шоссе составляет 180–200м.; отдаленность от МКАД ориентировочно 3 км. Территория, на которой расположено здание – имеет асфальтобетонное покрытие, огорожено железобетонным забором, имеется контрольно пропускной пункт.

Ближайшее окружение составляет производственно-складская, торгово-складская и административная застройка, жилая многоэтажная застройка. Объекты оценки расположены в СВАО г Москвы, между ТТК и МКАД.

Транспортная инфраструктура района объекта оценки развита хорошо, объект находится недалеко от основных транспортных улиц и проспекта – Алтуфьевское шоссе.

Остановка общественного транспорта «Стандартная улица» расположена в 300м.. Ориентировочно в 1,6 км. расположена станция метрополитена «Алтуфьево».

Возможность подъезда к территории объекта оценки легкового и грузового транспорта не ограничена.

В целом транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую, пешеходную доступность можно охарактеризовать как хорошую.

8.3 Описание г. Москвы и Западного административного округа

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской городской агломерации.

Крупнейший по численности населения город России (население на 2015год — 12 197,6 человек), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения.

Территория города составляет 2550 кв. км. Треть (870 кв. км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1680 кв. км — за кольцевой автодорогой.

С 1 июля 2012 года Москва разделена на 12 административных округов (Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный,

⁵ Карта <https://yandex.ru/maps>

Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий), из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположен за пределами МКАД:

В свою очередь, округа Москвы, кроме Новомосковского и Троицкого, делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Схема административно-территориального деления г.Москвы представлена на рисунке ниже.

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

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

Городская власть / Административно-территориальное устройство



Рисунок 8-5 Схема округов г.Москвы

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта: метрополитен, автобусы, троллейбусы, трамваи, маршрутные такси, монорельсовая железная дорога.

Источник информации: «Википедия», ссылка: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>
Официальный сайт Мосгорстата, ссылка: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/population/

Северо-восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. Находится на севере города. Содержит 17 районов. На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро, а также станции линий Московского монорельса и Московского центрального кольца.

Основные транспортные магистрали: проспект Мира — Ярославское шоссе, Алтуфьевское шоссе, Дмитровское шоссе (район Северный), Шереметьевская улица. По территории округа проходят три линии московского метрополитена: Калужско-Рижская, Серпуховско-Тимирязевская и Люблинско-Дмитровская, а также Московский монорельс и Московское центральное кольцо.

Около метро «ВДНХ» находится автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Лесные Поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад, а также ряд междугородних автобусных рейсов, преимущественно северо-восточного направления. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алтуфьево».

Единственная линия Московского монорельса целиком находится на территории Северо-Восточного административного округа.

На территории СВАО г. Москвы проживает достаточно много людей – по плотности населения этот округ находится на первом месте в столице. Огромная площадь отдана под зеленые насаждения. Северная граница СВАО находится далеко за пределами МКАДа и тянется на юг до Марьиной роши. На западе округ ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД, а на востоке – Ярославским шоссе. На территории СВАО находится много исторических ценностей, а также объектов федерального значения. Это Останкинская телебашня и Телевизионный центр «Останкино», Главный ботанический сад Российской академии наук, Всероссийский выставочный центр и другие достопримечательности. Также здесь сосредоточено множество научных и промышленных учреждений и организаций, а также такие культурные объекты, как театры, музеи, церковные храмы. Уникальной особенностью СВАО является то, что по его районам ездят абсолютно все виды московского общественного транспорта.

В Северном административном округе сосредоточено значительное количество крупных промышленных предприятий. Многие из них основаны еще прошлым веке - такие как ткацкая фабрика им. П. Алексеева, кондитерская фабрика "Большевик", косметическое объединение "Свобода". Также москвичи и гости столицы могут провести свое свободное время в различных парках и зонах отдыха (Петровский парк, Тимирязевский лес, парк Дубки, Московский ипподром).

Таблица 8-1 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м. (общая, основная, вспомогательная)	Площадь застройки	Год постройки	Объем, куб.м	Этажность здания	Балансовая стоимость, руб.	Описание	Вид права на объект оценки
Перечень имущества ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»									
1	Нежилое здание, назначение: административно- складское к/н 77:02:0003002:1113, адрес местонахождения объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12	Общая площадь – 3195,20 кв.м. Основная площадь – 2090,60 кв.м В том числе складская – 132,1 кв.м., административная - 1958,50 кв.м.	1454,0	1980	Нет данных	3	273677538,99	Фундамент - бетонный , стены - кирпичные , перекрытия - ж/б плиты. Окна – ПВХ, двери – металлические, филенчатые. Коммуникации: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, Техническое состояние здания – хорошее, состояние отделки стандартная офисная.	Собственность ООО «РУСЬИМПОРТ- ИНВЕСТ» , ограничение права – ипотека в силу закона. Согласно выписки из ЕГРН от 02.03.2018 №77/100/075/2018- 2166
2	Земельный участок к/н 77:02:0003002:162: относящийся к землям населенных пунктов., вид разрешенного использования - для эксплуатации производственного, административно- складского здания, адрес местонахождения объекта: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, вл. 79А, стр. 12	1687,0	1454,0	---	---	---	---	Участок ровный, застроенный	Право долгосрочной аренды ООО «РУСЬИМПОРТ- ИНВЕСТ» Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №М-02-029826 от 31.08.2007

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком 25 июля 2018 года

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за июль 2018 г.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2-3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

Производственная активность

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью,

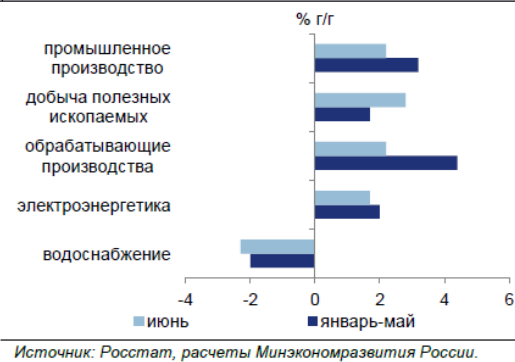
продemonстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля (см. раздел «Внутренний спрос»).

С учетом сильной статистики за апрель-май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4-0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г3.

Рис. 1. Рост ВВП в июне замедлился....



Рис. 2. ...в том числе из-за снижения темпов роста промышленного производства



Темпы роста промышленного производства в июне снизились до 2,2 % г/г с 3,7 % г/г в мае в связи с негативными тенденциями в узком круге обрабатывающих отраслей.

Рост выпуска обрабатывающей промышленности в июне замедлился до 2,2 % г/г с уровней более 5 % г/г в апреле-мае. Основной вклад в снижение темпов роста обрабатывающих производств внес металлургический комплекс, где выпуск в июне снизился на 12,8 % г/г после позитивной динамики в январе-мае (+5,9 % г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении.

Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.

Рис. 3. Позитивная динамика в июне наблюдалась во всех обрабатывающих отраслях, кроме металлургии

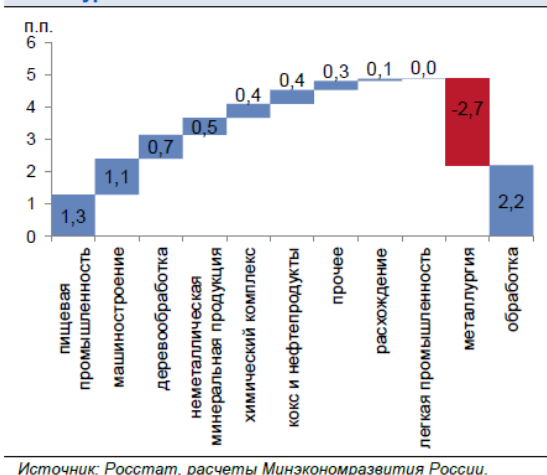
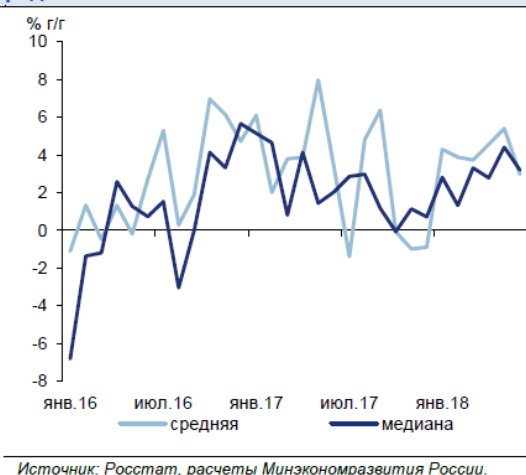


Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающих отраслей снизился в меньшей степени, чем средневзвешенный

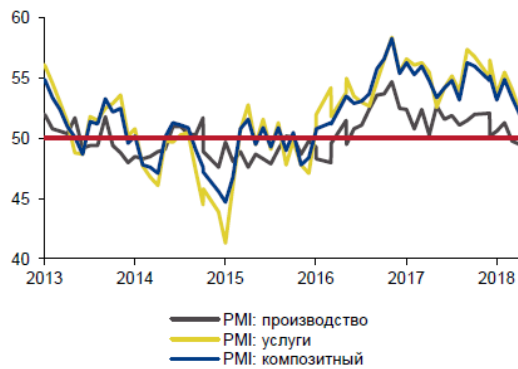


Медианный темп роста обрабатывающих отраслей, методика расчета которого позволяет сгладить влияние статистических «выбросов» в отдельных отраслях, в июне составил 3,2 % г/г (4,4 % г/г в мае). Это также говорит о «локальном» характере замедления обрабатывающей промышленности.

Дополнительный негативный вклад в годовой темп роста обрабатывающих отраслей в июне внес календарный фактор (количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года).

Рост добычи полезных ископаемых в июне ускорился до 2,8 % г/г (с 1,3 % г/г месяцем ранее) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. Производство нефти продемонстрировало положительные годовые темпы роста (+1,2 % г/г) впервые с августа прошлого года. Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли в июне связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+ по итогам встречи стран-нефтеэкспортеров в Вене 22-23 июня. Ускорение в газовой отрасли (до 20,4 % г/г с 12,0 % г/г месяцем ранее) было обусловлено опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

Рис. 5. В июне динамика индекса PMI обрабатывающих отраслей ухудшилась, однако композитный индекс PMI указывал на рост



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост скорректированного показателя потребления электроэнергии в июле продолжил ускоряться



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу.

Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае – на 2,4 % г/г), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае.

Наряду с торговлей и сферой услуг, проведение в городах России матчей Чемпионата мира по футболу оказало позитивное влияние и на показатели транспортной отрасли. По данным РЖД, рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования в июне ускорился до 15,6 % г/г с 7,0 % г/г в мае. По данным Росавиации, темп роста авиаперевозок в июне составил 10,4 % г/г по сравнению с 8,7 % г/г месяцем ранее, при этом активизация спроса наблюдалась как на международных, так и на внутренних направлениях.

Рис. 9. Спрос на потребительские товары растет ускоренными темпами



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Пассажирские авиаперевозки растут как на внутренних, так и на международных направлениях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем увеличение потребительской активности в июне не исчерпывается исключительно позитивным влиянием Чемпионата мира по футболу. Об устойчивом росте потребительского спроса свидетельствуют в том числе данные баланса доходов и расходов населения, который охватывает широкий круг товаров и услуг. Рост расходов домохозяйств, рассчитанных по данной методологии, в течение последних месяцев последовательно ускоряется (до 4,0 % г/г в июне с 3,9 % г/г в мае и 3,6 % г/г в апреле) и продолжает опережать рост розничного товарооборота.

На росте потребительского спроса в июне не отразилось ухудшение потребительских настроений, зафиксированное опросами.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый «инФОМ» по заказу Банка России, в июне упал на 6 п.п. до 96,5 пункта (с коррекцией на сезонность) и достиг минимального значения с середины 2017 года. Наиболее существенное падение наблюдалось по компоненту индекса, характеризующему ожидания населения (-16,3 п.п.).

В целом за 2кв18 ИПН снизился на 2,8 п.п. SA. В то же время индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Росстатом по схожей методологии, в апреле–июне сохранился на уровне предыдущего квартала (с устранением сезонности).

В июле ИПН не изменился по сравнению с июнем, при этом индекс ожиданий вырос на 1 п.п. (до 100,9) и вновь превысил уровень 100 пунктов, означающий преобладание позитивных ожиданий среди респондентов. В последующие месяцы ожидается постепенное восстановление потребительских настроений в условиях сохранения позитивных тенденций в фундаментальных факторах (продолжения роста реальных заработных плат и сохранения низкой инфляции).

Рис. 11. Индекс потребительских настроений в июне–июле вернулся на уровни середины прошлого года



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Индекс потребительской уверенности Росстата во 2кв18 сохранился на уровне 1кв18



Источник: Банк России, Росстат расчеты Минэкономразвития России.

По оценке Минэкономразвития России, рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2-3 % г/г.

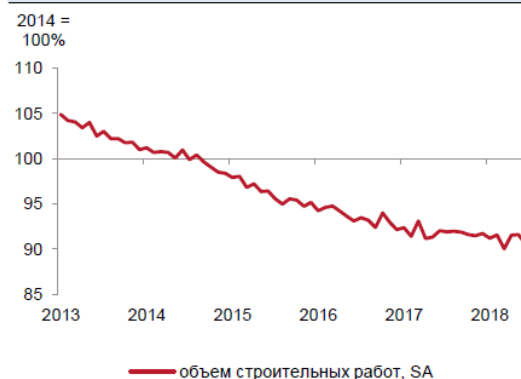
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», во 2кв18 увеличился на 0,9 % г/г после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти (8,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г в 1кв18), при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Вместе с тем инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья во 2кв18 стабилизировался в абсолютном выражении на уровне около 8,7 млрд. долл. США SA, а его годовые темпы роста снизились до 10,4 % г/г с 25,1 % г/г в январе-марте. По оценке, замедление роста инвестиционного импорта внесло основной вклад в снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по сравнению с 1кв18 (+3,6 % г/г).

Рис. 13. Рост инвестиционного импорта замедляется



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. Динамика строительства во 2кв18 улучшилась после слабых результатов 1кв18



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,8	0,5	0,1	0,4	0,5		0,7	0,6	
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	3,2	2,0	2,0	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,6	0,0	0,3	0,1		0,6	1,1	
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,9	2,7	3,4	2,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	0,2	0,2	0,8		0,8	0,5	
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	1,3	3,1	3,9	2,0	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	-0,5	0,0	0,6	0,7		0,5	0,6	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
% к соотв. периоду предыдущего года					3,6	4,4	6,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)					0,4		1,9	0,4	
Строительство									
% к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,7	-1,1	0,1	1,7	-0,2		-0,2	0,1	
Производство инвесттоваров⁴									
% к соотв. периоду предыдущего года	8,9	13,4	4,9	8,4	6,8	12,9	10,5	8,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	3,0	1,1	0,9	1,8	1,3		2,3	1,3	
Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья									
% к соотв. периоду предыдущего года	10,4	4,1	11,2	17,1	25,1	28,5	25,9	25,6	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	1,8	-1,1	1,2	-0,8	0,3		-2,4	10,6	
Индекс физического объема импорта инвест. товаров⁵									
% к соотв. периоду предыдущего года			-5,8	1,7	28,7	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)			-1,8	-6,8	-6,7		4,2	13,8	
Грузоперевозки инвест. товаров⁶									
% к соотв. периоду предыдущего года	-7,3	-9,5	-5,3	-7,2	2,4	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-7,6	-5,6	-1,6	-0,8	-1,5		3,2	-1,3	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

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

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

Рынок труда

Продолжается активный рост заработных плат как в бюджетном, так и во внебюджетном секторах.

Согласно отчетным данным Росстата, в мае 2018 года прирост заработных плат сохранился на уровне апреля как в номинальном, так и в реальном выражении (10,2 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), несколько превысив первоначальные оценки, опубликованные в июне.

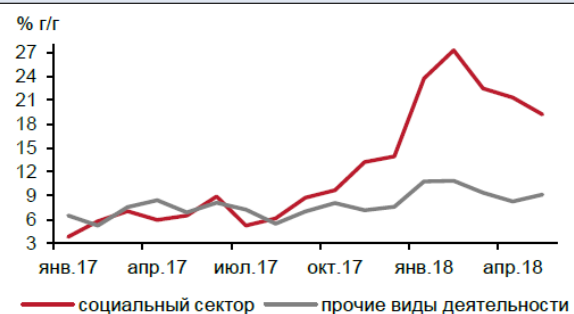
В социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, темпы роста оплаты труда сохраняются на высоких уровнях (19,2 % г/г в мае, 21,3 % г/г в апреле). При этом во внебюджетном секторе рост заработных плат в мае ускорился до 9,2 % г/г по сравнению с 8,1 % г/г в апреле, что было связано в том числе с очередным повышением МРОТ с 1 мая. Поддержку заработным платам также оказывает высокий спрос на трудовые ресурсы, о чем свидетельствует низкая безработица, которая с марта текущего года держится на уровне 4,8 % от рабочей силы (с исключением сезонности).

Рис. 15. Продолжается активный рост заработных плат...



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

Рис. 16. ... как в социальном, так и во внебюджетном секторах



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

С учетом низких уровней безработицы потенциал дальнейшего перераспределения рабочей силы от безработных к занятым ограничен.

За скользящие 12 месяцев численность рабочей силы практически не изменилась, при этом рост численности занятых на 290 тыс. чел. (с исключением сезонности) был обеспечен сопоставимым снижением численности безработных (-315 тыс. чел. SA). Вместе с тем в последние два месяца численность занятых начала сокращаться: в июне – на 165,9 тыс. человек, за май–июнь – 339,9 тыс. человек, в то время как численность безработных с исключением сезонного фактора в июне изменилась незначительно (-7,8 тыс. человек).

Рис. 17. Безработица близка к исторически минимальным уровням...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. ... что соответствует данным государственных служб занятости



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	2кв18	июн.18	май 18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,2	7,6	7,6	10,2	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	0,7	-0,1	4,0		2,4	0,7	
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	9,7	10,2	10,2	12,7	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	0,7	1,0	0,4	4,0		2,8	1,6	
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	0,2	0,1	5,6	1,1/ 3,2 ⁷	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,3	-1,5	0,4	1,5		0,4	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,5	0,1	-0,1	4,6	0,9/ 3,0 ¹	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	76,2	76,2		76,2	76,0	
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,2	72,4	72,6	72,6		72,3	72,0	
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6		3,9	4,0	
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,5	65,6	65,8	65,7		65,7	65,4	
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,8	4,7/4,8	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,8	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5/-

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

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

В июне расширение структурного профицита ликвидности приостановилось. За июнь структурный профицит ликвидности снизился на 0,1 трлн. руб. (до 3,5 трлн. руб. по состоянию на 1 июля). Причиной послужил рост спроса на ликвидность со стороны банков, которые за прошедший месяц увеличили объем средств на корсчетах на 0,2 трлн. рублей. Со стороны предложения основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+294 млрд. рублей в июне). Приток ликвидности по бюджетному каналу был частично компенсирован сезонным ростом наличных денег в обращении в связи с началом периода летних отпусков.

В мае наблюдался рост ставок по банковским операциям в основных сегментах кредитного рынка. Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года выросли с 5,8% в апреле до 6,0% в мае (первое повышение с начала года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года также увеличились (до 8,6% в мае с 8,5% в апреле). Вместе с тем снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования в мае-июне продолжилось.

Рис. 19. Банковские ставки в мае выросли



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

Рис. 20. Рост депозитов продолжает замедляться



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

Рост вкладов населения в июне продолжил замедляться. Темп роста депозитов физических лиц замедлился в июне до 7,1% г/г⁶ (в мае – 7,7% г/г). Депозиты корпоративного сегмента, напротив, демонстрируют ускорение роста до 8,3% г/г (в мае – 6,5% г/г).

Корпоративный кредитный портфель растет умеренными темпами. В июне объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 2,8 % г/г (в мае – на 2,6 % г/г), с учетом корпоративных облигаций – на 3,3% г/г (в мае – 3,1% г/г). В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста несколько выше: прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в июне составил 4,5 % г/г после 4,2 % г/г в мае.

Рост розничного кредитования (включая ипотечные кредиты) продолжает ускоряться – до 18,8 % г/г в июне после 17,9 % г/г в мае. Прирост в ежемесячном выражении сохраняется на 5-летних максимумах (+1,8 % м/м с исключением валютной переоценки). Годовые темпы роста ипотечного кредитного портфеля в мае достигли 22,8 % г/г, темпы роста задолженности по другим потребительским кредитам также увеличились (до 16,0 % г/г).

При этом аннуализированные ежемесячные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в июне остались выше 20 % SAAR и, таким образом, по-прежнему существенно превышают темпы роста номинальных заработных плат. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых. Данная мера будет способствовать улучшению качества банковских активов и повышению устойчивости финансовой системы.

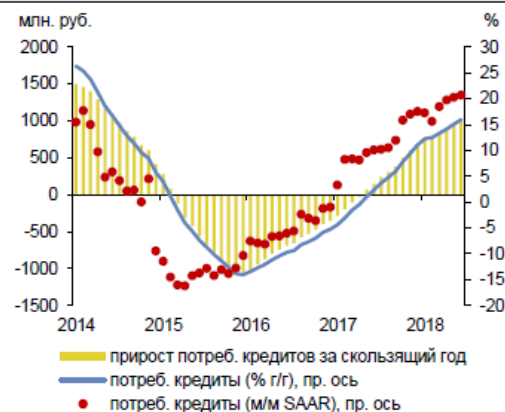
⁶ Здесь и далее по тексту раздела темпы роста кредитных и депозитных агрегатов приведены с исключением валютной переоценки.

Рис. 21. Корпоративный кредитный портфель растет умеренными темпами...



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

Рис. 22. ... рост потребительского кредитования продолжает ускоряться



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

Таблица 5. Показатели банковского сектора

	2кв18	июн. 18	май 18	апр.18	1кв18	мар.18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			8,6	8,5	9,0	9,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,5	9,5	9,6	9,6	9,8	9,7	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			6,0	5,8	6,4	6,2	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	7,0	7,2	6,7	7,1	6,6	7,4	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	21,5	22,8	21,9	19,7	17,6	18,8	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	15,1	15,9	15,1	14,1	12,7	13,3	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	3,0	2,8	2,6	3,7	3,6	4,4	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	60,8	54,2	62,3	66,4	80,9	59,8	31,9	-1,0	26,7

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

Платежный баланс

Профицит текущего счета во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года, составив 22,3 млрд. долл. США (по сравнению с 1,9 млрд. долл. США во 2кв17). Причиной увеличения сальдо текущего счета стал опережающий рост экспорта как товаров, так и услуг при существенном замедлении годовых темпов роста импорта. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала (21,7 млрд. долл. США в 1кв18 и 22,7 млрд. долл. США во 2кв17).

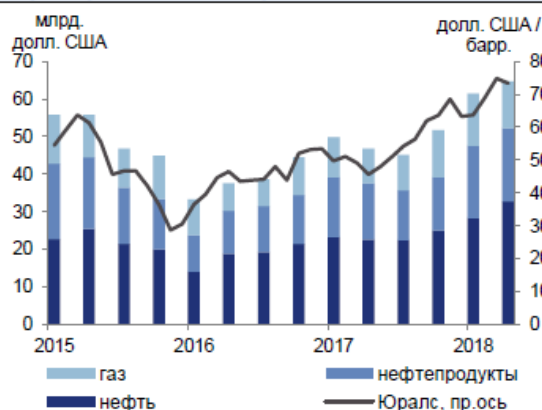
Годовой темп роста экспорта услуг ускорился до 17,2 % г/г во 2кв18 после 15,1 % г/г кварталом ранее, что было во многом обусловлено проведением в России Чемпионата мира по футболу (ускорение темпов роста экспорта услуг произошло за счет статьи «поездки»).

Экспорт товаров увеличился на 31,4 % г/г по сравнению с соответствующим кварталом предыдущего года при росте на 38,4 % г/г нефтегазового экспорта. Рост валютных поступлений от экспорта нефти и нефтепродуктов был полностью обусловлен ценовым фактором. В физическом выражении прирост экспорта сырой нефти и нефтепродуктов был околонулевым по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В то же время другие основные компоненты сырьевого энергетического экспорта продемонстрировали увеличение в реальном выражении: рост экспорта газа составил 11,7 % г/г, экспорт каменного угля увеличился на 19,3 % г/г. Также продолжил расти высокими темпами объем экспорта черных металлов и отдельных видов цветных металлов (медь, никель, полуфабрикаты из углеродистой стали)⁷. Кроме того, после падения в апреле в мае восстановился экспорт алюминия. Из товаров несырьевого неэнергетического экспорта опережающими темпами продолжил расти экспорт пшеницы и меслина (+88,1 % г/г в апреле–мае).

⁷ По данным ФТС за апрель–май 2018 года.

Вклад ценового фактора в рост товарного экспорта также оставался значимым. Так, в апреле-мае среднеконтрактные цены на нефть и нефтепродукты были более чем на 30 % выше, чем годом ранее, на газ природный – на 18,9 %, на черные металлы – более чем на 16 %, существенным также был рост цен на цветные металлы.

Рис. 23. Объем нефтегазового экспорта увеличился на фоне роста цен на нефть



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

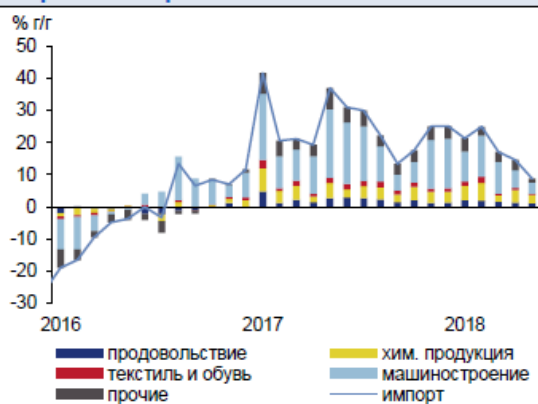
Рис. 24. Ценовой фактор был значимым и для других экспортных товаров



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

На фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18 произошло замедление темпов роста импорта товаров и услуг. Темп роста товарного импорта снизился до 9,4 % г/г во 2кв18 после 19,1 % г/г в 1кв18, темп роста импорта услуг – до 9,1 % г/г во 2кв18 после 18,4 % г/г кварталом ранее. При этом наиболее существенным было замедление темпов роста инвестиционного импорта, что является индикатором замедления темпов роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 (см. раздел «Внутренний спрос»).

Рис. 25. Продолжилось замедление темпов роста товарного импорта



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Наиболее значимый вклад в замедление внес импорт инвестиционных товаров



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Профицит текущего счета был абсорбирован оттоком капитала по финансовому счету (9,9 млрд. долл. США) и увеличением валютных резервов (11,3 млрд. долл. США), что обеспечивалось покупками иностранной валюты в рамках бюджетного правила.

Несмотря на масштабную переоценку рисков глобальными инвесторами в отношении активов стран с формирующимися рынками, отток капитала снизился до 9,9 млрд. долл. США после 14,4 млрд. долл. США кварталом ранее. При этом отток капитала был сформирован главным образом за счет сокращения обязательств государственного сектора перед нерезидентами. На протяжении 2кв18 происходил последовательный выход нерезидентов из ОФЗ, при этом такая ситуация наблюдалась впервые с начала 2017 года. За апрель–июнь текущего года доля нерезидентов в ОФЗ снизилась с 34,5 % до 28,2 %, а номинальный объем ОФЗ в портфеле нерезидентов сократился на 369 млрд. руб. (около 6 млрд. долл. США).

В то же время по частному сектору наблюдался нетто-приток капитала в объеме 0,7 млрд. долл. США. По банковскому сектору наблюдался незначительный отток капитала, сопоставимый по объему с наблюдаемым в предыдущем квартале. При этом операции «прочих секторов»

обеспечили приток капитала в объеме 2,8 млрд. долл. США, главным образом за счет роста их обязательств перед нерезидентами.

Рис. 27. Во 2кв18 нетто-приток капитала наблюдался только по «прочим секторам»

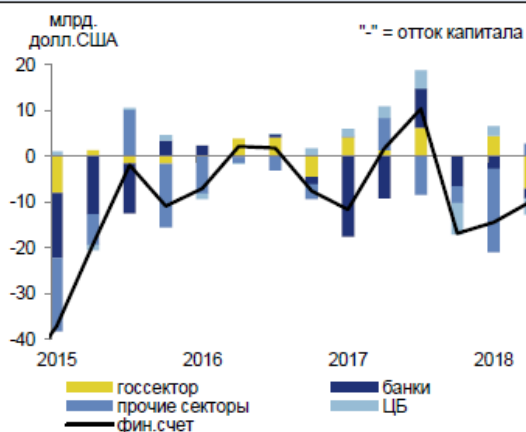
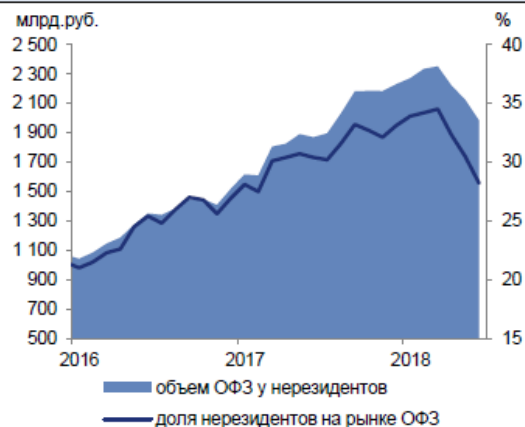


Рис. 28. Отток капитала с рынка ОФЗ продолжается



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Основные показатели платежного баланса

млрд. долл. США	1П18	2кв18	1кв18	2017	3кв17	1П17	2кв17	1кв17	2016
Счет текущих операций	53,2	22,3	30,8	35,4	-3,0	23,9	1,9	22,0	25,5
Торговый баланс	90,6	46,0	44,6	115,4	20,7	59,7	25,2	34,5	90,3
Экспорт товаров	212,1	110,2	101,9	353,5	84,6	166,4	83,9	82,5	281,8
Импорт товаров	121,5	64,2	57,3	238,1	63,8	106,8	58,7	48,1	191,6
Баланс услуг	-13,8	-7,2	-6,6	-31,1	-9,9	-12,8	-7,6	-5,2	-23,8
Экспорт услуг	31,4	17,3	14,2	57,7	15,3	27,1	14,8	12,3	50,6
Импорт услуг	45,2	24,4	20,8	88,8	25,1	39,9	22,4	17,5	74,4
Баланс оплаты труда	-0,9	-0,5	-0,5	-2,3	-0,5	-1,2	-0,6	-0,6	-2,2
Баланс инвестиционных доходов	-18,0	-13,8	-4,2	-37,7	-10,7	-17,9	-13,3	-4,6	-32,5
Баланс ренты и вторичных доходов	-4,8	-2,2	-2,5	-8,9	-2,7	-3,8	-1,8	-2,0	-6,2
Счет операций с капиталом	-0,3	-0,1	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	0,0	-0,8
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	52,8	22,2	30,6	35,2	-3,0	23,8	1,8	22,0	24,8
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	24,3	9,9	14,4	16,4	-10,4	9,9	-1,7	11,6	11,9
Сектор государственного управления и центральный банк	4,0	10,6	-6,6	-13,3	-10,3	-9,7	-3,9	-5,9	-4,3
Частный сектор	20,3	-0,6	20,9	29,7	-0,1	19,6	2,1	17,5	16,2
Чистые ошибки и пропуски	2,1	-1,0	3,1	3,8	-0,8	4,9	4,1	0,9	-4,6
Изменение резервных активов*	30,6	11,3	19,3	22,6	6,5	18,9	7,5	11,3	8,2
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором ('+' - вывоз, '-' - ввоз)	17,3	0,4	17,0	27,3	0,5	14,4	-1,8	16,2	19,8

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

* '+' - рост, '-' - снижение

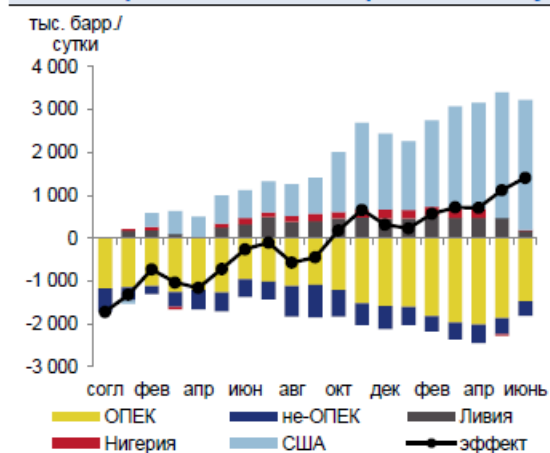
Глобальные рынки

Цены на нефть в июле перешли к снижению после решения ОПЕК+ об увеличении добычи.

В июле цена на нефть марки «Юралс» снизилась на 4,7 %10 (до 73,1 долл. США за баррель на конец месяца), при этом в отдельные дни нефтяные котировки опускались ниже 70 долл. США за баррель.

Давление на конъюнктуру рынка оказали данные ОПЕК о резком увеличении добычи нефти в Саудовской Аравии в июне (более чем на 400 тыс. барр./сутки). Производство нефти в США продолжает увеличиваться: по состоянию на 20 июля оно составило 11,0 млн. барр./сутки. В то же время перебои с поставками нефти в Канаде, Венесуэле и Иране, закрытие нефтяных портов в Ливии и забастовки нефтяников в Норвегии оказывали поддержку ценам на нефть.

Рис. 29. Страны ОПЕК в июне нарастили добычу



Источник: Bloomberg, ОПЕК.

Рис. 30. Цены на металлы продолжают снижаться



Источник: Bloomberg.

Наряду с нефтью под давлением в июне–июле находились и цены на металлы: в июле медь потеряла 5,2% (-3,2% в июне), алюминий подешевел на 4,3% (-5,9% в июне), никель – на 6,0% (-2,2% в июне). Цены на золото в июле упали на 2,3% (-3,5% в июне).

Еще одним фактором снижения цен на нефть и другие сырьевые товары стали опасения участников рынка относительно перспектив глобального роста в условиях разворачивающихся «торговых войн».

С 6 июля США ввели пошлины в размере 25 % на импорт из Китая общей стоимостью 34 млрд. долл. США, аналогичные меры в отношении китайских товаров на сумму еще 16 млрд. долл. США планируется ввести в ближайшее время. Кроме того, США опубликовали список китайских товаров стоимостью 200 млрд. долл., на которые могут быть введены 10 % пошлины. В июле власти США также объявили о возможности повышения тарифов на импорт европейских автомобилей.

Китай отреагировал на решения США введением симметричных пошлин на американские товары на сумму 34 млрд. долл. США. В ответ на меры США в отношении стали и алюминия ограничения в отношении американского импорта также ввели Канада, Евросоюз, Мексика.

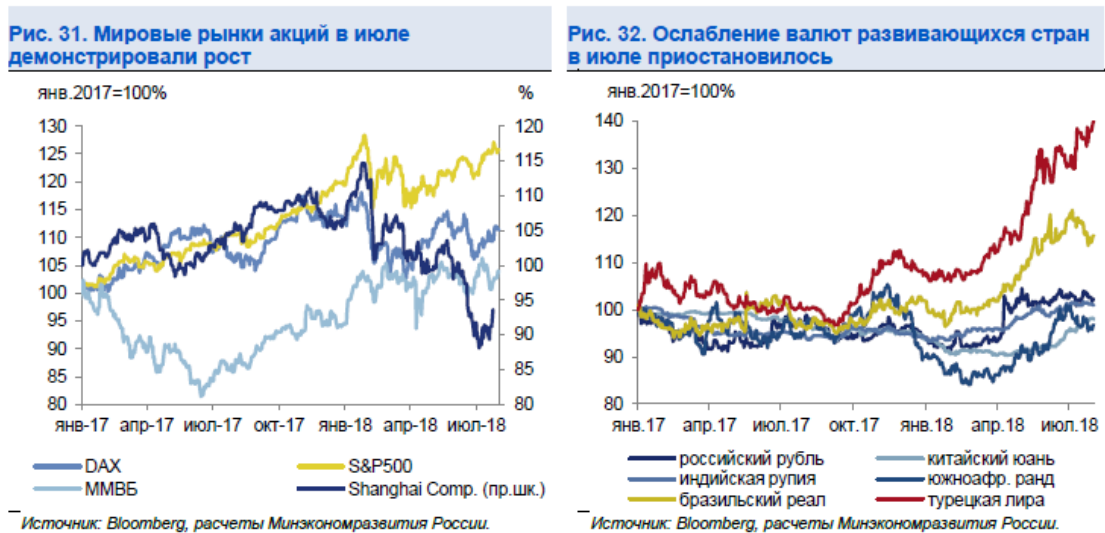
Несмотря на нарастание торговых противоречий между крупнейшими странами, мировые финансовые рынки с начала июля находятся в зоне роста.

Индексы S&P500 и Dow Jones в июле прибавили 3,6 % и 4,7 % соответственно. Рынки акций крупнейших европейских стран выросли на 1,5–4,1 %. Индекс Nikkei вырос на 1,1 %, при этом во второй половине месяца японский рынок находился под давлением из-за ожиданий относительно изменения Банком Японии параметров денежно-кредитной политики.

Позитивная динамика наблюдалась и на рынках акций развивающихся стран. Индекс MSCI EM в июле вырос на 1,7 % после снижения на 4,6 % месяцем ранее. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite, несмотря на негативные новости о возможном введении США дополнительных пошлин на китайские товары, по итогам месяца вырос на 1,0 % (в июне наблюдалось его падение на 8,0 %).

Ослабление валют развивающихся стран в июне приостановилось. Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan в июле вырос на 1,0 % после снижения более чем на 6 % за предыдущие два месяца. Укрепление продемонстрировали валюты крупнейших латиноамериканских и восточноевропейских стран, в то время как валюты большинства азиатских стран продолжили падение. Из-за обострения торговых противоречий с США китайский юань в июле потерял 2,9 %, а с начала года ослабление составило 4,6 %.

Ситуация на российском финансовом рынке в июле оставалась стабильной. Индекс ММВБ вырос на 1,1 %. Российский 5-летний CDS-спред сократился до 133,0 б.п. в среднем за июль (в июне - 140,1 б.п.). Курс рубля относительно доллара США оставался стабильным (62,9 в среднем с начала июля после 62,7 в июне). При этом в условиях высоких цен на нефть объем операций Минфина на валютном рынке с 1 по 27 июля составил 5,3 млрд. долл. США (в июне - 5,8 млрд. долл. США).



9.2 Прогноз социально экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (декабрь 2017 г.)⁸

Министерство экономического развития Российской Федерации представило три сценария социально-экономического развития на период с 2018 по 2020 годы. Традиционно сценарии градируются на:

- консервативный;
- базовый;
- целевой.

Все три варианта развития событий для экономики предполагают, что кредитно-денежная политика будет и дальше реализовываться в режиме таргетирования инфляции. Предполагается, что такой подход обеспечит инфляцию на уровне в 4% за каждый год планируемого периода. Одновременно значение базовой цены нефти марки «Юралс» принято за 40 долл. США за один баррель, за исключением консервативного подхода. При этом на протяжении всего периода составления прогноза сохраняется предположение о продолжении действия финансовых и иных санкций, а также контрсанкций.

Так, МЭР прогнозирует сохранение курс евро/доллар США в соотношении 1,18:1. Отметим, что это соответствует существующему консенсусу на валютном рынке. А вот курс рубля рознится в зависимости от конкретного сценария.

Базовый сценарий.

В соответствии с данным сценарием курс рубля ослабнет в 2018 году до 64,7 руб. за 1 долл. США. Это должно произойти под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций.

В 2019 и 2020 годах ожидается стабилизация рубля в реальном выражении, но ослабление в номинальном до 68 руб. за 1 долл. США.

Одновременно будет происходить постепенное увеличение темпов роста экономики вплоть до 2,3% в 2020-м году. Данное ускорение произойдет преимущественно за счет увеличения инвестиций в основной капитал (примерно на уровне 5,3% в год). Обеспечить рост инвестиций призваны следующие меры российского правительства:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа «6,5»), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;
- создание на базе ВЭБа «фабрики проектного финансирования»;
- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах «инфраструктурной ипотеки».

⁸ <http://consultantpuls.ru>

• Принципиальное отличие целевого варианта развития экономических событий от базового состоит в принятии в расчет позитивного демографического прогноза Росстата. Он предполагает:

- во-первых, повышенный коэффициент рождаемости;
- во-вторых, высокий коэффициент миграционного прироста.

Прогресс в демографии позитивно скажется, в частности, на росте производительности труда. В конечном итоге, это скажется, в том числе на валютном курсе, который к 2020-му году будет составлять 67,4 руб./долл. США.

Кроме того, целевой сценарий предполагает большую эффективность реализации мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов. Темпы роста экономики при реализации целевого сценария, соответственно, будут выше, нежели в базовом варианте и к 2020-му году составят 3,1%.

Консервативный сценарий.

Консервативный прогноз определяется предположением о существенном замедлении мирового экономического роста. Что приведет, в свою очередь, к падению цен на «Юралс» до 35 долл./барр. к концу 2018-го года с сохранением этого значения вплоть до окончания прогнозного периода.

Среднегодовой курс рубля при консервативном сценарии – 70,3 руб./долл. США. Инфляция также может превысить целевой уровень.

Темп роста ВВП в 2018-м году упадет до 0,8%, а в 2020-м году составит 1,5%.

9.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области

Классификация рынка офисной недвижимости, разработанная международной консалтинговой компанией Knight Frank.

В практике управления коммерческой недвижимостью принята следующая классификация офисных помещений в зависимости от месторасположения, качества помещений, систем жизнеобеспечения и предлагаемого сервиса.

Таблица 9-1 Классификация офисных помещений

Классы	Характеристика
Класс А	Вновь построенные офисные многофункциональные комплексы. Расположение в деловом центре города с удобными подъездными путями. Развитая инфраструктура. Системы видеонаблюдения всех входных групп, система электронных пропусков. Круглосуточная охрана здания. Отделка площадей общего пользования и фасада с использованием высококачественных материалов, заранее предусмотренной возможностью установки полноценного фальшпола. Современное высококачественное остекление обеспечивающее достаточно естественное освещение. Высота потолков не менее 2,7-2,8 метров и выше. Центральная система управления зданием. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Централизованное обеспечение арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникаций, средствами бытового обслуживания и отдыха. Наличие ресепшн, конференц-залов. Собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Современные высококачественные скоростные лифты. Наличие наземной и подземной парковки или крытой многоуровневой. Управление осуществляется профессиональной компанией (собственником), управляющей несколькими офисными зданиями или обладающей международным опытом. Фиксированная или свободная планировка офисных помещений под цели арендатора.
Класс В+	Офисное здание, бизнес-центр, многофункциональные комплексы. Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади. Системы видеонаблюдения всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Система вентиляции, отопления, кондиционирования и увлажнения. Современные системы пожарной безопасности. Высокоскоростные лифты. Эффективная планировка. Отделка здания с использованием качественных материалов. Расположение в престижном районе, удобный подъезд и транспортное сообщение. Должным образом организованное управление зданием. Наличие телекоммуникационных услуг.

Классы	Характеристика
Класс В-	Офисное здание, бизнес- центр, многофункциональные комплексы. Современные системы пожарной безопасности. Видеонаблюдение, круглосуточная охрана здания. Отделка площадей общего пользования и фасада с использованием качественных материалов. Местоположение не имеет принципиального значения. Организованное управление зданием.
Класс С	Реконструированные и переоборудованные под офисы бывшие административные здания и общежития. Современные системы пожарной безопасности. Круглосуточная охрана. Выполнен стандартный косметический ремонт. Морально устаревшее инженерное оборудование. В бизнес-центрах этого класса нет единых требований к месторасположению, и набору услуг. Сервис для арендаторов ограничен.
Класс D	Переоборудованные под офисы бывшие административные здания. Находятся вдали от делового центра. Инженерные коммуникации устарели. Автостоянки стихийны. Отсутствие специализированных систем жизнеобеспечения. Специализированное обслуживание отсутствует или сведено к минимуму.
Класс E	Здания не приспособлены для размещения офисов и требуют реконструкции. Полуподвальные помещения. Квартиры в жилых зданиях, переведенные в нежилой фонд. Автостоянки стихийны. Качество ремонта не регламентируется. Сервисное обслуживание отсутствует.

Общая ситуация на рынке офисной недвижимости

В 1 кв. 2018 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,25% годовых (на 0,5 пп.)

Средний курс доллара за 1 кв.2018 г. составил 56,86 руб., снизившись за квартал на 2,7%.

Уровень инфляции в 1 квартале 2018 г. составил 0,81% против 0,97% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,4%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

По итогам 1кв. 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объёму на конец 2017 г.), составив 16,25 млн.кв.м, из которых почти 15,0 млн. кв.м – сегменты А, В+, В.

Предложение

Объём ввода в 1 кв. 2018 г. составил 28,7 тыс.кв.м (GLA), что в 10 раз меньше, чем итог 4кв. 2017 г., и почти в 2 раза ниже показателя аналогичного периода 2017 г. Данный объём – это около 10% ожидаемого в 2018 г. ввода офисных площадей.



Доля класса А составила 54% в общем объёме ввода. Класс А пополнился БЦ «ЛА-5», расположенным за пределами МКАД, в районе аэропорта «Внуково».

В классе В+ вышло 2 объекта: 1-я очередь офисно-гостиничного центра «Парк Легенд» на территории ЗиЛ и реконструированный БЦ «РТС Земляной Вал» в ЦАО.

Объекты, введенные в 1 кв. 2018 г.

Название	Класс	Округ	Адрес	GLA тыс. кв.м
«ЛА-5»	A	ЗАО	п.Внуково, Центральная ул., 8, с.1,15	15,6
«Парк Легенд», 1 оч.	B+	ЮАО	Автозаводская ул., д. 23А, корп.2	6,2
«РТС Земляной Вал»	B+	ЦАО	Земляной Вал, дом 50А, строение 3	6,9

На конец 1 квартала 2018 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В преодолел отметку в 15%, достигнув значения 14,9%. Снижение за квартал – 0,6 п.п.

Второй квартал подряд снижение вакансии происходит преимущественно за счет класса А, где по итогам 1 квартала 2018 г. показатель снизился на 1,5 п.п. (или 7,3%). Заполняемость росла в объектах, расположенных как внутри, так и вне ТТК.

Уровень вакансии в классе В+ по итогам квартала сохранился на уровне предыдущего квартала – 13,0%. Объекты внутри ТТК продемонстрировали снижение доли пустующих площадей, в удаленных БЦ вакансия, напротив, выросла.



Вакансия в классе В по итогам отчетного периода выросла на 0,3 п.п (3,4%), составив 9,1%. Однако средневзвешенный показатель вакансии для классов В+/В не изменился – 11,9%.

В классе С зафиксировано снижение доли вакантных площадей – за квартал снижение составило 0,2 п.п. (2,4%), при этом заметно выросла заполняемость удаленных объектов.

Продолжилась тенденция 4 квартала 2017 г. по заключению крупных сделок по аренде офисных площадей, при этом активны компании различных секторов экономики.

В структуре крупных сделок (от 1,0 тыс.кв.м) по объёму площадей преобладает класс А с долей 68%.

Коммерческие условия

По итогам 1 квартала 2018 г. существенного изменения арендных ставок не произошло. За отчётный период средняя арендная ставка изменилась только в классе А, увеличившись на 0,5%. В классах В+, В и С показатель средней ставки аренды остался на уровне предыдущего квартала.

По итогам 1 квартала 2018 г. средние арендные ставки составляют: в классе А – 2 010 руб./кв.м./мес.; в классе В+ – 1 340 руб./кв.м./мес.; в классе В – 1 100 руб./кв.м./мес.; в классе С – 920 руб./кв.м./мес.

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В не изменилась, составив на конец квартала 1250 руб./кв.м./мес.

Ценовая дистанция между классами осталась на прежнем уровне: между классами В+ и А – 33%, классами В и В+ -18%, классами С и В – 16%.

Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2018 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 010	24 120
ЦДР	2 190	26 280
вне ЦДР, внутри ТТК	1 980	23 760
вне ТТК	1 530	18 360
Класс В+		
в среднем	1 340	16 080
ЦДР	1 660	19 920
вне ЦДР, внутри ТТК	1 380	16 560
вне ТТК	1 080	12 960
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 650	19 800
вне ЦДР, внутри ТТК	1 190	14 280
вне ТТК	890	10 680
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 140	13 680
вне ТТК	810	9 720

Выводы и прогноз развития

В 1 квартале 2018 г. рынок пополнился 3 объектами классов А и В+ совокупной площадью 28,7 тыс.кв.м GLA, что в 2 раза меньше объёмов аналогичного периода 2017 г.

Активное поглощение площадей в классе А привело к существенному снижению уровня вакансии в данном классе – 1,5 п.п. за отчетный период. На конец квартала показатель составил 19,1%, что сопоставимо с результатами 3 квартала 2014 г. Активность арендаторов обусловлена как расширением, так и желанием оптимизировать расходы на аренду офиса (переехать в качественный объект по относительно низкой ставке).

Средний уровень вакансии в классе В+ остался на уровне предыдущего квартала; в классе В – напротив, вырос на 0,3 п.п.

Для класса С был характерен небольшой рост заполняемости – по итогам 1 квартала 2018 г. вакансия снизилась на 0,2 п.п.

Ставки в 1 квартале 2018 г. не претерпели изменений и остались на прежнем уровне, кроме ставок в классе А. Небольшая положительная динамика зафиксирована в классе А – на 0,5%.

Во 2 квартале 2018 г. ожидается ввод около 100 тыс.кв.м, из которых 82% - площади класса А. С выходом новых объектов в данном классе возможна корректировка вакансии в большую сторону.

На фоне активности арендаторов и небольшого объёма ввода во 2 квартале 2018 г. в классе В+ возможна коррекция вакансии в меньшую сторону на 0,2-0,4 п.п.

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	16 247 тыс. кв. м Из них: 15 020 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	+0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 890 тыс.кв.м	7 396 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	28,7 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 1Q 2018 г., GLA	15,6	13,1	0	0
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г.	-94% ↓	+52% ↑	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г. %	19,1	13,0	9,1	8,1
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017 г.	-1,5 п.п. (-7,3%) ↓	0 п.п. (0%)	+0,3 п.п. (+3,4%) ↑	-0,2 п.п. (-2,4%) ↓
Арендные ставки на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 010	1 340	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2017 г. - в RUB	+0,5% ↑	0%	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 299 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	391 кв.м	591 кв.м	219 кв.м	98 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,7% ↓	-0,8% ↓	-1,0% ↓	-1,0% ↓

Таблица 9-2 Фактические цены предложения на рынке продаж административных зданий в г. Москве

Наименование	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб./ руб. кв. м	Источник информации
Административное здание класса С	г. Москва, м. Алексеевская, Новоалексеевская улица, 16с13	1236,8	120 342 240,0/97 302,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1236.8_m_1163828795
Административное здание класса В	г. Москва, м. ВДНХ, Ярославское шоссе, д.132	3639,3	349 372 800,0 /96 000,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_36393_m_1117680025
Административное здание класса В	г. Москва, ул. Н. Красносельская, д. 28, стр. 2	4411,50	555 000 000,0/125 807,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_zdanie_4411.5_m_1359616898
Административное здание класса В	г. Москва, Комсомольской Площади проезд дом 12	1055,0	105000000,0/99526,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_zdanie_1311348773
Административное здание класса С	г. Москва, Алексеевская, ул. Староалексеевская, д.7	2560,0	245000000,0/95703,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_pl_2560_m2_pod_ofis_m_alekseevskaya_v_1324715590
Административное здание класса С	г. Москва, ул. Бухвостова 2-я, 5	4161,0	257 326 000,0/61842,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4161.00_m_1355012519
Административное здание класса С	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79а, стр.3	3 746,90	250 000 000,0/66 722,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3746.9_m_1031886722
Административное здание класса С	г. Москва, м. Марьино Роша, район Марьино Роша	2070,10	70000000,0/33815,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovo_ofisnoe_pomeschenie_2070

Наименование	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб./ руб. кв. м	Источник информации
				1_m_1716396166
Административное здание класса С	г. Москва, ул. Бибиревская, 17Б	2819,20	188800000,0/66969,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2819.2_m_956677264
Административное здание класса С	г. Москва, ул. Краснобогатырская д.90с22	1089,0	90000000,0/82645,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1089_m_1477169155
Административное здание класса С	г. Москва, ул. Ленская, д.2/21	1375,0	135000000,0/98182,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1375_m_1021352929
Административное здание класса С	г. Москва, Бескудниковский б-р, 21А	2877,0	250000000,0/86896,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2877_m_1538110632
Административное здание класса С	г. Москва, Преображенская пл, 7Ас1	4791,3	447 435 900,0/93385,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4791.3_m_1118591467
Административное здание класса С	г. Москва, м. Бибирево, Высоковольтный проезд, 1с21	1500,0	145000000,0/96 667,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1500_m_749220666
Административное здание класса С	г. Москва, Мусорского 3	4709,0	270 000 000,0/57 337,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_4709_m_969348364
Цена предложения объекта с учетом прав на землю, руб. кв.м., максимальное значение			125 807,0	
Цена предложения объекта с учетом прав на землю, руб. кв.м., минимальное значение			33 815,0	

Таблица 10-3 Предложения по аренде офисных помещений в СВАО г. Москвы

Наименование	Месторасположение	Площадь	Арендная ставка, руб. кв.м/ в месяц	Источник информации
Офисное 2-х этажное здание	г. Москва, м. Ботанический сад, ул. Докукина, д. 17, стр. 3	552,8	1500,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_552.8_m_1435817407
Офисное помещение, 3 этаж	г. Москва, м. Алексеевская, проспект Мира, 95с1	38,2	1500,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prospekt_mira_95s1_-38.2_m_1031875879
Офисное помещение, 3 этаж	г. Москва, Дмитровское шоссе, 157	26,0	538,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/26_m_ofis_na_dmitrovskom_sh._pryamaya_arena._sao_1033761433
Офисный блок на 5 этаже 8 эт. здания	г. Москва, ул Кольская дом 1с 1	478,0	1083,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_478_m_98

Наименование	Месторасположение	Площадь	Арендная ставка, руб. кв.м/ в месяц	Источник информации
				3494630
Офисное помещение, 1 этаж в 4-х этажном здании	г. Москва, ул Кибальчича, 5	от 22 до 284 кв.м	616,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_22_do_284_m_1076070446
Офисное помещение, 2 этаж	г. Москва, Высоковольный проезд дом 9	25,0	1000,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_25_m_909896275
Офисное помещение, 1 этаж	г. Москва, м. Бутырская, Шереметьевская улица, 85с2	67,3	917,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_67.3_m_1289263188
Офисно-складской комплекс, 2этаж	г. Москва, илимская д.3 стр.27 м. Алтуфьево (1.2 км)	16, 18, 24, 26, 35, 65, 74, 134, 200, 400, 500	750,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_1189851848
Офисный блок на 1 этаже в 5 этажном здании	г. Москва, Шенкурский проезд, 3Б	123,0	900,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_122_m_863722237
Офисный блок на 1 этаже	г. Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС25	250,0	1180,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/188741767/
Офисное помещение, 2 этаж	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Стандартная ул., 6С38	33,4	667,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/8266702/
Минимальное значение арендной ставки, руб. кв.м. в месяц	538,0			
Максимальное значение арендной ставки, руб. кв.м. в месяц	1500,0			

9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Экономические характеристики Объекты предлагаемые на открытом рынке могут включать или не включать в свою стоимость налог на имущество, НДС и т.д.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости к реализации. Так к примеру на рынке коммерческой недвижимости существует два основных типа данных прав: наиболее распространенное - право аренды, и реже встречающееся, особенно в центральных районах города, - право собственности на земельный участок.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Право собственности - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Условия рынка (изменение цены за период между датой сделки и оценки) Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

Условия рынка (скидка к цене предложения) Реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

В результате переговоров с представителями риэлтерских компаний было выявлено, что скидка на торг для коммерческой недвижимости может находиться в диапазоне от 10% до 35%, в зависимости от вида, назначения, технических характеристик объектов.

Месторасположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра города; удаленность от главной автодороги (пешеходная/транспортная доступность); активность улицы, расположение выхода на красную линию, уровень развития инфраструктуры района

Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного и пешеходного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения и т.п.

Техническое состояние и качество отделки объекта

На стоимость нежилых помещений торгово-офисного, производственно-складского назначения влияет техническое состояние здания и качество отделки основного здания и непосредственно самого помещения. Как показывает рынок стоимость нежилых помещений, в удовлетворительном состоянии в которых необходимо провести ремонт ценится на 12-25% дешевле а иногда и более, чем стоимость нежилых помещений в хорошем состоянии, не требующих значительных затрат.

Площадь

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

Этаж расположения

Этаж расположения существенно влияет на стоимость торгово-офисной недвижимости. Самые дорогие арендные ставки в помещениях на 1 этаже; стоимость на цокольном и в подвальном этаже как правило дешевле на 15-30%, из-за неудобства в эксплуатации. Стоимость

арендных ставок на 2 этаже и выше так же ценится дешевле на 13-15%, но это связано уже не с техническими неудобствами в эксплуатации, а с меньшей проходимостью населения.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения, наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования по следующим критериям:

Потенциал местоположения – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентную способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Нежилое здание имеет административно-складское назначение, используется как административное здание. Здание имеет класс С, расположено на огороженной заасфальтированной территории торгово-складского комплекса, в окружении производственно-складских, торгово-складских объектов, оснащено всеми коммуникациями. Транспортная доступность высокая. Учитывая местоположение и все вышесказанное, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки – в качестве административного здания.

Ниже проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка, на котором размещается административно-складское здание.

Рассматриваемые земельные участки:

1. Земельный участок: относящийся к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации производственного, административно-складского здания, общая площадь 1 687,00 кв. м.

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ), по целевому назначению все земли подразделяются на следующие категории:

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

Согласно земельному законодательству правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного вида использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (ст. 1 ЗК РФ). Виды и условия разрешенного использования земельных участков предусматриваются отдельно для каждой категории.

Согласно действующему законодательству землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам⁹:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Участок застроенный, ровный, многоугольной формы, благоустроенный. Месторасположение и транспортная составляющая объекта оценки характеризуется как хорошая.

Характер использования определен и оценщик не располагает фактическими данными по возможности изменения категории и разрешенного использования и связанного с этим временного периода.

Таким образом, учитывая вышесказанное в рамках принадлежности к категории земель и виду разрешенного использования, наиболее эффективным использованием является текущее разрешенное использование - эксплуатация административно-складского здания.

11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, а также Стандарты ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);
- затратного подхода;
- сравнительного подхода (рыночного подхода к оценке недвижимости).

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

⁹ в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ.

11.2 Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;

определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;

для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;

определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;

оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, с учетом предпринимательской прибыли и налога на добавленную стоимость. Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий.

Заказчиком не предоставлена полная информация о технических характеристиках здания, что не позволяет достоверно провести расчеты, поэтому оценщиком принято решение не использовать в данном случае затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

11.3 Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, *оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости здания административно-складского назначения и права долгосрочной аренды на земельный участок.*

11.4 Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, фактическое использование объекта оценки соответствует его функциональному назначению. В текущем времени объект способен приносить доход. Оценщиком принято решение применить в рамках настоящей оценки доходный подход.

При расчете рыночной стоимости земельного участка доходный подход не использовался.

12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

12.1 Выбор метода оценки и последовательность проведения расчетов

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В данном случае сравнительным подходом рассчитываются только здания, в отношении которых у собственника имеются правоустанавливающие и правоподтверждающие документы (за исключением сторожевой будки), в отношении которых в открытых источниках информации имеются данные о продаже аналогичных объектов.

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

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

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

12.2 Определение стоимости земельного участка

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

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России¹⁰, изложены следующие методы оценки земельных участков:

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

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

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

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

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

¹⁰«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

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

В рамках метода сравнения продаж произведены следующие действия:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

Оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ» на праве долгосрочной аренды. В рамках настоящего отчета Оценщиком рассчитывалось право долгосрочной аренды земельного участка.

Оценщиком были подобраны 3 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, для административной, торговой застройки, сопоставимые по площади, конфигурации, месторасположению.

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

Информация о характеристиках объектов-аналогов, не отраженная в объявлении, уточнялась путем устного телефонного разговора с лицами, разместившими объявления о продаже земельных участков.

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены ниже в таблицах:

Таблица 12-1 Описание объектов-аналогов

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение объектов	г Москва, ш. Алтуфьевское, д.79А, стр. 12 (СВАО)	г. Москва, м. Строгино, Строгинский бульвар вл 33 (СЗАО)	г. Москва, ул Сормовская, 23с1 (ЮВАО)	г. Москва, ул. Зорге, вл. 5 (САО)
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированный подъезд, круглогодичный доступ	асфальтированный подъезд, круглогодичный доступ	асфальтированный подъезд, круглогодичный доступ	асфальтированный подъезд, круглогодичный доступ
Площадь земельного участка, кв. м	1 687,00	5 400,00	7 500,00	1 104,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	эксплуатация производственного, административно-складского здания	под строительство торгового центра	под строительство административного здания	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Передаваемые права	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право краткосрочной аренды
Рельеф участка	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный
Наличие улучшений на земельном участке	условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	коммуникации подведены к участку (не заведены)	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._promnaznacheniya_1083964203	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_1719922921	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1321995549
Цена предложения объекта, руб.		120 000 000,00	126 000 000,00	25 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.		22 222	16 800,00	22 645

* Источники информации приведены в Приложении к данному отчету

Таблица 12-2 Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		22 222	16 800	22 645
1. Качество передаваемых прав					
<u>1. Качество прав на земельный участок</u>		право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право краткосрочной аренды
Корректировка	%		0%	0%	12%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
<u>2. Условия финансирования</u>		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
<u>3. Особые условия</u>		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
4. Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 689	14 885	22 471
<u>5. Категория земель и ВРИ</u>		Земли населенных пунктов, для эксплуатация производственного, административно-складского здания	Земли населенных пунктов, под строительство торгового центра	Земли населенных пунктов, под строительство административного здания	Земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 689	14 885	22 471
7. Местоположение					
<i>7.1. Местоположение</i>		г Москва, ш. Алтуфьевское, д.79А, стр. 12	г. Москва, м. Строгино, Строгинский бульвар вл 33	г. Москва, ул Сормовская, 23с1	г. Москва, ул. Зорге, вл. 5
Округ		СВАО	СЗАО	ЮВАО	САО
Средние арендные ставки по округам		12600,00	13300,00	11500,00	13800,00
Коэффициент отношения			0,95	1,10	0,91
Корректировка	%		-5%	10,00%	-9%

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 704	16 373	20 449
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 704	16 373	20 449
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	1 687,00	5 400,00	7 500,00	1 104,00
Корректировка			11,69%	15,23%	-3,95%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 890	18 866	19 641
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 890	18 866	19 641
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 890	18 866	19 641
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 890	18 866	19 641
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв. м.	19 799,00			
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб.	33 400 913,00			
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб.	28 305 858,00			

Источник информации: расчеты Оценщиков

Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода корректировок

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

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

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

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

Обоснование вносимых поправок

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

Объем передаваемых прав

Объект оценки принадлежит ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ» на праве долгосрочной аренды. Участки объекты-аналоги продаются на праве долгосрочной и краткосрочной аренды (информация получена из объявления и в процессе устного общения с продавцами объектов-аналогов). Корректировка вводится согласно Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. табл. 102

Ниже приведены корректирующие коэффициенты зависимости стоимости земельного участка от зарегистрированного права.

Таблица 102

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Земельные участки стр.174.

Для объектов-аналогов вводится корректировка в размере: №1-«0%», №2-«0%», №3-«+12%» .

Корректировка на учет НДС. Объекты-аналоги продаются на праве аренды. Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) собственниками не являются объектом налогообложения по НДС. При продаже земельного участка, находящегося в аренде в соответствии с п. 3 ст. 161 НК РФ, арендаторы являются плательщиками НДС.

Условия финансирования

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

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

Условия рынка (время продажи)

Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (июль 2018 г.). Корректировка не требуется.

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

Путем устного общения с представителями риэлтерских компаний АН «Бест Недвижимость» тел: +7 (495) 7770032 Светлана, АН «Планета Недвижимости» тел: +7 (968) 6642846 Елена, АН «ИНКОМ-недвижимость» тел: +7 (910) 4251656 Виктор в устной форме получена информация, что практически во всех сегментах коммерческой недвижимости в начале 2018 года происходило превышение предложения над спросом. В результате переговоров было выявлено, что скидка на торг для земельных участков под коммерческое строительство, в т.ч. под торговую, административную застройку может находиться в диапазоне от 5% до 20%, а в ряде случаев и более.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике расчетных данных СРД 21, «Справочнике оценщика недвижимости 2017 Земельные участки».



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Источник информации: Сборник расчетных данных СРД 21 ноябрь 2017г.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Земельные участки стр.298 .

Таблица 12-3 Расчет корректировки на торг

Наименование источника информации	Минимальное значение корректировки, %	Среднее значение корректировки, %	Максимальное значение корректировки, %
СРД 2017	11,00%	11,50%	12,00%
Справочник оценщика недвижимости 2017	6,40%	10,30%	14,20%
Мнение специалистов риэлтеров	5,00%	12,50%	20,00%
Значения	7,50%	11,40%	15,40%

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -11,4%, учитывая текущую ситуацию на рынке, площадь и месторасположение объектов.

Корректировка на категорию земли и на разрешенное использование

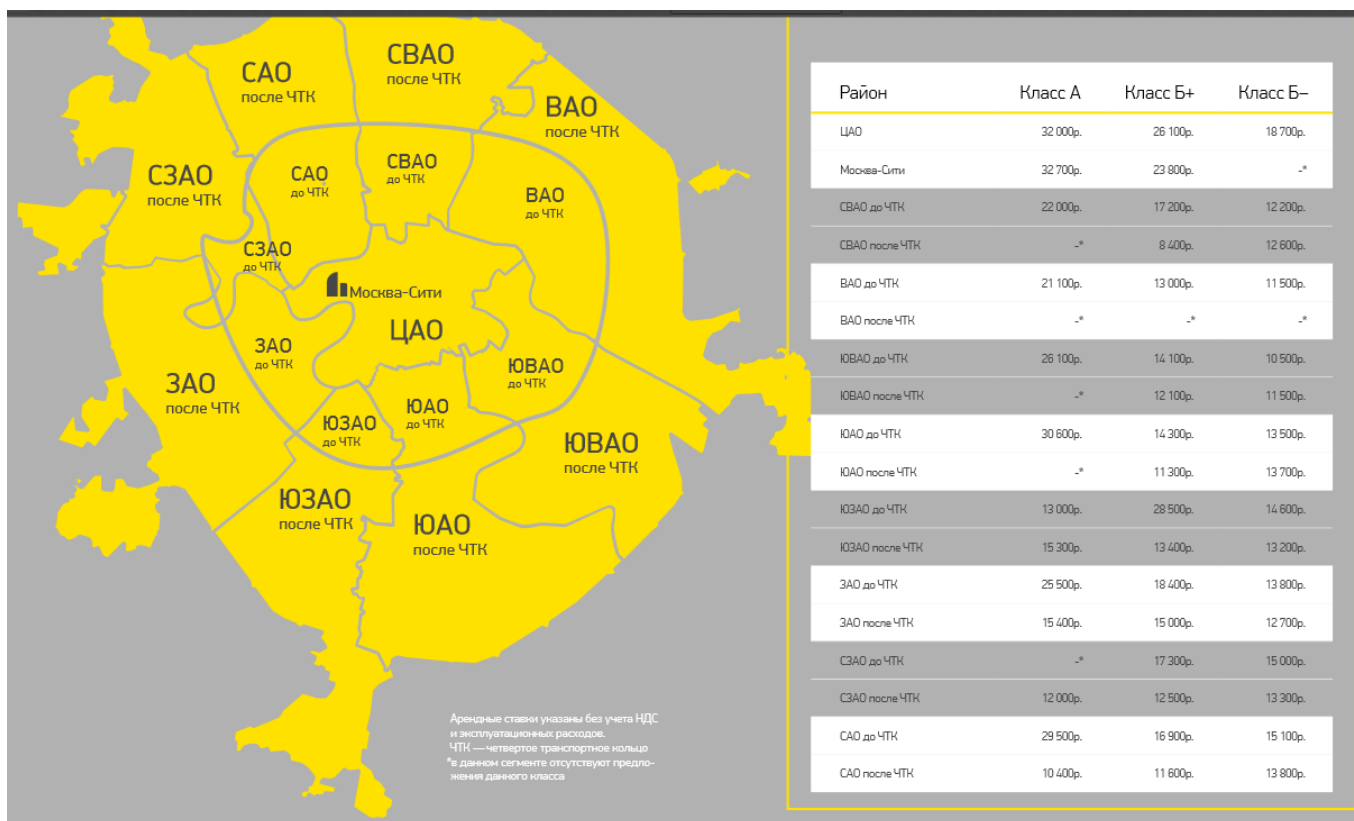
Учитывая сопоставимость категории земель и разрешенного вида использования объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка не вводилась.

Местоположение и окружение

Объект оценки расположен в СВАО г. Москвы. Объекты- аналоги расположены в СЗАО, ЮВАО, САО. Корректировка вводилась, учитывая не сопоставимое месторасположение по округам.

Так как на дату оценки не достаточно предложений на рынке земли для определения зависимости цены земельных участков от округа расположения, для расчета корректировки оценщиком взяты цены на арендные ставки офисных объектов по округам и определен коэффициент зависимости¹¹.

¹¹ https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_po_itogam_1_kv._2018_goda_2.pdf



Источник информации:

https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_po_itogam_1_kv._2018_goda_2.pdf

Таблица 12-4 Расчет корректировок на месторасположение

Местоположение	г Москва, ш. Алтуфьевское, д.79А, стр. 12 (СВАО)	г. Москва, м. Строгино, Строгинский бульвар вл 33 (СЗАО)	г. Москва, ул Сормовская, 23с1 (ЮВАО)	г. Москва, ул. Зорге, вл. 5 (САО)
Среднее значение арендной ставки, руб.	12600,00	13300,00	11500,00	13800,00
Коэффициент зависимости		0,95	1,10	0,91
Корректировка, %		-5%	+10%	-9%

Источник информации: Расчет Оценщика

Транспортная доступность

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

Площадь (масштаб)

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

Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. на стр. 196.

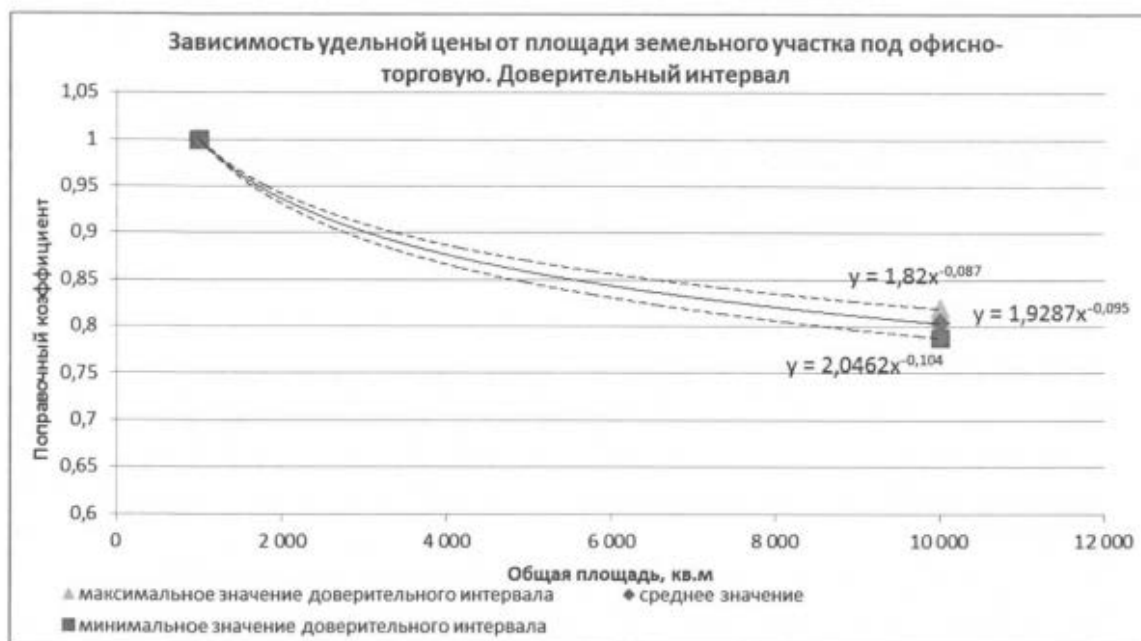


Рис. 73

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 1 000 кв.м (0,1 га)

198

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Земельные участки стр.198 .

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,9287 \cdot S^{-0,095}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 12-5 Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	1 687	0,95211355	
Аналог №1	5 400	0,85248603	11,69%
Аналог №2	7 500	0,82629259	15,23%
Аналог №3	1 104	0,99124867	-3,95%

Корректировка на наличие коммуникаций

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

Транспортные подъездные пути – 5-15%

Газоснабжение - 10-25%

Электроснабжение – 10-20%

Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Для определения корректировки Оценщиком принято минимальное значение из диапазона 10% электроснабжение, 10%- газоснабжение, 5% водоснабжение и канализация.

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный. К участку из коммуникаций подведены (не заведены на участок, т.к. наличие коммуникаций учитывается при расчете здания) сети электроснабжение, газ, водоснабжения, канализация. У объектов-аналогов коммуникации проходят по границе. Корректировка не вводилась.

12.3 Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом

Объектом оценки является нежилое здание административно-складского назначения, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр.12.

Из имеющихся на рынке предложений по продаже объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов для проведения расчета были отобраны объекты сопоставимые по целевому назначению, площади, физическим характеристикам, по месторасположению. Объекты-аналоги не имеющие сопоставимых характеристик с объектом оценки не использовались в расчетах.

Так как складские помещения в здании составляет минимальную часть, в качестве объектов-аналогов Оценщик рассматривает административные здания, расположенные также в СВАО г. Москвы, включающие в себя вспомогательные помещения, которые возможно использовать для складских целей. В стоимость предложения объекта-аналога включена стоимость земельного участка. Для определения рыночной стоимости нежилого здания Оценщик производил очистку стоимости объектов-аналогов от стоимости земельных участков, а после выведения итоговой стоимости здания производилось добавление стоимости права аренды земельного участка под объектом оценки.

Таблица 12-6. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	свободное назначение, административное	административное	свободное назначение, административное
Описание	Отдельно стоящее двухэтажное здание, участок 1860м2 в аренде на 49 лет. Подойдет под офис, мед. клинику, хостел, автосервис, магазин, производство, ЦОД, есть большая мощность, бесплатный Интернет 100 Мб/с, парковка 30 а/м, видеонаблюдение. Здание после капремонта, всё новое, внутри возможна любая перепланировка.	Продажа здания, 2 отдельных входа, 7 этажей, высота потолков: 2.6-4.5 м, отделка за выездом арендатора, кабинетная планировка, электроэнергия 270 кВт. Земельный участок 805,0 кв.м долгосрочная аренда.	Продается административный офисно складской комплекс. Удобное месторасположение: (Алтуфьевское шоссе 800 м., ст. метро Бибирево 800 м., расстояние до МКАД 3,5 км.) Земельный участок площадью 3 294 кв.м. (ВРИ размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов) Объекты расположены на огороженной территории с парковкой для машин. Имеются центральные коммуникации. Хорошее техническое состояние здания.
Местонахождения	г. Москва, м. Бибирево, Высоковольтный проезд, 1с21	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79а, стр.3	г. Москва, р-н Алтуфьевский, Бибиревская ул., бк2
Общая площадь, кв.м.	1500	3 746,90	2 716,30
Цена предложения, руб. с учетом НДС	145 000 000,00	250 000 000,00	300 000 000,00
Площадь земельного участка	1 860,00	805,00	3 294,00
Стоимость земельного участка в составе аналога, руб.*	36 487 620,00	17 099 005,00	61 202 520,00
Цена предложения, руб. без учета стоимости земельного участка с учетом НДС	108 512 380,00	232 900 995,00	238 797 480,00
Цена предложения руб. без учета стоимости земельного участка с учетом НДС	72 342	62 158	87 913
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1500_m_749220666	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3746.9_m_103188672	https://www.cian.ru/sale/commercial/188522884/

* Расчет стоимости земельных участков приведен ниже

Описание алгоритма внесения корректировок приведено в данном разделе 12-2 настоящего отчета

Таблица 12-7. Расчет стоимости земельного участка площадью 1860,0 кв.м. по адресу: г. Москва, м. Бибирево, Высоковольтный проезд, 1с21

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		22 222	16 800	22 645
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право краткосрочной аренды
Корректировка	%		0%	0%	12%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
4. Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 689	14 885	22 471
5. Категория земель и ВРИ		Земли населенных пунктов, для эксплуатации административного здания	Земли населенных пунктов, под строительство торгового центра	Земли населенных пунктов, под строительство административного здания	Земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 689	14 885	22 471
7. Местоположение					
<i>7.1. Местоположение</i>		г. Москва, м. Бибирево, Высоковольтный проезд, 1с21	г. Москва, м. Строгино, Строгинский бульвар вл 33	г. Москва, ул Сормовская, 23с1	г. Москва, ул. Зорге, вл. 5
Округ		СВАО	СЗАО	ЮВАО	САО
Средние арендные ставки по округам		12600,00	13300,00	11500,00	13800,00
Коэффициент отношения			0,95	1,10	0,91
Корректировка	%		-5%	10,00%	-9%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 704	16 373	20 449

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 704	16 373	20 449
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	1 860,00	5 400,00	7 500,00	1 104,00
Корректировка			10,66%	14,16%	-4,83%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 698	18 692	19 460
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 698	18 692	19 460
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 698	18 692	19 460
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 698	18 692	19 460
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв. м.	19 617,00			
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб.	36 487 620,00			

Таблица 12-7. Расчет стоимости земельного участка площадью 805,0 кв.м. по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79а, стр.3

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		22 222	16 800	22 645
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право краткосрочной аренды

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0%	0%	12%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
4. Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 689	14 885	22 471
5. Категория земель и ВРИ		Земли населенных пунктов, для эксплуатации административного здания	Земли населенных пунктов, под строительство торгового центра	Земли населенных пунктов, под строительство административного здания	Земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 689	14 885	22 471
7. Местоположение					
<i>7.1. Местоположение</i>		г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79а, стр.3	г. Москва, м. Строгино, Строгинский бульвар вл 33	г. Москва, ул Сормовская, 23с1	г. Москва, ул. Зорге, вл. 5
Округ		СВАО	СЗАО	ЮВАО	САО
Средние арендные ставки по округам		12600,00	13300,00	11500,00	13800,00
Коэффициент отношения			0,95	1,10	0,91
Корректировка	%		-5%	10,00%	-9%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 704	16 373	20 449
<i>7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту</i>		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 704	16 373	20 449
8. Физические характеристики					
<i>8.1. Площадь земельного участка</i>	кв. м	805,00	5 400,00	7 500,00	1 104,00
Корректировка			19,82%	23,62%	3,05%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 412	20 240	21 072
<i>8.2. Состояние участка</i>		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 412	20 240	21 072
9. Дополнительные характеристики					
<i>9.1. Ограничения, обременения</i>		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 412	20 240	21 072
<i>9.2. Доступные инженерные коммуникации</i>		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 412	20 240	21 072
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв. м.	21 241,00			
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб.	17 099 005,00			

Таблица 12-8. Расчет стоимости земельного участка площадью 3294,0 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Бибиревская, д. 6 к2

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		22 222	16 800	22 645
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право краткосрочной аренды
Корректировка	%		0%	0%	12%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
2. Условия финансирования					
Корректировка	%	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
4. Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 222	16 800	25 362
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 689	14 885	22 471
5. Категория земель и ВРИ		Земли населенных пунктов, для эксплуатации административного здания	Земли населенных пунктов, под строительство торгового центра	Земли населенных пунктов, под строительство административного здания	Земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 689	14 885	22 471
7. Местоположение					
<i>7.1. Местоположение</i>		г. Москва, ул Бибиревская, д.6к2	г. Москва, м. Строгино, Строгинский бульвар вл 33	г. Москва, ул Сормовская, 23с1	г. Москва, ул. Зорге, вл. 5
Округ		СВАО	СЗАО	ЮВАО	САО
Средние арендные ставки по округам		12600,00	13300,00	11500,00	13800,00
Коэффициент отношения			0,95	1,10	0,91
Корректировка	%		-5%	10,00%	-9%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 704	16 373	20 449
<i>7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту</i>		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 704	16 373	20 449
8. Физические характеристики					
<i>8.1. Площадь земельного участка</i>	кв. м	3 294,00	5 400,00	7 500,00	1 104,00
Корректировка			4,81%	8,13%	-9,86%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 604	17 704	18 432

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 604	17 704	18 432
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 604	17 704	18 432
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 604	17 704	18 432
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв. м.	18 580,00			
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб.	61 202 520,00			

Таблица 12-9 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом объектов недвижимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения, руб. кв.м. с НДС		72 342	62 158	87 913
Условия рынка (время продажи)	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		72 342	62 158	87 913
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи (скидка на торг)		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		62 214	53 456	75 605
Площадь, кв. м	3 195,2	1 500,0	3 746,9	2 716,3
Корректировка		-8,95%	1,99%	-1,99%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		56 646	54 522	74 098
Адрес местоположения, транспортная доступность	г Москва, ш. Алтуфьевское, д.79А, стр. 12 (СВАО)	г. Москва, м. Бибирево, Высоковольтный проезд, 1с21 (СВАО)	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79а, стр.3 (СВАО)	г. Москва, ул. Бибиревская, д.6к2 (СВАО)
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		56 646	54 522	74 098
Корректировка на назначение	Административно-складское здание	свободное назначение, административное здание со вспомогательными помещениями	административное здание со вспомогательными помещениями	свободное назначение, административное здание со вспомогательными помещениями
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		56 646	54 522	74 098
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		56 646	54 522	74 098
Класс здания	Класс С	Класс С	Класс С	Класс С
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		56 646	54 522	74 098
Среднее значение рыночной стоимости, руб./кв.м. с НДС		61 755,33		
Рыночная стоимость нежилого здания, руб. с НДС		197 320 641,00		
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, руб. с НДС		33 400 913,00		
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом стоимости права долгосрочной аренды земельного участка, руб. с НДС (округленно)		230 721 554,00		
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом стоимости права долгосрочной аренды земельного участка, руб. без НДС (округленно)		195 526 741,00		

Обоснование вносимых поправок.

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

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

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

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

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (июль 2018), корректировка не требуется.

Условия предложения. Корректировка на торг.

Путем устного общения с представителями риэлтерских компаний АН «Бест Недвижимость» тел: +7 (495) 7770032 Светлана, АН «Планета Недвижимости» тел: +7 (968) 6642846 Елена, АН «ИНКОМ-недвижимость» тел: +7 (910) 4251656 Виктор в устной форме получена информация, что практически во всех сегментах коммерческой недвижимости в начале 2018 года происходило превышение предложения над спросом. В результате переговоров было выявлено, что скидка на торг для нежилых зданий административного назначения может находиться в диапазоне от 10% до 30%, а в ряде случаев и более. При реализации низко ликвидных объектов скидки на торг преобладают в размере максимального значения.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике расчетных данных СРД 21, «Справочнике оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Источник информации: Сборник расчетных данных СРД 21 ноябрь 2017г.

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр.273 .

Таблица 12-10 Расчет корректировки на торг

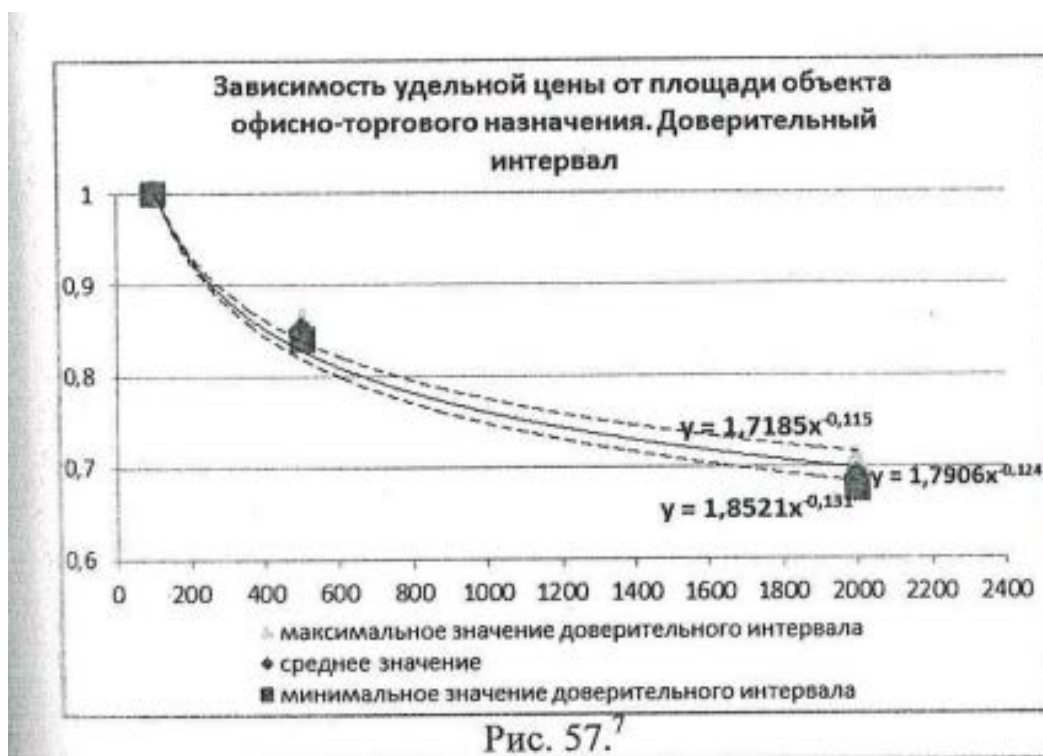
Наименование источника информации	Минимальное значение корректировки, %	Среднее значение корректировки, %	Максимальное значение корректировки, %
СРД 2017	11,00%	12,00%	13,00%
Справочник оценщика недвижимости 2017	5,90%	10,00%	14,10%
Мнение специалистов риэлтеров	10,00%	20,00%	30,00%
Значения	8,97%	14,00%	19,00%

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -14%.

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение. Месторасположение сопоставимо, корректировка не вводилась.

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

Корректировка введена для общей площади здания, на основании «Справочника оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., рис. 57, стр. 185.



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 185 .

Наиболее точно зависимость стоимости офисно-торгового объекта от площади описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,7906 * S^{(-0,124)}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь объекта;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 12-11 Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	3 195	0,65832572	
Аналог №1	1 500	0,72304157	-8,95%
Аналог №2	3 747	0,64545094	1,99%
Аналог №3	2 716	0,67171546	-1,99%

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние объектов оценки не производится, т.к. оцениваемый объект и аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.

Корректировка на наличие коммуникаций. Объекты-аналоги административные здания, оснащенные инженерными сетями электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление, вентиляция, (информация получена из телефонного разговора с продавцами объектов-

аналогов). Оцениваемое здание также имеет инженерные сети электричество, газ, водопровод, канализацию, систему вентиляции, отопление.

Корректировка не вводилась, учитывая сопоставимость по данному элементу исследования.

Корректировка на назначение.

Корректировка на назначение не вводилась, учитывая, что объектом оценки является административно-складское здание с минимальной площадью складских помещений (составляет всего 131,2 кв.м.). Объекты-аналоги административные здания и здания свободного назначения, в состав площадей которых входят помещения вспомогательного назначения, которые при необходимости возможно использовать для складских целей.

Так как отличие по данному элементу не существенное, корректировка не вводилась.

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к низко классным офисным зданиям класса «С».

Рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12, с учетом стоимости права долгосрочной аренды земельного участка, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет без учета НДС округленно:

195 526 741,00 (Сто девяносто пять миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч семьсот сорок один) рубль

13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации

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

$V=I/R$, где:

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

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объект находится в стадии генерации типичных доходов и в дальнейшем будет приносить стабильный доход.

13.1 Определение потенциального валового дохода

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

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

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

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

В рамках данного подхода рассчитывалась рыночная стоимость нежилых офисных и складских помещений, которые способны приносить доход в текущем времени без дополнительных вложений.

Для расчета объектов оценки взяты цены предложения арендных ставок офисного назначения сопоставимые по техническим характеристикам.

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

$A_{кор}$ – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

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

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

Для расчета использовались арендные ставки в состав которых входят операционные и эксплуатационные расходы и другие платежи на содержание помещений (на основании беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений).

Таблица 13-2 Объекты-аналоги

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	офис	офис	офис
Описание	<p>Офисно-складской комплекс Эверест предлагает в аренду офисные помещения, расположенные на втором этаже административного корпуса. Помещения светлые, с большими окнами, сделан косметический ремонт, установлены сплит-системы, потолок 3 м, санузел на этаже.</p> <p>Класс С. В стоимость включены операционные и эксплуатационные расходы. С НДС.</p>	<p>Сдается офисное помещение от владельца площадью 122,7 м² на 1 этаже в реконструированном 5-этажном корпусе бизнес-центра класса С, в 7 минутах ходьбы от метро "Алтуфьево". Помещение состоит из 4 комнат - 57,4; 20,2; 11,2; 20,8 (ресепшн), подсобное помещение 12,1 м² с индивидуальным санузлом. Возможно увеличение арендной площади. В стоимость включены операционные и эксплуатационные расходы. С НДС.</p> <p>Круглосуточная охрана, интернет, телефония, охраняемая парковка, столовая, салон красоты, медицинский центр, развитая инфраструктура.</p>	<p>Административное здание. Сдается под офис блок на первом этаже площадью 250 кв.м. Стандартная офисная отделка. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. УСН, операционные и эксплуатационные расходы включены.</p>
Место расположения	г. Москва, СВАО, ул. Илимская д.3 стр.27	г. Москва, СВАО, Шенкурский проезд, д. 3Б	г. Москва, СВАО, Алтуфьевское ш., д. 79А С25
Площадь, кв.м.	16, 18, 24, 26, 35, 65, 74, 134, 200, 400, 500	123	250
Предложенная арендная ставка в год, руб. кв.м. без учета НДС			11 998
Предложенная арендная ставка в год, руб. кв.м. с учетом НДС	9000	10800	14158
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_1189851848	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_122_m_86_3722237	https://www.cian.ru/rent/commercial/188741767/

Таблица 13-3 Расчет рыночной стоимости размера арендной платы для офисных помещений 1 этажа

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Предложенная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м.		9000	10800	14158
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	9871	12940
Условия рынка (время продажи)	июль 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	9871	12940
Адрес местоположения, транспортная доступность	г Москва, ш. Алтуфьевское, д.79А, стр. 12 (СВАО)	г. Москва, СВАО, ул. Илимская д.3 стр.27	г. Москва, СВАО, Шенкурский проезд, д. 3Б	г. Москва, СВАО, Алтуфьевское ш., д. 79А С25
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	9871	12940
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8226	9871	12940
Этаж расположения	1	2	1	1
Корректировка		16,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9542	9871	12940
Площадь, кв.м.	992,9	16, 18, 24, 26, 35, 65, 74, 134, 200, 400, 500	122,7	250,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9542	9871	12940
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9542	9871	12940
Целевое назначение здания	административно-офисное	офис	офис	офис
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9542	9871	12940
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9542	9871	12940
Класс помещения	С	С	С	С
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		9542	9871	12940
Рыночная годовая арендная ставка	10 209			

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
офисного помещения с учетом НДС, руб./кв.м.				
Рыночная годовая арендная складского помещения в административном здании с учетом НДС, руб./кв.м.	10 209*0,66 (1/1,51)= 6 738,0			

Таблица 13-4 Расчет рыночной стоимости размера арендной платы для офисных помещений 2,3 этажа

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Предложенная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м.		9000	10800	14158
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	9871	12940
Условия рынка (время продажи)	июль 2018	июль 2018	июль 2018	июль 2018
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	9871	12940
Адрес местоположения, транспортная доступность	г Москва, ш. Алтуфьевское, д.79А, стр. 12 (СВАО)	г. Москва, СВАО, ул. Илимская д.3 стр.27	г. Москва, СВАО, Шенкурский проезд, д. 3Б	г. Москва, СВАО, Алтуфьевское ш., д. 79А С25
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	9871	12940
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8226	9871	12940
Этаж расположения	2,3	2	1	1
Корректировка		0,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8226	8489	11128
Площадь, кв.м.	2070,20	16, 18, 24, 26, 35, 65, 74, 134, 200, 400, 500	122,7	250,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	8489	11128
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	8489	11128
Целевое назначение здания	административно-офисное	офис	офис	офис

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	8489	11128
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	8489	11128
Класc помещения	С	С	С	С
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		8226	8489	11128
Рыночная годовая арендная ставка офисного помещения с учетом НДС, руб./кв.м.	8 789			

Обоснование вносимых поправок для объектов оценки

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

Условия предложения. Корректировка на торг.

Путем устного общения с представителями риэлтерских компаний АН «Бест Недвижимость» тел: +7 (495) 7770032 Светлана, АН «Планета Недвижимости» тел: +7 (968) 6642846 Елена, АН «ИНКОМ-недвижимость» тел: +7 (910) 4251656 Виктор в устной форме получена информация, что практически во всех сегментах коммерческой недвижимости в начале 2018 года происходило превышение предложения над спросом. В результате переговоров было выявлено, что скидка на торг для арендных ставок нежилых помещений административно-офисного назначения может находиться в диапазоне от 5% до 15%, а в ряде случаев и более.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике расчетных данных СРД 21, «Справочнике оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Источник информации: Сборник расчетных данных СРД 21 ноябрь 2017г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр.274 .

Таблица 13-5 Расчет корректировки на торг

Наименование источника информации	Минимальное значение корректировки, %	Среднее значение корректировки, %	Максимальное значение корректировки, %
СРД 2017	7,00%	7,50%	8,00%
Мнение специалистов риэлтеров	5,00%	10,00%	15,00%
Справочник оценщика недвижимости 2017	4,90%	8,40%	12,00%
Значения	5,63%	8,60%	11,70%

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -8,6%, учитывая текущую ситуацию на рынке, площадь и месторасположение объектов.

Объем передаваемых прав. Т.к. заключается сделка прямой аренды, данная корректировка равна нулю.

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

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

Условия рынка (время продажи)

Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги (июль 2018 г.) сопоставим с датой оценки, корректировка не требуется.

Местоположение

Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение.

Месторасположение объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не вводилась.

Площадь (масштаб)

Корректировка на площадь не вводилась, учитывая, что здания объектов-аналогов и объекта оценки возможно сдавать в аренду частями, т.е. помещениями или блоками.

Корректировка на качество отделки (классность объекта)

Корректировка на техническое состояние объектов оценки не производится, т.к. оцениваемые помещения и аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.

Корректировка на наличие коммуникаций. Учитывая сопоставимость по данному элементу исследования, корректировка не вводилась.

Корректировка на состав арендной ставки (включение расходов)

В состав арендной ставки включены операционные и эксплуатационные расходы (информация получена путем устного общения с лицами, разместившими объявления в открытых источниках).

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения существенно влияет на стоимость офисно-торговой недвижимости. Самые дорогие арендные ставки в помещениях на 1 этаже; стоимость на цокольном и в подвальном этаже как правило дешевле на 9-25%, из-за неудобства в эксплуатации. Стоимость арендных ставок на 2 этаже и выше так же ценится дешевле на 8-20%, но это связано уже не с техническими неудобствами в эксплуатации, а с меньшей проходимостью населения.

Объект-аналог №1 расположен на 2 этаже, объекты-аналоги №2,3 на первом этаже. Объект оценки представляет собой административное здание 3-х этажное, офисные помещения находятся на 1,2,3 этажах.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2017. офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 219, таблица 130 .

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр.219

Корректировка на класс помещений

Объект оценки и объекты-аналоги офисные помещения класса «С», корректировка не вводится.

Корректировка на назначение.

Часть помещения в административном здании площадью 132,1 кв.м. используется для складских, вспомогательных целей.

Корректировка вводилась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., раздел 6.3 стр. 246, табл. 152. Отношение арендной ставки административно-офисной части к арендной ставке производственно-складских помещений комплекса в среднем составляет коэффициент 1,51, в обратном соотношении 1/1,51=0,66 или - 34%.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов табл. 152*

Для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -34% при определении арендной ставки складских помещений.

13.2 Определение действительного валового дохода

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

Для складской недвижимости уровень недозагрузки определен в размере 7,1% на основании анализа рынка и исследований JLL (см. анализ рынка).

Для офисной недвижимости уровень недозагрузки определен в размере 8,1% на основании анализа рынка и исследований JLL.

Главная → Статьи. Аналитика → Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 1 кв. 2018 г.

Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 1 кв. 2018 г.

I квартал 2018 года		Офисная недвижимость Москвы			
Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C	
Общий объем офисных площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	16 247 тыс. кв. м Из них: 15 020 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С				
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	+0,2% ↑				
Объем по классам, GLA	4 890 тыс.кв.м	7 396 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м	
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	28,7 тыс. кв. м				
Введено по классам, в 1Q 2018 г., GLA	15,6	13,1	0	0	
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г.	-94% ↓	+52% ↑	0%	0%	
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г, %	19,1	13,0	9,1	8,1	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017 г.	-1,5 п.п. (-7,3%) ↓	0 п.п. (0%)	+0,3 п.п. (+3,4%) ↑	-0,2 п.п. (-2,4%) ↓	
Арендные ставки на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 010	1 340	1 100	920	
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2017 г. - в RUB	+0,5% ↑	0%	0%	0%	
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 299 кв.м (с учетом класса С)				
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	391 кв.м	591 кв.м	219 кв.м	98 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,7% ↓	-0,8% ↓	-1,0% ↓	-1,0% ↓	

Источник информации: <https://docplayer.ru/77425018-Rynok-skladskoy-nedvizhimosti-obzor-i-kvartal-2018-goda-moskva-osnovnye-vyvody.html>

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	I квартал 2018
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 437
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	77,6
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	420
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	386
сделки по строительству новых объектов	34
Доля свободных площадей, %	7,1 ▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	3 600 ▼
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС	1 000–1 200 ►
Диапазон запрашиваемой цены продажи склада класса А, руб./м ² без НДС ***	30 000–35 000 ►

* Изменение по сравнению с IV кварталом 2017 г.

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Цена продажи за стандартный сухой склад класса А от 10 тыс. м².

Источник информации: http://www.arendator.ru/articles/160026-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy__1_kv_2018_g/

http://www.arendator.ru/articles/160026-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy__1_kv_2018_g/

13.3 Определение чистого операционного дохода

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

$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ$, где:

ОР – операционные расходы;

РЗ - отчисления в фонд замещения.

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

Определение операционных расходов

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

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

налог на имущество и землю;

эксплуатационные расходы;

расходы на текущий ремонт;

Условно-переменные:

расходы на управление объектом.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2017 для доходного подхода «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», уровень расходов на содержание объектов офисного назначения составляет в среднем 17,8%.

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

Таблица 25

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости для доходного подхода – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 62 таблица 25

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

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости для доходного подхода – 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов стр. 72 таблица 30

Уровень расходов на содержание объектов складского назначения составляет в среднем 13,0%.

13.4 Определение ставки дисконтирования и капитализации

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

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

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46023 со сроком погашения 23.07.2026 года, которая на дату оценки составила 4,746%.¹²

<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46023&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=10.08.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdu r=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>



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

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

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

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

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

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

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

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

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

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации: риск присутствует (степень риска около среднего), т.к. в мире наблюдается напряженная экономическая ситуация (в Европе и США, а соответственно не останутся в стороне и остальные страны).

- Увеличение конкурирующих объектов ;

- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства;

- Риски, связанные с инфляцией;

- Неэффективное управление недвижимостью;

- Неполучение арендных платежей.

- Непрофессионализм инвестора – от уровня профессионализма инвестора зависит и стоимость объектов недвижимости;

- Криминальные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).

- Финансовые проверки.

- Неправильное оформление договоров аренды.

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

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

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

Таблица 13-6 Расчет величины премии за риск

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	1									
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Риски, связанные с инфляцией	1									
Неэффективное управление недвижимостью	1									
Неполучение арендных платежей	1									

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора	1									
Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	10									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение округленно, балла	1,00									
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)	1,00%									

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

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

$$П = (R_p \times L) / Q, \text{ где}$$

П – премия за низкую ликвидность,

R_p – безрисковая ставка,

L – период экспозиции,

Q – общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в Московской области, можно отнести объект оценки к объектам со средней ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять от 3-х до 12-ти месяцев. На основании проведенных интервью с представителями одних из крупнейших агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер. Сивцев Вражек, 29/16, этаж 6), период экспозиции для объектов оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определён в размере 10-ти месяцев. Таким образом, поправка на низкую ликвидность для объектов оценки:

$$П = (4,746\% \times 10) / 12 = \mathbf{3,96\%}$$

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Учитывает тот факт, что инвестиции, связанные с недвижимостью, требуют более интенсивного управления, чем инвестиции, например, в ценные бумаги. В мировой практике премия за менеджмент составляет от 0,5 до 2%. Для расчетов, учитывая специфику рынка России, принимаем величину в размере 0,5%.

Таблица 13-7 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	4,746%
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,000%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	3,960%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	0,500%
5.	Ставка дисконтирования, %	10,206%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала;

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

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

Для этого метода, улучшения генерируют снижающийся во времени поток дохода: 1-й год - X д.е., 2-й год - $(X - n)$ д.е., 3-й год - $((X - n) - n)$ д.е. и т.д. С экономической точки зрения снижение потока дохода объясняется тем, что в процессе эксплуатации объекта недвижимости его улучшения, являющиеся источником дохода, изнашиваются и физически и морально (теряют доходные свойства). Однако, откладывая часть дохода, который генерирует объект недвижимости, в фонд возмещения, собственник, используя его аккумулирующие свойства, компенсирует эти потери полностью.

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

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

Основная формула расчета имеет следующий вид:

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

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n – оставшийся срок экономической жизни здания (в нашем случае он составляет: $150 - 38 = 112$ год, где 150 лет – общий срок службы аналогичных зданий (<http://www.sehndvichpaneli.ru/srok-sluzhby-sendvich-paneley-skolko-mogut-prosluzhit-paneli/>), 38 – фактический срок службы с даты окончания строительства 1980 г по дату оценки).

Тогда норма возврата составит $N = 0,261\%$

Таким образом, **ставка капитализации составит:** $10,206\% + 0,261\% = 10,467\%$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведен далее на альбомном листе.

Таблица 13-8 Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

№№	Наименование	Адрес	Площадь общая, кв.м.	Площадь арендопригодная, кв.м.	Стоимость аренды, руб. кв.м. в год	ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	ДВД(действительный валовый доход), руб.	Операционные и эксплуатационные расходы	ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	Единая ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, с НДС	Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС
1	Административные помещения, 1 этаж	г Москва, ш. Алтуфьевское, д.79А, стр. 12 (СВАО)	3195,20	992,90	10 784,00	10 707 433,60	8,10%	9 840 131	1905923,18	7934208	10,467%	75804873	64241418
2	Административные помещения 2 этаж			1 015,50	9 281,00	9 424 855,50	8,10%	8 661 442	1677624,28	6983818	10,467%	66724672	56546332
3	Административные помещения 3 этаж			1 054,70	9 281,00	9 788 670,70	8,10%	8 995 788	1742383,38	7253405	10,467%	69300355	58729114
4	Складское помещение, 1 этаж			132,10	7 118,00	940 287,80	7,10%	873 527	122237,41	751290	10,467%	7177958	6083015
Итого:												219007858	185599880

Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 3 195,20 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12, с учетом стоимости права долгосрочной аренды земельного участка, полученная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет без учета НДС округленно:

185 599 880,00 (Сто восемьдесят пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч восемьсот восемьдесят) рублей

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения стоимости земельного участка только сравнительный подход.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал два подхода к оценке – сравнительный и доходный. Результаты, полученные в рамках указанных подходов, представлены в таблице ниже

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

Затратный подход

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

В данном случае затратный подход обоснованно не использовался.

Доходный подход

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

По мнению Оценщика, доходный подход в данном случае является достаточно объективным, т.к. рынок аренды аналогичных объектов активно развит, что позволяет с высокой долей точности спрогнозировать будущие доходы от эксплуатации объекта оценки, удельный вес по доходному подходу составляет 0,5.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. По мнению Оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости в достаточной мере отражает ситуацию на рынке аналогичных объектов. Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,5.

При определении рыночной стоимости права аренды земельного участка использовался только сравнительный подход. Весовой коэффициент 1,0.

Итоги расчетов рыночной стоимости объектов оценки различными методами, а также окончательный расчет рыночной стоимости объектов, округленно, представлен ниже в таблицах.

Таблица 14-1. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
			Затратный, руб.	вес	Сравнительный, руб.	вес	Доходный, руб.	вес	
1	Нежилое здание, 3 этажное к/н 77:02:0003002:1113	3 195,20	Обоснованно не использовался	0,0	195 526 741	0,50	185 599 880	0,50	190 563 310
	В том числе:								
2	Стоимость долгосрочного права аренды земельного участка к/н 77:02:0003002:162	1 687,0	Обоснованно не использовался	0,0	28 305 858	1,0	Обоснованно не использовался	0,0	28 305 858
	Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания, без учета стоимости права долгосрочной аренды земельного участка, руб. без учета НДС								162 257 452
	Итоговая рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, руб. без учета НДС								28 305 858

Источник информации: расчеты Оценщика

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании вышеприведенных расчетов, можно сделать вывод:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ», расположенного по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12, по состоянию на 25 июля 2018 г., округленно составляет¹³:

190 563 310,0 (Сто девяносто миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи триста десять) рублей 00 копеек РФ, в том числе:

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, 3 этажное, к/н 77:02:0003002:1113	3 195,20	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12	162 257 452
2	Право долгосрочной аренды земельного участка к/н 77:02:0003002:162	1 687,0	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12	28 305 858
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб. без учета НДС				190 563 310

В конце мы хотим обратить ваше внимание на то, что сделанный нами вывод о рыночной величине стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины стоимости

Действительный член Российского Общества
Оценщиков, оценщик

Шиганов Владислав Анатольевич _____

¹³ НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г.№ 366-ФЗ.

П Р И Л О Ж Е Н И Я
Документы оценщика







ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005360 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005360 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Шиганов Владислав Анатольевич**
 Паспортные данные: Сер. 4510 №756683 выдан Отделением по району Внуково ОУФМС России по гор. Москва в ЗАО (код подразделения - 770-061) 28.01.2011
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петушья, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г.
 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С. № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При получении страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шиганов Владислав Анатольевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
 (Печать: отдел страхования, финансовый и профессиональных рисков Архангельской С.Ю. на основании свидетельства № 523/112-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шиганова Владислава Анатольевича

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

о том, что Шиганов Владислав Анатольевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 005360

«02» февраля 2009г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 июля 2017 г.

Дата составления выписки «27» июля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411561

Настоящий диплом выдан

*Мигранову
Владиславу Станиславовичу*

в том, что он(а) с «*07*» *апреля* 2003 г. по «*19*» *апреля* 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Минерально-розрабатывающем центре «Сенкс и Ко»* - *г. Москва*

по *программе «Оценка собственности»* *сферы «Оценочные мероприятия»* *(бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от «*09*» *апреля* 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мигранова*

Владислава Станиславовича на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки собственности* *«Оценочные мероприятия»* *(бизнеса)*

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П. Рector (директор)

Город *Москва* год *2003*

Диплом является государственном документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *846*



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38
ИНН 7728178
info@absolutins.ru кпп 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001284/17

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001284/17 от 28.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул.Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 28.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава



(Перелечко О.В.)

Источник информации

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости земельных участков:

Участок 54 сот. (промназначения) 120 000 000 ₽
 № 1083964203, размещено 9 июля в 17:24 (+8)
 Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 54 сот.

Адрес: Москва, м. Строгино, Строгинский бульвар вл 33
 М Строгино (200 м) М Спартак (2.3 км) М Якиминно (2.7 км)
 Скрыть карту

8 903 106-03-26
 Написать сообщение

Елена
 Агентство
 На Avito с сентября 2010
 Завершено 193 объявления
 8 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Елена
 Адрес
 Москва, м. Строгино, Строгинский бульвар вл 33

Продается право аренды на земельный участок. Участок расположен у выхода со ст. м. Строгино, Строгинский бульвар, вл 33. Общая площадь участка 0.54 га (аренда с 1996 года на 49 лет). Под строительство торгового центра. Строений нет. Елена

Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._promnaznacheniya_1083964203

Участок 75 сот. (промназначения) 126 000 000 ₽
 № 1719922921, размещено 18 июня в 22:20 (+7)
 Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 75 сот.

Адрес: Москва, ул Сормовская, 23с1
 М Выхино (1.4 км) М Рязанский проспект (1.8 км) М Кузьминки (2.7 км)
 Скрыть карту

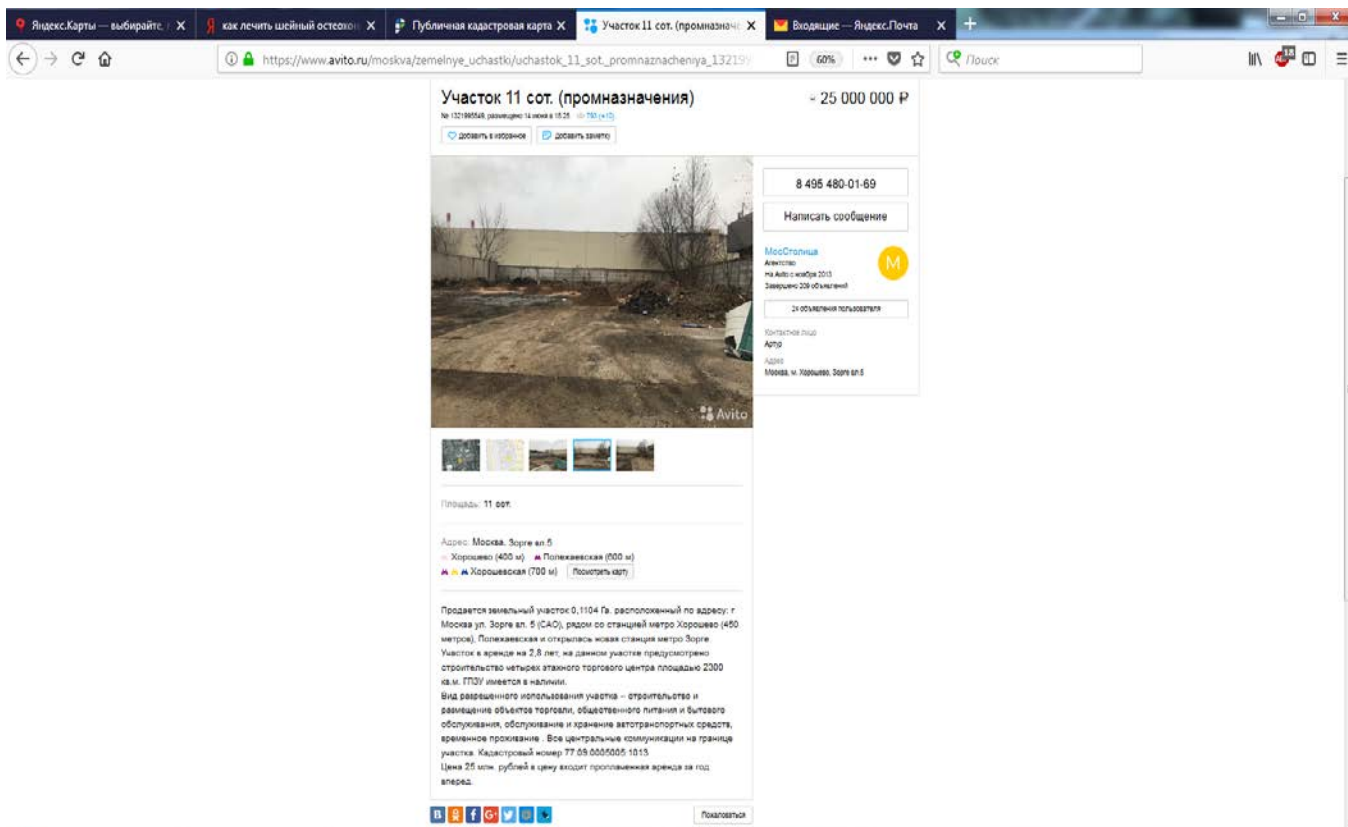
8 915 344-35-71
 Написать сообщение

Артем
 Частное лицо
 На Avito с апреля 2017
 Завершено 9 объявлений
 2 объявления пользователя

Адрес
 Москва, м. Выхино, ул Сормовская, 23с1

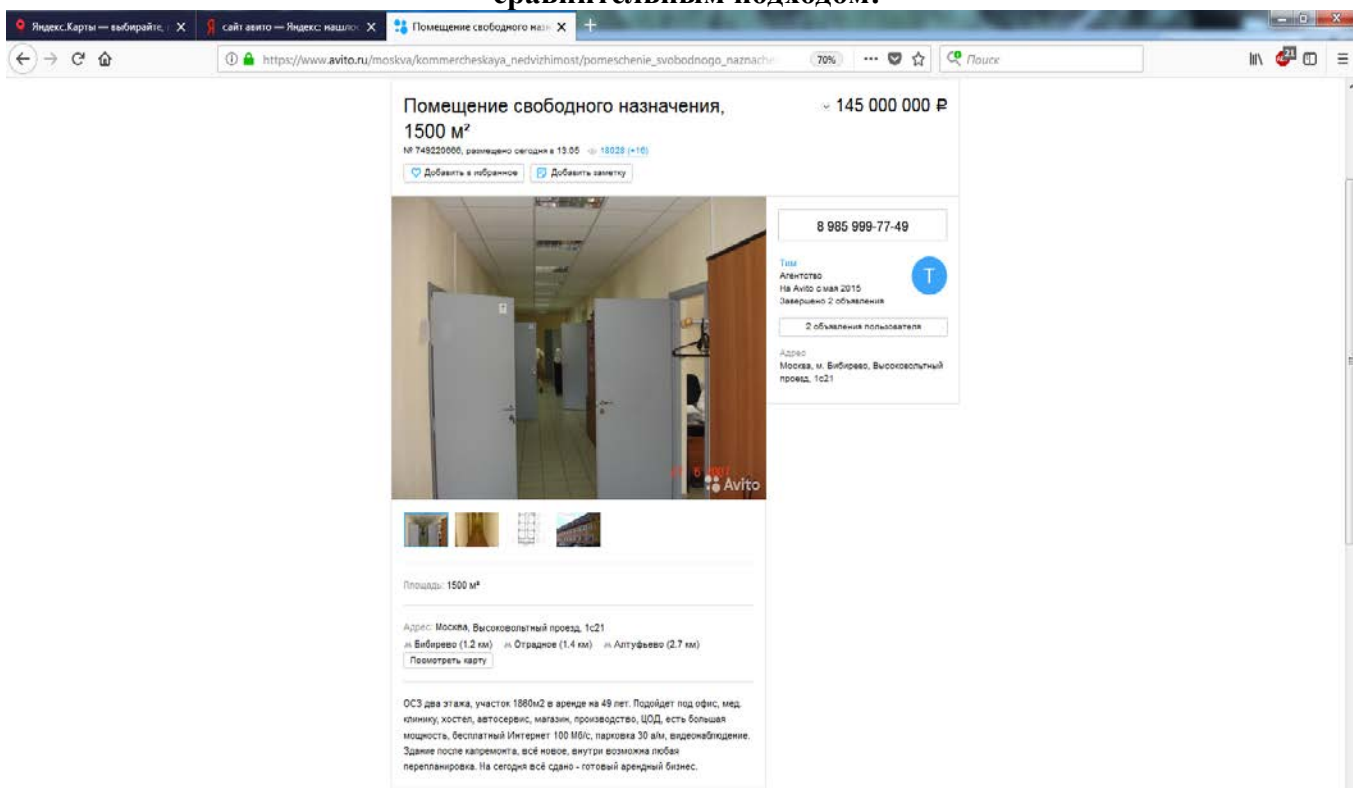
Удобные подъездные пути. Отсутствие аналогичных предложений на рынке. Вблизи железнодорожная станция.

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_1719922921



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1321995549

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости нежилого здания сравнительным подходом:



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1500_m_749220666

Офисное помещение, 3746.9 м² 250 000 000 ₽

№ 1031886722, размещено вчера в 14:34 2196 (+10)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 958 763-81-27

Написать сообщение

IQ ESTATE
Агентство
На Avito с сентября 2011

Контактное лицо
Татьяна

Адрес
Москва, м. Бибирево, Алтуфьевское шоссе, д. 79а, стр. 3

IQ ESTATE
Управляющая компания «IQ Estate» (Ай Кью Эстейт)

132 объявления агентства

Площадь: 3746.9 м²

Адрес: Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79а, стр. 3
 м. Бибирево (1.1 км) м. Алтуфьево (1.6 км) м. Отрадное (2.6 км)
 Посмотреть карту

Продажа здания, 2 отдельных входа, 7 этажей, высота потолков: 2.6-4.5 м, отделка за выездом арендатора, кабинетная планировка, электросерверия 270 кВт

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3746.9_m_1031886722

Здание, 2 716,3 м² 300 000 000 ₽

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Бибиревская ул., 6к2 На карте

м. Бибирево, 8 мин. пешком м. Отрадное, 27 мин. пешком

В избранное

PRO
НДВ - СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости
208 объектов

+7 495 646-35-30
+7 925 577-77-35

Понравилось, оцените, что наши это объявления на ЦИАН

Написать сообщение

Площадь: 2 716,3 м² Этажность: 4 этажа

Продается административный офисно-складской комплекс. Удобное месторасположение: (Алтуфьевское шоссе 800 м., ст. метро Бибирево 800 м., расстояние до МКАД 3,5 км.)
 Земельный участок площадью 3 294 кв.м. (В/И размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов)
 На участке расположено два офисно-складских здания площадью 960,5 кв.м. и 1 755,8 кв.м. с офисами, зоной отдыха, сауной, складским комплексом, все расположено на огороженной территории с парковкой для машин
 Имеются центральные коммуникации, есть возможность организовать производство.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188522884/>

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной нежилого здания доходным подходом:

Офисное помещение, 65 м² № 1189851848, размещено вчера в 11:59 3256 (+16)

9 000 Р в год за м² Залог 9 000 Р

8 499 209-55-82

Написать сообщение

AD "Зеркал"
Активно
На Avito с июня 2014
Завершено 72 объявления
11 объявлений пользователя

Контактное лицо
Дмитрий, Вера Васильевна
Адрес:
Москва, м. Алтуфьево, ильинская д.3 стр.27

Площадь: 65 м², Класс здания: Ф

Адрес: Москва, ильинская д.3 стр.27
м. Алтуфьево (1.2 км) м. Бибирево (2.1 км) м. Отрадное (3.7 км)
[Посмотреть карту](#)

Офисно-складской комплекс Зеркал предлагает в аренду офисные помещения, расположенные на втором этаже административного корпуса, следующего метража: 16, 18, 24, 26, 35, 65, 74, 134, 200, 400, 500 кв.м. Помещения светлые, с большими окнами, сделан косметический ремонт, установлены свет-системы, высота 3 м, санузел на этаже. Станция метро Алтуфьево находится в 13 минутах ходьбы от объекта. Администратор предоставляет парковочные места на собственной охраняемой территории. Арендная ставка от 8 000 руб. за 1 кв.м. в год, включая НДС, эксплуатационные и коммунальные платежи. Отдельно оплачиваются

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_1189851848

Офисное помещение, 122 м² № 86372237, размещено 25 июня в 09:18 317 (+6)

1 000 Р в месяц за м² Залог 1 000 Р

8 926 648-43-78

Написать сообщение

ООО "Гранд Альфа"
Активно
На Avto с января 2011
Завершено 24 объявления
1 объявление пользователя

Контактное лицо
Алексей
Адрес:
Москва, м. Алтуфьево, Сахаровый проезд, 35

Площадь: 122 м², Класс здания: Ф

Адрес: Москва, Сахаровский проезд, 35
м. Алтуфьево (800 м) м. Бибирево (1.1 км) м. Отрадное (3.2 км)
[Посмотреть карту](#)

Сдается офисное помещение от владельца площадью 122,7 м² на 1 этаже в реконструированном 5-этажном корпусе бизнес-центра в 7 минутах ходьбы от метро "Алтуфьево". Помещение состоит из 4 комнат - 57,4, 20,2, 11,2, 20,8 (раздельн), подсобное помещение 12,1 м² с индивидуальным санузлом. Возможно увеличение арендной площади. Арендная плата: 800 рублей в месяц за м² с учетом коммунальных платежей, электроэнергии и воды. Круглосуточная охрана, интернет, телефония, охраняемая парковка, столовая, салон красоты, медицинский центр, развитая инфраструктура.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_122_m_86372237

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space (Офис (С), 250 м²) located in an office-warehouse complex on Altufeyevskoye Shosse, 79Ac25 in Moscow. The listing includes a price of 249,959 rubles per month, a photo of the building, and a table of specifications. The agent is 'Университет Мегapolis'.

Офис (С), 250 м²
в офисно-складском комплексе «на Алтуфьевском шоссе, 79Ac25»
Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79Ac25 На карте
М Бибирево, 15 мин. пешком М Алтуфьево, 5 мин. на транспорте
М Отрадное, 7 мин. на транспорте

249 959 Р/мес. 11 998 Р за м² в год


PRO
Университет Мегapolis
Агентство недвижимости
2370 объявлений
[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

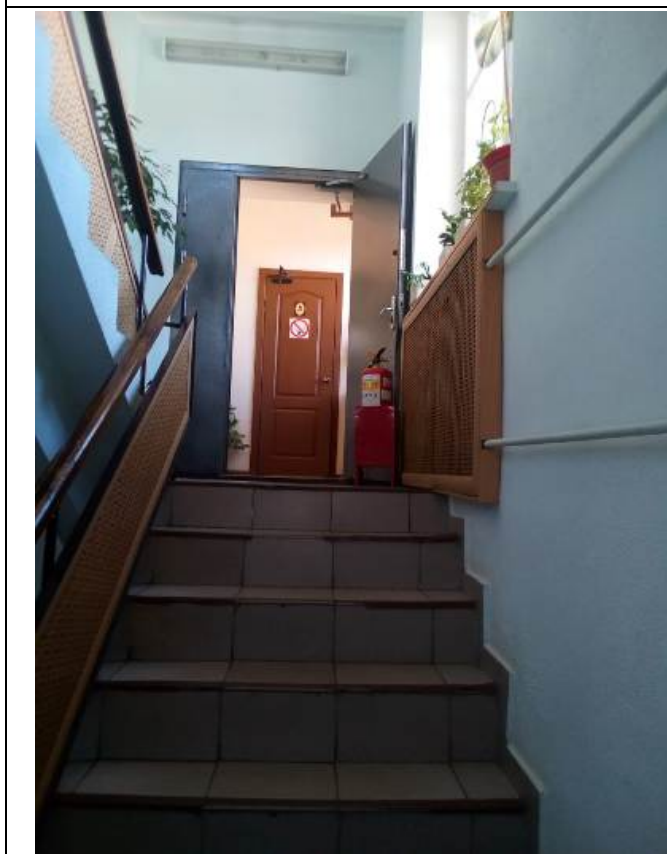
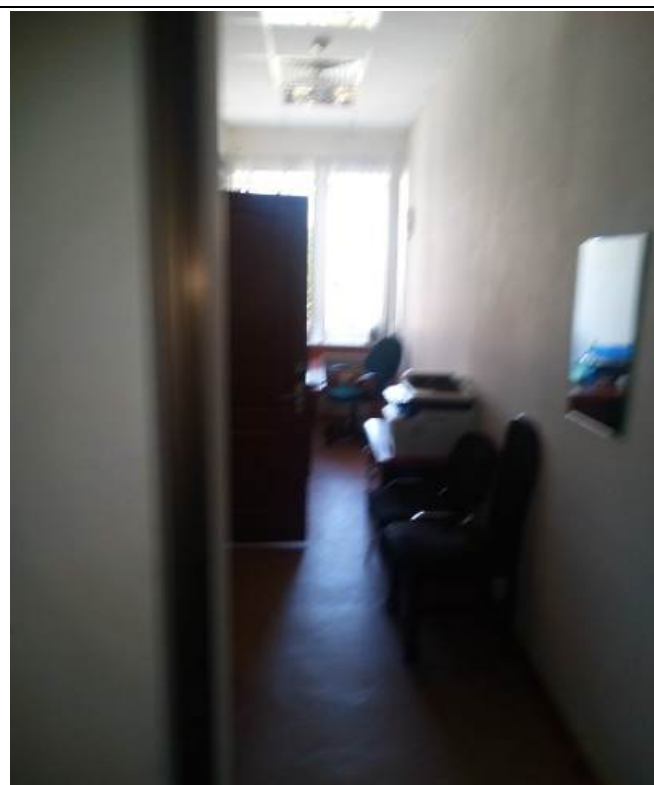
Площадь: **250 м²** | Этаж: **1 из 4** | Помещение: **Свободно** | Класс: **С**

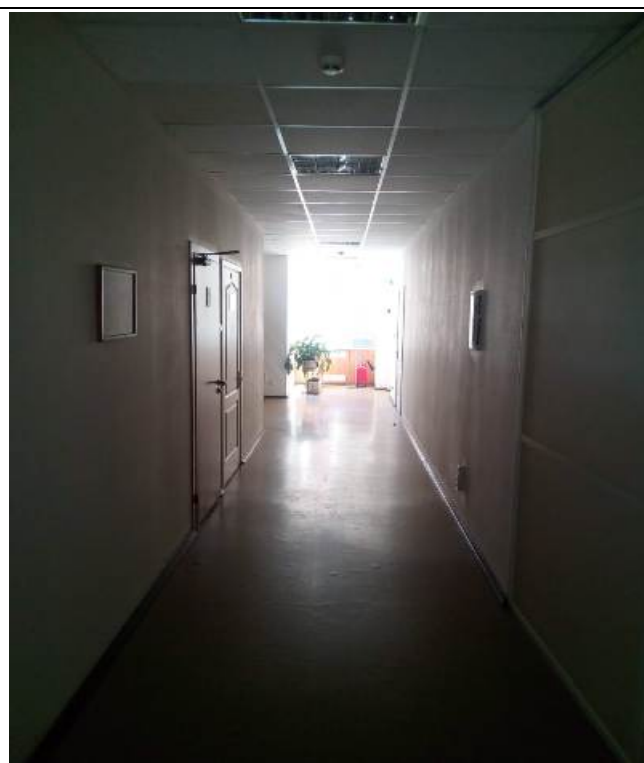
БЕЗ КОМИССИИ! Административное здание. Сдаётся под офис блок на первом этаже площадью 250 кв.м. Стандартная офисная отделка. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях, УСН, коммунальные расходы включены. Алтуфьевское шоссе, д. 79Ac25. 15 минут пешком от метро Бибирево. ЛОТ 142303

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188741767/>

Фотографии объекта оценки

	 A photograph showing the interior of a dining room. The room features light blue walls, a tiled floor with a decorative pattern, and several wooden tables and chairs. There are potted plants on the left side and framed pictures on the wall. The ceiling has recessed lighting fixtures.





ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____
на № _____ от _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 09.12.2014

№ 02/211/2014-429

На основании запроса от 05.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 05.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:02:0003002:162
наименование объекта:		Земельный участок
назначение объекта:		Земли населенных пунктов, эксплуатация производственного, административно-складского здания
площадь объекта:		1687 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ш.Алтуфьевское, вл.79А, стр.12
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Аренда, ВСЕГО ОБЪЕКТА Для эксплуатации производственного, административно-складского здания
дата государственной регистрации:		08.10.2008

	номер государственной регистрации:	77-77-14/006/2008-390
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	С даты государственной регистрации по 01.09.2056
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Русьимпорт-Инвест", ИНН: 7715210785
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 21.08.2008 к договору аренды от 31.08.2007 № М-02-029826
4.1.2.	вид:	Ипотека, Право аренды земельного участка площадью 1687 кв.м., (кадастровый № 77-02-03002-162) расположенного по адресу: Москва, Алтуфьевское шоссе, вл. 79А, стр.12.
	дата государственной регистрации:	09.10.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/020/2009-857
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 21.05.2011.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ЭфБиЭми ЛИМИТЕД(FBME BANK LIMITED), Республика Кипр
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке № FL 1606/СК/ЕР-И от 17.06.2009, зарегистрированный в ЕГРП под № 77-77-12/020/2009-857.; Кредитный договор № FL 1606/СК/ЕР от 19.05.2009.
4.1.3.	вид:	Ипотека, Право аренды земельного участка, весь объект
	дата государственной регистрации:	23.04.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-02/057/2014-146
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - до 25.11.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ЭфБиЭми БЭНК ЛИМИТЕД (FBME BANK LIMITED), Республика Кипр
	основание государственной регистрации:	Договор о предоставлении кредитных средств-возобновляемый овердрафтный кредит и/или возобновляемый гарантийный кредит от 25.11.2013, удостоверил нотариус ЗАХАРОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ 30.03.2014, реестровый номер 2п-96; Договор о последующей ипотеке от 26.11.2013 №FL 3087/СК/ЕА-И, дата регистрации 23.04.2014, №77-77-02/057/2014-146
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: САЙДАК АНДРЕЙ АНТОНОВИЧ

Б 602459

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СТАРШИЙ СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Дрожжина М. Н.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

5. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Департамент земельных ресурсов города Москвы

Юридический адрес:
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:
ИНН 7705031674
КПП 774801001
ОКПО 16412348
Расч. счет № 40201810200000000001
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705
Лицевой счет № 0307111000450284
БИК 044583001
(не для внесения арендной платы)

Прежний Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Транс-Русь»

Юридический адрес:
117519, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 75, корп. 1, кв. 1

Почтовый адрес:
117519, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 75, корп. 1, кв. 1

Банковские реквизиты:
ИНН 7713142018
КПП 772601001
ОКПО 46529421
Расч. счет № 40702810638050106860
в Марьинощинском ОСБ № 7981 г.Москва, Сбербанк России ОАО г.Москва
корр. счет № 30101810400000000225
БИК 044525225
Телефон 901-10-11

Новый Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

Юридический адрес:
127410, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79А, стр. 25

Почтовый адрес:
127410, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79А, стр. 25

Банковские реквизиты:
ИНН 7715210785
КПП 771501001
ОКПО 18915088
Расч. счет № 40702810300000000797
в КБ «Банк Торгового Финансирования»

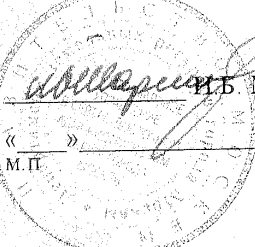

Корр. счет № 30101810100000000279
БИК 044525279
Телефон 901-10-11
Факс 901-18-88



6. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г.Москвы (на основании доверенности от 16.11.2007г. № 33-И-2950/7)

От Прежнего Арендатора:
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Транс-Русь»

От Арендатора:
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»

  А.В.Скворцов
200 г.

  Ф.Кочергин
200 г.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___
Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.03.2018 № 77/100/075/2018-2166	
Кадастровый номер:	77:02:0003002:1113
Номер кадастрового квартала:	77:02:0003002
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2300904
Адрес:	127410 Москва, р-н Алтуфьевский, ш Алтуфьевское, д 79а, строен 12
Площадь, м ² :	3195.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1980
Год завершения строительства:	1980
Кадастровая стоимость, руб.:	273677538.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0003002:162
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0003002:2550, 77:02:0003002:2551, 77:02:0003002:2552, 77:02:0003002:2553, 77:02:0003002:2554, 77:02:0003002:2555, 77:02:0003002:2556, 77:02:0003002:2557
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бирюков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Парилова М. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.03.2018 № 77/100/075/2018-2166			
Кадастровый номер:		77:02:0003002:1113	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Русьимпорт-Инвест", ИНН: 7715210785, ОГРН: 1027700135352
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:02:0003002:1113-77/012/2018-2 от 22.02.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 3195, 2 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 17, 17а, 17б, с 18 по 38, 38а, с 39 по 66; помещение 1а - комната 1; помещение 1б - комнаты 1, 2; помещение 2 - комнаты с 1 по 5; помещение 3 - комната 1; помещение 4 - комната 1; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 47; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 43
		дата государственной регистрации:	09.10.2009
		номер государственной регистрации:	77-77-12/020/2009-857
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой – 25.05.2013.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ЭфБиЭми ЛИМИТЕД (FBME BANK LIMITED), страна регистрации (инкорпорации): Кипр, регистрационный номер: 1830, дата регистрации: 17.11.2003, наименование регистрирующего органа: КИПР, МИН-ВО ТОРГОВЛИ, ПРОМ-ТИ И ТУРИЗМА, ОТДЕЛ РЕГ-ЦИИ КОМПАНИЙ, НИКОСИЯ, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Кипр
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке № FL 1606/СК/ЕР-И от 17.06.2009, зарегистрированный в ЕГРП под № 77-77-12/020/2009-857. Кредитный договор № FL 1606/СК/ЕР от 19.05.2009.
	4.1.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.79А, стр.12, помещение, назначение: нежилое этаж 1, помещение 1 - комнаты с 45 по 52
		дата государственной регистрации:	08.07.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-02/057/2014-099
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.03.2014 по 31.03.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛЮТЕВИКА", ИНН: 7715989089, ОГРН: 1147746038538
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 17.03.2014 №ДДА-1, дата регистрации 08.07.2014, №77-77-02/057/2014-099	

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Парилова М. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Здание

(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.03.2018 № 77/100/075/2018-2166			
Кадастровый номер:		77:02:0003002:1113	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	23.04.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-02/057/2014-146
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - до 25.11.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ЭфБиЭми БЭНК ЛИМИТЕД (FBME BANK LIMITED), страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: АЕ 1830, дата регистрации: 17.11.2003, наименование регистрирующего органа: Департамент регистрации компаний и управления имуществом Министерства торговли, промышленности и туризма, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Макариу III, 90, Джи & ПИ БИЛДИНГ, 1391 Никосия, Кипр
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 26.11.2013 №FL 3087/СК/ЕА-И, дата регистрации 23.04.2014, №77-77-02/057/2014-146; Договор о предоставлении кредитных средств-возобновляемый овердрафтный кредит и/или возобновляемый гарантийный кредит от 25.11.2013, удостоверил нотариус ЗАХАРОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ 30.03.2014, реестровый номер 2п-96
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Парилова М. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Лист N 1 , всего листов 14

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата • 8.05.2008

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3152/10 (02300904)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование цех по ремонту *учрежденческая*
1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алтуфьевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Алтуфьевское шоссе
	наименование	
Номер дома	79А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	12	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 3195,2 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность: _____
количество этажей 3 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1980
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества _____
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.9. Примечание: год обследования - 2006
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Исчерпывающая информация об объекте недвижимости
ссылка на сайт Единого государственного реестра недвижимости
строительный объект



Л. С. Ярошук
(подпись) (инициалы, фамилия)

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного БТИ г. Москва

01 22 08 0038099

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 14

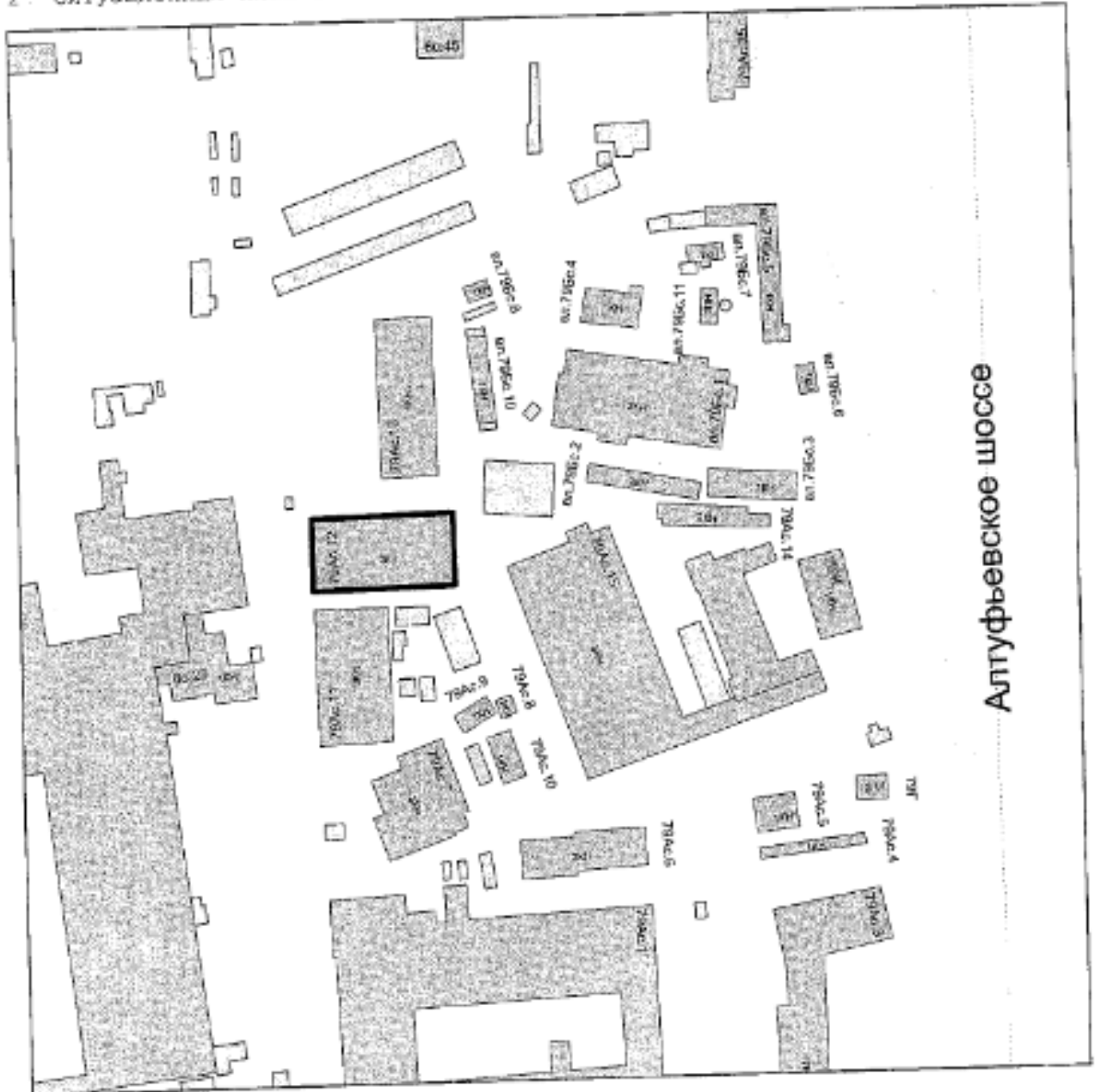
Кадастровый номер:

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер):

3152/10 (02300904)

2. Ситуационный план объекта недвижимости



Масштаб 1 : 2 000

Начальник ТБМ



(подпись)

Бабкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБМ с. Москва

Л. С. Ясодук

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Лист N 6, всего листов 14

этажи
(вид объекта недвижимого имущества)
Кадастровый номер
Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3152/10 (02300904)
План помещений здания (описание графической части)

о адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.12

помещение N I Тип: Учредительские
Последнее обследование 28.09.2007
Распоряжение префекта
от 2.08.2007 N 133-СН

этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лужк.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	тамбур	5,8			5,8			287
	2	кабинет	8,3	8,3				учрежд.	
	3	коридор	12,5			12,5		учрежд.	
	4	душевая	1,7			1,7		учрежд.	
	5	умывальная	1,7			1,7		учрежд.	
	6	уборная	1,7			1,7		учрежд.	
	7	уборная	1,7			1,7		учрежд.	
	8	кабинет	13,8	13,8				учрежд.	
	9	кабинет	31,3	31,3				учрежд.	
	10	кабинет	23,0	23,0				учрежд.	
	11	кабинет	13,3	13,3				учрежд.	
	12	коридор	25,1			25,1		учрежд.	
	13	пом. подсобное	5,2			5,2		учрежд.	
	14	пом. подсобное	2,5			2,5		учрежд.	
	15	коридор	2,6			2,6		учрежд.	
	16	кабинет	9,0	9,0				учрежд.	
	17	коридор	7,8			7,8		учрежд.	
	17а	душевая	1,5			1,5		учрежд.	
	17б	уборная	1,6			1,6		учрежд.	
	18	коридор	29,5			29,5		учрежд.	
	19	кабинет	29,6	29,6				учрежд.	
	20	пом. подсобное	3,0			3,0		учрежд.	
	21	кабинет	94,5	94,5				учрежд.	
	22	коридор	8,3			8,3		учрежд.	
	23	пом. подсобное	18,7			18,7		учрежд.	
	24	коридор	5,6			5,6		учрежд.	
	25	коридор	14,3			14,3		учрежд.	
	26	коридор	7,7			7,7		учрежд.	
	27	кабинет	26,5	26,5				учрежд.	
	28	пом. подсобное	3,0			3,0		учрежд.	
	29	кабинет	11,3	11,3				учрежд.	
	30	пом. подсобное	19,8			19,8		учрежд.	
	31	пом. подсобное	18,3			18,3		учрежд.	
	32	пом. подсобное	17,8			17,8		учрежд.	
	33	пом. подсобное	13,5			13,5		учрежд.	
	34	коридор	17,4			17,4		учрежд.	
	35	пом. подсобное	6,6			6,6		учрежд.	
	36	кабинет	54,3	54,3				учрежд.	
	37	коридор	27,7			27,7		учрежд.	
	38	кабинет	31,3	31,3				учрежд.	
	38а	пом. подсобное	4,0			4,0		учрежд.	
	39	умывальная	3,5			3,5		учрежд.	
	40	уборная	1,7			1,7		учрежд.	
	41	уборная	1,7			1,7		учрежд.	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Лист N 7, всего листов 14

здание
(вид объекта недвижимого имущества)
Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3152/10 (02300904)
План помещений здания (описание графической части)

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.12

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
	42	умывальная	3,6			3,6			учрежд.
	43	уборная	1,7			1,7			учрежд.
	44	уборная	1,7			1,7			учрежд.
	45	коридор	9,1			9,1			учрежд.
	46	пом. подсобное	8,9			8,9			учрежд.
	47	пом. подсобное	5,7			5,7			учрежд.
	48	кабинет	22,1	22,1					учрежд.
	49	коридор	2,2			2,2			учрежд.
	50	душевая	3,4			3,4			учрежд.
	51	уборная	1,9			1,9			учрежд.
	52	коридор	2,4			2,4			учрежд.
	53	коридор	9,0			9,0			учрежд.
	54	пом. подсобное	8,0			8,0			учрежд.
	55	кабинет	12,0	12,0					учрежд.
	56	кабинет	10,2	10,2					учрежд.
	57	кабинет	26,7	26,7					учрежд.
	58	кабинет	22,6	22,6					учрежд.
	59	пом. подсобное	2,8			2,8			учрежд.
	60	пом. подсобное	8,3			8,3			учрежд.
	61	коридор	11,5			11,5			учрежд.
	62	пом. подсобное	7,6			7,6			учрежд.
	63	коридор	14,9			14,9			учрежд.
	64	кабинет	22,8	22,8					учрежд.
	65	кабинет	32,5	32,5					учрежд.
	66	лестница	13,2			13,2			учрежд.
Итого по помещению			904,5	495,1		409,4			
---Нежилые помещения всего			904,5	495,1		409,4			
в т.ч. Учрежденческие			904,5	495,1		409,4			

Помещение N Ia Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 28.09.2007
Распоряжение префекта
от 2.08.2007 N 133-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	пом. подсобное	2,4			2,4			учрежд.	287
Итого по помещению			2,4			2,4				
---Нежилые помещения всего			2,4			2,4				
в т.ч. Учрежденческие			2,4			2,4				

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:

Лист N 8 , всего листов 14

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер)

3152/10 (02300904)

План помещений здания (описание графической части)

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.12

Помещение N I6 Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 28.09.2007

Распоряжение prefecta

от 2.08.2007 N 133-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	18,5		18,5				287
	2	пом.подсобное	1,8		1,8				
Итого по помещению			20,3		20,3				
---Нежилые помещения всего			20,3		20,3				
в т.ч. Учрежденческие			20,3		20,3				

Помещение N II Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 28.09.2007

Распоряжение prefecta

от 2.08.2007 N 133-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	коридор	8,1		8,1				287
	2	пом.подсобное	14,9		14,9				
	3	пом.подсобное	11,8		11,8				
	4	кабинет	17,3	17,3					
	5	лестница	13,6		13,6				
Итого по помещению			65,7	17,3	48,4				
---Нежилые помещения всего			65,7	17,3	48,4				
в т.ч. Учрежденческие			65,7	17,3	48,4				

Помещение N III Тип: Складские

Последнее обследование 28.09.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	32,8	32,8					575
Итого по помещению			32,8	32,8					
---Нежилые помещения всего			32,8	32,8					
в т.ч. Складские			32,8	32,8					

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
 Лист N 9 , всего листов 14

здание
 (вид объекта недвижимого имущества)
 Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 3152/10 (02300904)
 План помещений здания (описание графической части)

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.12

Помещение N IV Тип: Складские
 Последнее обследование 28.09.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	99,3	99,3					363
Итого по помещению			99,3	99,3					
---Нежилые помещения всего			99,3	99,3					
в т.ч. Складские			99,3	99,3					

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 здания, сооружения, ~~объекта незавершенного строительства~~
 Лист N 10, всего листов 14
 здание
 (вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 3152/10 (02300904)
 План помещений здания (описание графической части)

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.12

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 28.09.2007
 Распоряжение префекта
 от 2.08.2007 N 133-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		подк.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
2	1	лестница	13,7			13,7			353
	2	коридор	15,2			15,2			
	3	кабинет	75,0	75,0					
	4	пом. подсобное	5,4			5,4			
	5	коридор	3,1			3,1			
	6	коридор	4,7			4,7			
	7	уборная	1,4			1,4			
	8	уборная	1,4			1,4			
	9	уборная	1,4			1,4			
	10	уборная	1,4			1,4			
	11	коридор	9,8			9,8			
	12	кабинет	29,7	29,7					
	13	пом. подсобное	9,8			9,8			
	14	коридор	5,5			5,5			
	15	пом. подсобное	8,4			8,4			
	16	кабинет	38,1	38,1					
	17	кабинет	14,4	14,4					
	18	коридор	21,1			21,1			
	19	кабинет	24,7	24,7					
	20	пом. подсобное	5,8			5,8			
	21	кабинет	81,6	81,6					
	22	кабинет	67,2	67,2					
	23	кабинет	198,7	198,7					
	24	пом. подсобное	32,1			32,1			
	25	коридор	10,4			10,4			
	26	коридор	4,5			4,5		3,0	
	27	коридор	3,1			3,1		2	
	28	коридор	2,6			2,6		1,6	
	29	уборная	0,9			0,9		0,6	
	30	уборная	0,9			0,9		0,6	
	31	пом. подсобное	10,4			10,4			
	32	коридор	28,2			28,2		1,2	
	33	кабинет	20,9	20,9					
	34	кабинет	16,2	16,2					
	35	кабинет	9,6	9,6					
	36	кабинет	23,7	23,7					
	37	пом. подсобное	9,2			9,2			
	38	кабинет	9,5	9,5					
	39	коридор	3,6			3,6			
	40	пом. подсобное	3,6			3,6			
	41	кабинет	15,8	15,8					
	42	кабинет	21,3	21,3					
	43	кабинет	9,5	9,5					
	44	кабинет	27,0	27,0					

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Лист N 11, всего листов 14
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3152/10 (02300904)
План помещений здания (описание графической части)

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.12

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	45	кабинет	67,6	67,6					учрежд.
	46	кабинет	34,5	34,5					учрежд.
	47	лестница	12,9		12,9				учрежд.
Итого по помещению			1015,5	785,0	230,5				
---Нежилые помещения всего			1015,5	785,0	230,5				
в т.ч. Учрежденческие			1015,5	785,0	230,5				

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Лист N 12, всего листов 14

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3152/10 (02300904)
План помещений здания (описание графической части) _____

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.12

Помещение N 1 Тип: Учредительские
Последнее обследование 28.09.2007
Распоряжение префекта
от 2.08.2007 N 133-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.			
				основ	вспом.			балк.	проч.	
3	1	лестница	13,7			13,7			287	
	2	коридор	4,3			4,3				
	3	умывальная	3,1			3,1				
	4	коридор	2,2			2,2				
	5	уборная	1,2			1,2				
	6	уборная	1,2			1,2				
	7	коридор	30,2			30,2				
	8	коридор	6,7			6,7				
	9	пом. подсобное	19,0			19,0				
	10	пом. подсобное	15,3			15,3				
	11	пом. подсобное	19,9			19,9				
	12	кабинет	10,3	10,3						
	13	кабинет	29,2	29,2						
	14	кабинет	41,7	41,7						
	15	пом. подсобное	7,6			7,6				
	16	пом. подсобное	6,9			6,9				
	17	пом. подсобное	5,9			5,9				
	18	пом. подсобное	8,5			8,5				
	19	пом. подсобное	22,6			22,6				
	20	коридор	36,9			36,9				
	21	пом. подсобное	10,5			10,5				
	22	пом. подсобное	12,8			12,8				
	23	пом. подсобное	11,6			11,6				
	24	пом. подсобное	16,5			16,5				
	25	зал ожидания	522,3	522,3						
	26	пом. подсобное	6,1			6,1				
	27	коридор	27,6			27,6				
	28	пом. подсобное	9,3			9,3				
	29	пом. подсобное	3,8			3,8				
	30	уборная	2,0			2,0				
	31	уборная	1,8			1,8				
	32	умывальная	3,8			3,8				
	33	уборная	2,1			2,1				
	34	уборная	1,8			1,8				
	35	лестница	13,0			13,0				
	36	пом. подсобное	20,3			20,3				
	37	кабинет	22,3	22,3						
	38	пом. подсобное	19,9			19,9				
	39	пом. подсобное	9,4			9,4				
	40	пом. подсобное	9,3			9,3				
	41	кабинет	10,4	10,4						
	42	кабинет	24,9	24,9						
	43	пом. подсобное	6,8			6,8				

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
 Лист N 13 , всего листов 14

здание
 (вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 3152/10 (02300904)
 План помещений здания (описание графической части)

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.12

Итого	по помещению	1054,7	661,1	393,6				
---Нежилые помещения всего		1054,7	661,1	393,6				
в т.ч. Учрежденческие		1054,7	661,1	393,6				

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
 Лист № 14, всего листов 14

здание
 (вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 3152/10 (02300904)
 План помещений здания (описание графической части)

По адресу: Алтуфьевское шоссе, 79А, стр.12

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.	
1	а	галерея Последнее обследование 28.09.2007	319,5						310
Итого по зданию			3195,2	2090,6	1104,6				
---Нежилые помещения всего			3195,2	2090,6	1104,6				
в т.ч. Складские			132,1	132,1					
Учрежденческие			3063,1	1958,5	1104,6				
Итого по проам з/и			319,5						
Всего за итогом			319,5						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 17.03.2006г. № 2210059.

Начальник

Исполнитель



Базилкина
 Светлана Николаевна
 Зам. Начальника
 Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

Л.С. Яковик
 (инициалы, фамилия)

Кочева Н.В.
 (инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 11 листов

Подпись:
Светлана Николаевна
Золотухина
Секретарь ООО «ИПЭ»



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3152/10 Лятер -
по состоянию на 28.09.2007 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02300904			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Алтуфьевское шоссе			
Дом	79А	Корп.	-	Строение	12
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		3195,2	Количество квартир	-	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		319,5	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		-	Год постройки	1980	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	3	
вент. камер		-	Подземных этажей	-	
других помещений		319,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	344,9	
Площадь застройки (кв.м.)		1454	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3195,2 -	



01 22 08 0078336

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Русьимпорт-Инвест"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3195,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	3195,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 17.03.2006г. N 2210059.

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

Начальник

Л. С. Ярошук

7.07.2008

Подпись

Исполнитель

Лемеш С.И.

7.07.2008

Подпись



СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	26.07.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			3152/10		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3152		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Алтуфьевское шоссе				
Дом	79А	Корпус	-	Строение	12
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	23	на	2006	Год постройки	1980
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h1эт=2,87 h1эт=3,10 h1эт=3,63 h1эт=5,75 h2эт=3,53 h3эт=2,87				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 17.03.2006г. № 2210059.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТВТИ

Начальник Л. С. Ярошук



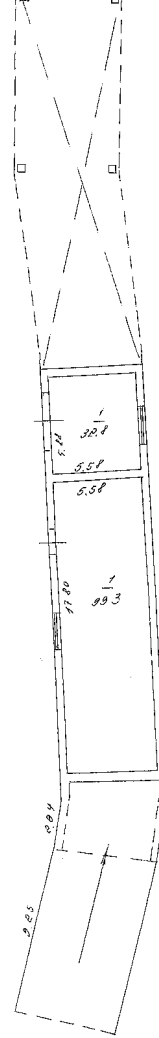
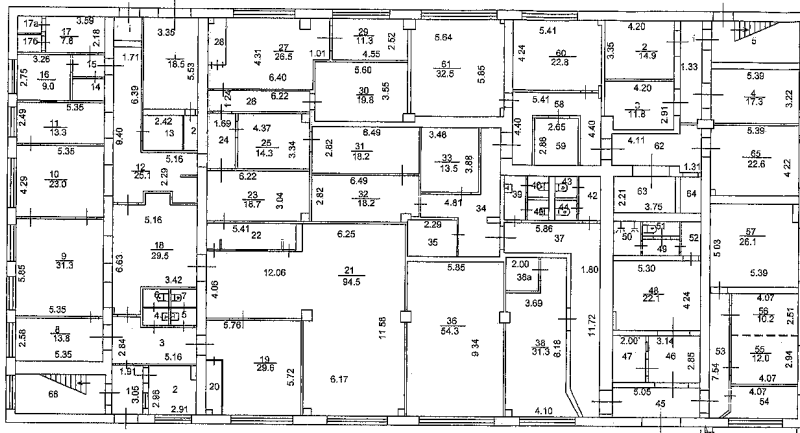
"26" июля 2011 г.

Исполнитель Вершинкина Н.Г.



Исполнитель:
Вершинкина Н.Г.
Дом. Подпись
14 22 300996

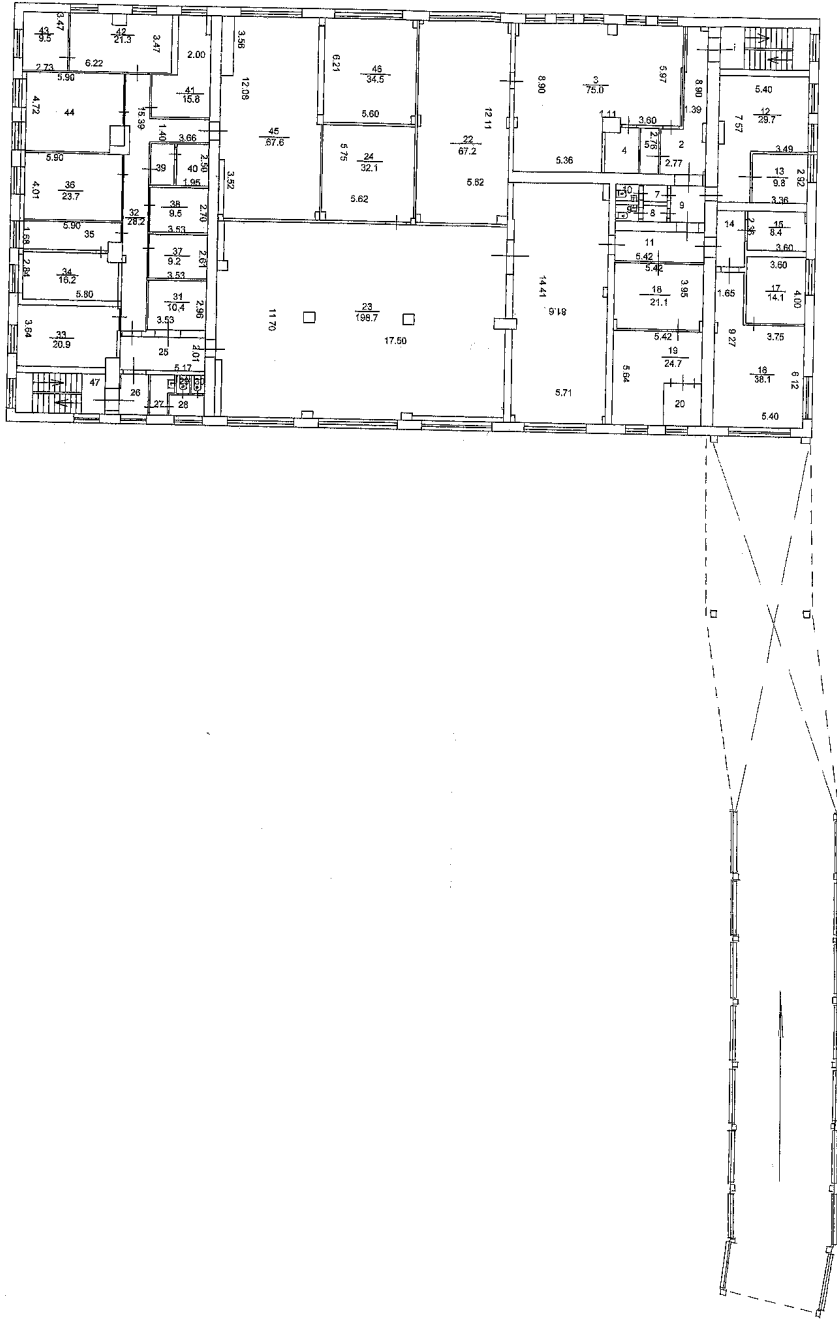
Лист 2, всего листов 14
Кадастровый паспорт
 учредительской
 (для объектов недвижимости)
 Кадастровый номер
 Инвентарный номер 31.32/10/02.30004
 (ранее присвоенный (частичный) номер)



Безымянный
 Светлана Николаевна
 Сам. Инженер
 Свидетельство № 12345

Масштаб: 1:100
 Руководитель
 (уполномоченное лицо)
 ООО «РУСЬИМПОРТ-ИНВЕСТ»
 С.И.И. (подпись)

ЭТАЖ



Лист № всего листов 19
Кадастровый паспорт
ИФНС № 78/01/0030076
Кадастровый номер
Идентификационный номер

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата России
 от 18.08.1998 № 88

Код	0317001
Форма по ОКУД	81658514

Общество с ограниченной ответственностью "Русьимпорт-Инвест", ИНН 7715210785, Москва г, Гиляровского ул, дом № 57, корпус 4, тел.: +8 (495) 7554680, р/с 407028103000000000797, в банке АО КБ "БТФ", БИК 044525279, к/с 30101810100000000279

Администрация (структурное подразделение) Приказ (ненужное зачеркнуть)
 Основание для проведения инвентаризации: 65.23
 Вид деятельности: 1-инв
 номер: 05.03.2018
 Дата: 05.03.2018
 Дата начала инвентаризации: 18.05.2018
 Дата окончания инвентаризации: 18.05.2018
 Вид операции: Вид операции

Номер документа	Дата составления
1-01	18.05.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства _____
 находящиеся в собственности ООО "Русьимпорт-Инвест"
 (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)
 Местонахождение: Нежилое здание, общей площадью 3 195,2 кв.м., кадастровый номер 77.02.0003002.113, расположенное по адресу: г. Москва, А46.252ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12, дата прекращения
 Арендодатель: _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)
 _____ (должность) _____ (должность) _____ (должность)
 _____ (расшифровка) _____ (расшифровка) _____ (расшифровка)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)	Год выпуска (постройки, приобре-	Номер Фактическое наличие	По данным бухгалтерского учета
* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
наименование	дата	номер	тения)	инвен- тарный	заводской	паспорта (документа о регис- трации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.		
1	Нежилое здание, общей площадью 3 195,2 кв.м., кадастровый номер 77:02:0003002:1113, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 79А, стр. 12, дата прекращения права: 23.04.2015г.	4	5	6 1980	7 1-инв	8	9	10	11	12	13	
								1	273 677 538,99	1	273 677 538,99	
Итого										1	273 677 538,99	- 273 677 538,99

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров один (пропись)

б) общее количество единиц фактически один (пропись)

в) на сумму фактически Двести семьдесят три миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч пятьсот тридцать восемь рублей 99 копеек (пропись)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Один (пропись)

б) общее количество единиц фактически Один (пропись)

в) на сумму фактически Двести семьдесят три миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч пятьсот тридцать восемь рублей 99 копеек (пропись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	_____	_____	Бирюков А. С. (расшифровка)
Члены комиссии	_____	_____	_____	_____
	_____	_____	_____	_____
	_____	_____	_____	_____

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 8, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

4 мая 2018

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

« _____ » _____ г.